

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 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

Relazione istruttoria

Il Comune di Magione con nota n. 0206045 del 30/10/2025, ha trasmesso la documentazione per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R. 12/2010, relativa alla variante al Prg PS e PO ai sensi dell'art. 32 comma 4 lett. a) della L. R. n. 1/2015 di un'area sita in loc. Vignaia nel comune di Magione.

Descrizione

Il presente procedimento riguarda una variante al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Magione, relativa sia alla parte strutturale che a quella operativa, da realizzare in località Vignaia. La variante ha l'obiettivo di permettere la costruzione di un tempietto 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, come dichiarato, 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 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 a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e art. 9 comma 1 L.R. 12/2010 la proposta relativa alla variante al PRG Ps e Po ai sensi dell'art. 32 della L. R. n. 1/2015 nel Comune di Magione.

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.

Si riportano di seguito i pareri acquisiti.

SEZIONE Efficientamento Energetico e Qualità dell'Aria. Prot. n. 0209443 del 05.11.2025. *“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 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.

Inoltre, si raccomanda che il proponente effettui 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.

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. 0220052 del 11.11.2025 *“Si invia in allegato la valutazione geologica di cui all'oggetto.*

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 AUBAC;*
- *Cartografie PUT.*
- *Vista la “Relazione geologica”, redatta dalla Dott.ssa geol. Vania Antonelli e la conseguente caratterizzazione geologica realizzata attraverso una Prova penetrometrica.*

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;

Si ritiene che la proposta di 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 non necessiti di essere sottoposta alla procedura di Assoggettabilità a VAS".

AZIENDA USL Umbria1. Prot. n. 0219687 del 11.11.2025. *"In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto:*

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. 0228120 del 24.11.2025. *"Con riferimento al procedimento in oggetto, valutata la documentazione ricevuta e le successive integrazioni trasmesse, la scrivente Agenzia, per le materie ambientali di propria competenza, non ritiene necessario assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica le azioni collegate all'attuazione della variante descritta in quanto le stesse non producono impatti ambientali stimabili significativi".*

SERVIZIO Rischio idraulico, tutela e valorizzazione delle Risorse idriche e adattamento ai cambiamenti climatici. Prot.n. 0228949 del 24.11.2025 *"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 nei Rapporti Istruttori che si allegano.*

Sezione Difesa e Gestione Idraulica

In riferimento alla procedura in oggetto.

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

Tenuto conto del sopralluogo effettuato.

Con la presente si comunica quanto segue.

Per quanto di competenza non si riscontrano criticità.

Sezione Pianificazione dell'assetto Idraulico

Con riferimento alla procedura di VAS citata in oggetto, analizzata la documentazione trasmessa, si comunica che non risulta necessario il nulla osta ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) in quanto la zona in esame risulta essere ubicata al di fuori delle aree perimetrate dal vigente P.A.I. (cfr tav. PB 17) 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".

AFOR Umbria. Prot. n. 0230986 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 allegata alla nota di indizione della conferenza di servizi in oggetto da cui si rileva che il progetto in esame prevede la realizzazione di un tempietto a base quadrata con tre spazi absidati denominato "Triconco", finalizzato ad eventi civici, religiosi e come luogo d'incontro per la comunità. In Loc. Vignaia – Fg. 81 part. 581/p del Comune di Magione;

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

Considerato che:

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

- L'area risulta agricola e varierà in Fap;

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

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

Si propone di non rilasciare il parere perché, in relazione a quanto sopra, al momento, non risultano attribuite dalle leggi regionali alla intestata Agenzia competenze afferenti 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".

SERVIZIO Foreste, Montagna, Sistemi naturalistici e Valorizzazione aree protette, Bonifica e irrigazione. Prot.n. 0231946 del 27.11.2025 "Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con PEC Prot. n. 207934-2025;

tenuto conto che l'area interessata dalla realizzazione dell'intervento è identificata dalla Rete Ecologica Regionale dell'Umbria (RERU), ai sensi della L.R. n.1/2015, come "Corridoi" (Art. 81, comma 2, lettera b);

si esprime parere favorevole ai sensi degli artt. 81 e 82 della L.R. n. 1/2015 e della D.G.R. n. 2003/2005 a condizione che:

- come riportato nella documentazione tecnica trasmessa, la pavimentazione della nuova strada di collegamento e dell'area esterna al tempietto dovranno essere realizzate 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 inerbata (griglia carrabile salvaprato)".

PROVINCIA di Perugia. Ufficio territorio e Pianificazione. Prot. n. 0232049 del 27.11.2025.

"Preso atto della documentazione resa disponibile dal Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria, pervenuta con protocollo provinciale n. 40033 del 04/11/2025, si riportano di seguito le valutazioni ed il parere di competenza dello scrivente Servizio.

Descrizione intervento

L'area oggetto d'interesse è censita al N.C.E.U. del Comune di Magione al Foglio n° 81 particella n° 581.

L'ambito in variante è ubicato in corrispondenza della pianura alluvionale del Torrente Caina, ad una quota di circa 200 m s.l.m.

L'intervento proposto interessa un'area di 1.018 mq facente parte di un compendio terriero di proprietà della Società Agricola denominata "Castello di Solomeo" che si estende tra il Comune di Magione e Corciano per oltre 76 Ha.

La variante urbanistica è finalizzata alla realizzazione di un tempietto a base quadrata con tre spazi absidati denominato "Triconco", finalizzato ad eventi civici, religiosi e come luogo di incontro per la comunità.

Il terreno oggetto di variante:

- È classificato dal vigente PRG Parte Strutturale come "area di particolare interesse agricolo";
- È classificato dal vigente PRG Parte Operativa come zona "zona agricola di pregio".
- La variante consiste nella riclassificazione del terreno censito al Foglio 81 particella n. 581/p destinato a "zona agricola di pregio" in "Fap* - attrezzature private a carattere pubblico".
- La variante in questione comporta le seguenti compensazioni:
- la declassificazione di terreno destinato a "FRv - Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco ed il tempo libero" in "zona agricola";
- la classificazione di terreno destinato a "zona agricola" in "zona agricola di pregio";
- modifica delle NTA del PRG po relativamente ai parametri delle zone "Fap* - attrezzature private a carattere pubblico", modificando l'altezza massima ammissibile da 6,00 m a 12,50 m.

Vincoli presenti nell'area interessata dall'intervento

Dall'analisi della vincolistica e dei sistemi ambientali, si evince che la zona destinata a Tempietto ricade nei seguenti ambiti del vigente PTCP:

Presenza di emergenze storico – architettoniche

(Nuclei Storici, Edifici Religiosi, Chiese, Residenze Rurali, Mulini, Infrastrutture Storiche Civili e Militari), disciplinate dall'art. 35 del PTCP e rappresentate nell'elaborato cartografico A.3.1. "Le emergenze storico – architettoniche".

- Codice PTCP 26171, Nucleo Storico, "Vignaia"; (emergenza, rilevata a circa 260 mt. ad ovest, rispetto la zona del nuovo Tempietto)
- Codice PTCP 15504, Residenza Rurale, loc. Solomeo, "Fonte Viscola – casa padronale". (emergenza, rilevata a circa 500 mt. a sud - est, rispetto la zona del nuovo Tempietto).

Vedute e coni visuali

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

- Coni visuali da Decreto Ministeriale: n. 5, Corciano, D.M. 07.12.1955 - Piazza dei Caduti.

Infrastrutture di interesse storico - paesaggistico e panoramico

- Viabilità storica, disciplinata dall'art. 37 del PTCP, come da elaborato A.3.3. e A.7.1. (Via Fonte Visciola).

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

- n. 62, "Valle della Caina", paesaggio di pianura e di valle in alta trasformazione, direttive di qualificazione.

Sistema insediativo di riferimento

- Concentrazione controllata.

Considerazioni e relativo parere sulla base della documentazione pervenuta

Lo scrivente Servizio prende atto di quanto contenuto nel documento "Trasmissione integrazioni e chiarimenti", inviato con nota prot. n. 34522 del 30.10.2025 dall'Area Governo del Territorio e SUAPE – Ufficio Urbanistica del Comune di Magione – alla Regione Umbria, nel quale viene riportato il seguente stralcio di chiarimento richiesto, concernente la verifica delle altezze:

"Si precisa inoltre che, relativamente al chiarimento richiesto riguardante la verifica delle altezze richieste, in variante (12,50 m), rispetto all'altezza del progetto (9,50 m), si richiede l'aumento dell'altezza da 6,00m a 12,50 m al fine di uniformare la zona - Fap, attrezzature private a carattere pubblico - (zone destinate esclusivamente alla realizzazione di opere monumentali e/o artistiche e relative attrezzature ed infrastrutture) alla zona - Fap , attrezzature private a carattere pubblico - (zone destinate alla costruzione di edifici per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, cinema, teatro, alberghi, negozi e simili). Resta inteso che per lo specifico monumento in progetto l'altezza massima è pari a 9,40 m ".*

● *Nel merito di quanto sopra riportato, questo Servizio ritiene significativa la variazione del parametro edilizio relativo all'altezza massima, che risulta più che raddoppiata - da 6,00 m a 12,50 m - per tutti gli ambiti Fap già individuati nel vigente Piano comunale.*

*Si ritiene opportuno differenziare le zone Fap destinate alla realizzazione di **opere monumentali** (altezza massima pari a 12,50 m) da quelle oggetto della variante, ovvero le aree destinate alla costruzione di edifici per **attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, nonché per cinema, teatri, alberghi, negozi e similari**, alle quali dovrebbero essere attribuiti parametri dimensionali più contenuti e maggiormente coerenti con le destinazioni d'uso previste dal vigente PRG.*

L'uniformazione del parametro dell'altezza massima per tutte le zone Fap presenti sul territorio comunale potrebbe, infatti, generare diffuse criticità in relazione alle nuove edificazioni previste in tali ambiti, con potenziali interferenze rispetto alle visuali panoramiche tutelate:- dal D.Lgs. 42/2004, art. 136, lett. b), c), d) e dall'art. 38 del vigente PTCP;- dalla Variante n. 1 al PTCP, approvata con D.G.P. n. 13 del 03.02.2009;- dai coni visuali disciplinati dall'art. 35 del vigente PTCP.

● *Il sito di intervento ricade in un ambito collinare connotato da un'elevata sensibilità paesaggistica e da un sistema visivo ampio e articolato. In tale contesto è prevista la realizzazione di un nuovo tempietto avente un'altezza massima pari a 9,40 m.*

L'edificio in progetto, risulterà parzialmente visibile dal nucleo storico di Vignaia e da alcune emergenze storico - architettoniche presenti in località Solomeo - aree tutelate ai sensi dell'art. 35 del vigente PTCP - in quanto interessate da coni visuali e prospettive panoramiche di rilievo.

La visuale principale del manufatto si apre prevalentemente verso nord-est, estendendosi fino a intercettare alcuni scorci e ambiti ricadenti nelle località di Castelvieto e Chiugiana, nonché in corrispondenza di alcuni tratti del raccordo Perugia - Bettolle, da cui il nuovo tempietto potrà risultare percepibile.

- Si osserva che la nuova struttura, denominata tempietto, avente un'altezza complessiva pari a circa 9,40 m, risulta collocata a distanza piuttosto ridotta da una struttura esistente sita in Via Fonte Visciola e da una civile abitazione che si affaccia su Via Carboneria, stimabile in meno di 70 metri. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene opportuno valutare un eventuale riposizionamento della nuova struttura in una collocazione maggiormente distanziata rispetto agli edifici precedentemente descritti. Conseguentemente, si propone 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 "Attrezzature private a carattere pubblico".

- Si propone inoltre di prevedere opportune misure di mitigazione ambientale, mediante la messa a dimora di alberature ad alto fusto di specie autoctone, al fine di attenuare l'impatto visivo del manufatto e di limitare eventuali criticità acustiche che potrebbero ripercuotersi sugli edifici presenti in Via Fonte Visciola e Via Carboneria.

- Riguardo la compatibilità urbanistica dei vari aspetti della variante in oggetto, come la compensazione della zona agricola di pregio, si rimanda al parere dell'Ente competente in materia".

SERVIZIO Urbanistica, Edilizia, Politiche della casa, paesaggio. Prot.n. 0233689 del 28.11.2025. "Vista la nota regionale protocollo n. 207934 del 03/11/2025, con la quale il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria ha indetto la Conferenza di servizi semplificata finalizzata ad ottenere le valutazioni e i pareri di competenza per la procedura in oggetto.

Preso atto di quanto dichiarato nella documentazione resa disponibile tramite accesso al link indicato nella nota di convocazione sopra richiamata. Si trasmette di seguito il parere per gli aspetti di competenza dello scrivente Servizio, redatto a cura della Sezione "Urbanistica" e della Sezione "Qualità del paesaggio regionale".

Parere della Sezione Urbanistica

Il presente procedimento riguarda una variante al PRG parte strutturale e parte operativa del Comune di Magione, in località Vignaia, finalizzata alla realizzazione di un tempietto a base quadrata con tre spazi absidali denominato "Triconco", da destinare ad eventi civici, religiosi e come luogo di incontro per la comunità.

La variante urbanistica, per come dichiarato, è proposta ai sensi dell'art. 32 comma 4 lettera a) della L.R. 1/2015 e prevede l'individuazione di una nuova zona a servizi "Fap* - attrezzature private a carattere pubblico" della superficie di 1.018 mq, classificata dal vigente PRG PS come "zona agricola di pregio". Tale aumento di consumo di suolo sarà compensato eliminando parte di una zona destinata a servizi di pari superficie dalla macroarea di Vignaia. La compensazione prevista dall'art. 92 della L.R. 1/2015, sarà invece garantita con la classificazione in area agricola di pregio di un'area agricola distinta catastalmente al foglio 81 part. n. 574/parte.

La variante comporta inoltre la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa relativamente ai parametri della zona "Fap* - attrezzature private a carattere pubblico", modificando l'altezza massima ammissibile da 6,00 m a 12,50 m.

Viene infine dichiarato che l'edificio "Triconco" avrà una superficie complessiva di 235 mq e che l'altezza del manufatto, misurata tra il piano di imposta e l'estradosso della cupola, è pari a 9,40 m. Per tutto quanto sopra relazionato la scrivente Sezione prescrive quanto segue:

- 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 eventuali 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.

Parere della Sezione Qualità del paesaggio regionale

La variante al PRG – Parte Operativa e Parte Strutturale riguarda un'area sita in Loc. Vignaia censita al N.C.T. al Foglio 81 Part.IIIa 581/p da variare da “zona agricola di pregio” a “zona Fap* - attrezzature private a carattere pubblico”, finalizzata alla realizzazione di un monumento avente forma di tempietto a base quadrata con tre spazi absidati, denominato “Triconco”; solitamente tale tipologia proveniente dall'architettura delle ville romane, era la struttura facente parte di edifici come mausolei o battisteri, in questo caso si dichiara che tale manufatto sarebbe finalizzato ad eventi civici, religiosi e come luogo d'incontro per la comunità.

Nella parte posteriore è stato previsto un parcheggio con pavimentazione di tipo drenante, mentre anteriormente in posizione assiale e simmetrica al monumento, è prevista dalla strada poderale esistente una nuova strada di accesso che si estende per 83 metri lineari realizzata con pavimentazione ecologica depolverizzata. L'area oggetto d'intervento, ha una dimensione di 1.018 mq e non ricade in area sottoposta a tutela ai sensi del Dlgs 42/2004, ma si specifica nel Rapporto Ambientale che la percezione visiva dell'area esterna al manufatto sarà limitata tramite la posa a dimora di alberature di alto fusto (*Quercus Ilex*) lungo tutto il perimetro.

Si rileva che l'edificio con cupola centrale (di h 9,80 mt) e tre absidi – come detto ispirata ai triclini delle ville tardo romane, che risulta di derivazione da tipologie diffuse a Costantinopoli, in Sicilia e nelle architetture funerarie, e poi in ambito cristiano ad uso di mausolei e martirya annessi a basiliche, fonti battesimali o in prossimità di catacombe per custodire la sepoltura - da un punto di vista semantico resta un elemento a sé stante, senza legame con il contesto. Non viene espressamente richiamata l'accezione ecclesiastica di fonte battesimale o per accogliere reliquie sante o sepolture di rilievo, mentre viene fatto riferimento a quella di luogo di rappresentanza o d'incontro per la comunità e a cerimonie che solitamente si svolgono nelle chiese. (ma suscita perplessità il fatto che l'edificio venga posto all'interno di proprietà privata – con accesso che non avviene direttamente da strade pubbliche e posto non in adiacenza a nuclei e centri abitati) Dal punto di vista dell'inserimento del manufatto nel contesto paesaggistico rurale esistente, tale monumento anche da un punto di vista dimensionale appare come avulso dal contesto paesaggistico circostante”.

SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Umbria. Prot.n. 0245778 del 15.12.2025 “Con riferimento alla nota che si riscontra a margine con la quale la Regione Umbria comunicato l'avvio alla Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS volta a verificare gli impatti significativi sull'ambiente dalla Variante al P.R.G. – Parte Strutturale e Parte Operativa, e contestualmente invita a presentare eventuali considerazioni e contributi:

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

Visto il PRG del Comune di Magione e verificato che l'area è classificata come “zona agricola di pregio”.

Visto la documentazione prodotta dal proponente e dal Comune di Magione e dal Rapporto Ambientale Preliminare si evince che l'area oggetto di intervento “Non è vincolata dal punto di vista paesaggistico-ambientale ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42”.

Rilevato che la proposta di variante urbanistica, richiesta dalla società Castello di Solomeo Soc. Agricola Semplice, è finalizzata alla realizzazione di un edificio monumentale denominato “Triconco”, un tempietto a base quadrata con tre spazi absidati destinato a eventi civici, religiosi e a luogo di incontro per la comunità.

Considerato che l'intervento interessa un'area di 1018 mq in Località Vignaia, censita al N.C.T. del Comune di Magione al Fog. n. 81, Part. n. 581/p.

Vista la Delibera della Giunta Comunale n. 146 del 25/08/2025, il Rapporto Ambientale Preliminare, la Relazione Geologica; lo Studio di Microzonazione Sismica; la Delibera della Giunta Comunale n. 146 del 25/08/2025; il Rapporto Ambientale Preliminare; la Relazione Tecnica Integrativa del 25/10/2025; la Comunicazione di avvio del procedimento della Regione Umbria del 03/11/2025. Esaminata la documentazione agli atti, con particolare riferimento al Rapporto Ambientale Preliminare e agli elaborati progettuali. Verificato che la procedura di variante al PRG è finalizzata in particolare a:

- La riclassificazione della suddetta area da “zona agricola di pregio” a “zona Fap* - attrezzature private a carattere pubblico” nella Parte Operativa del PRG, e conseguentemente da “Area di particolare interesse agricolo” a zona per attrezzature nella Parte Strutturale.

- La modifica delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della Parte Operativa del PRG, con l'innalzamento dell'altezza massima consentita per la zona "Fap*" da 6,00 m a 12,50 m. Si precisa che l'altezza massima del manufatto in progetto è pari a 9,40 m.

- L'attuazione di misure compensative, consistenti nella declassificazione a "zona agricola" di un'area di pari superficie (1018 mq, Fg. 81, Part. 203/p) attualmente classificata come "FRv – Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco ed il tempo libero", e nella riclassificazione a "zona agricola di pregio" di un'ulteriore area di 1018 mq (Fg. 81, Part. 1083/p) attualmente definita "zona agricola". Premesso l'intervento si colloca in un contesto rurale e agricolo, ai margini dell'abitato di Vignaia, caratterizzato da un paesaggio collinare e dalla presenza di coltivazioni tipiche, ed il progetto prevede la realizzazione di un'opera di architettura dal dichiarato valore monumentale e simbolico, destinato a diventare un nuovo punto di riferimento per la comunità locale. Considerato che nonostante l'assenza di un vincolo paesaggistico formale sull'area specifica, l'intervento, per la sua natura di nuovo volume edilizio in area agricola e per la sua finalità monumentale, è suscettibile di produrre un impatto sulla percezione del paesaggio circostante.

Considerato che la variante urbanistica proposta, pur essendo puntuale e di estensione limitata, introduce una modifica permanente dell'uso del suolo, trasformando un'area agricola in un'area per servizi, e modifica i parametri edilizi (altezza massima) in modo significativo, anche se l'incremento richiesto (fino a 12,50 m) è superiore all'altezza effettiva del manufatto proposto (9,40 m).

Visto che Rapporto Ambientale Preliminare individua già alcune misure di mitigazione, come la piantumazione di alberature (*Quercus Ilex*) lungo il perimetro dell'area per limitare la percezione visiva dell'edificio.

Rilevato che la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ha lo scopo di determinare se una variante urbanistica possa avere impatti significativi sull'ambiente e sul paesaggio, tali da rendere necessaria una valutazione più approfondita tramite la procedura di VAS ordinaria. Nel caso di specie, la variante è circoscritta a una piccola area, prevede adeguate compensazioni urbanistiche e riguarda la realizzazione di un singolo edificio con finalità pubbliche e culturali. Gli impatti potenziali, principalmente di natura paesaggistica e visiva, appaiono localizzati e mitigabili attraverso specifiche prescrizioni progettuali ed esecutive. L'impatto sul paesaggio, sebbene presente, non appare così significativo da giustificare l'attivazione della complessa procedura di VAS, a condizione che l'inserimento del nuovo manufatto nel contesto sia attentamente governato in fase di autorizzazione del progetto edilizio.

Visto che l'impatto sul paesaggio, sebbene presente, non appare così significativo, questa Soprintendenza non ritiene necessaria la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS a condizione che nel prosieguo dell'iter autorizzativo e in sede di approvazione del progetto definitivo ed esecutivo siano recepite e garantite le seguenti:

- **Materiali e cromie:** Il progetto esecutivo 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 coccio 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'attecchimento e lo sviluppo.

- **Altezza massima:** Sebbene la variante consenta un'altezza massima di 12,50 m, si prescrive che l'altezza del manufatto non possa in alcun caso superare quella dichiarata in progetto, pari a 9,40 m. Qualsiasi futuro intervento che preveda il superamento di tale altezza dovrà essere assoggettato a una nuova e specifica valutazione di compatibilità paesaggistica.

- **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, inerbato, 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 questa Soprintendenza.

Ogni eventuale rinvenimento dovrà essere immediatamente segnalato per le determinazioni di competenza. Il rispetto delle suddette prescrizioni dovrà essere verificato in sede di rilascio della successiva e necessaria autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, che resta subordinata all'esito del presente procedimento di 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 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;

Per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti 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 sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, a condizione che vengano osservate, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, le seguenti raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente:

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 tempietto 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 inerbata (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 "Attrezzature 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 coccio 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'attecchimento 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, inerbato, 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.

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

Terni, 18/12/2025

L'istruttore
Graziano Caponi