Regione Umbria

Giunta Regionale

COMMISSIONE PROVINCIALE DI TERNI
AI SENSI DELL'ART. 137 DEL D.lgs. 22/01/2004, n.42.

SEDUTA del 12 novembre 2026

PARERE n.1 del 12/11/2026

OGGETTO: Proposta per la dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 42/2004, relativa all'area denominata "Altopiano tufaceo dell'Alfina e aree limitrofe", ricadente nei Comuni di Castel Giorgio, Castel Viscardo e Orvieto

PREMESSO che:

- la Commissione provinciale di Terni, in qualità di organo collegiale investito dei compiti di cui agli articoli 137, comma 1 e 138 del D.Lgs. 42/2004, nell'ambito della presente procedura di istituzione di area di notevole interesse pubblico denominata "*Altopiano tufaceo dell'Alfina e aree limitrofe*", è chiamata a formulare una proposta per la dichiarazione di notevole interesse pubblico degli immobili indicati alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 136 e delle aree indicate alle lettere c) e d) del comma 1 del medesimo articolo 136, attraverso la formulazione di uno specifico parere da rendere ai sensi della D.G.R. 954 del 14/06/2005 e da trasmettere al competente organo politico regionale per l'adozione del relativo provvedimento di vincolo;

- la presente proposta di area di notevole interesse pubblico è stata formulata su iniziativa del competente ufficio regionale (Direzione regionale Governo del Territorio, ambiente e protezione civile, riqualificazione urbana, coordinamento PNRR – Servizio Urbanistica, edilizia, politiche della casa, paesaggio e rigenerazione urbana – Sezione Pianificazione del Paesaggio e Tutela dei beni paesaggistici) con il contributo dei Funzionari della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria, dei Comuni interessati (Castel Giorgio, Castel Viscardo e Orvieto) e degli altri Esperti facenti parte della Commissione provinciale, coinvolti nell'ambito di appositi tavoli tecnici e sopralluoghi;

- tale proposta è stata supportata da specifica documentazione tecnica descrittiva dei valori storici, culturali, naturali, morfologici, estetici espressi dagli aspetti e caratteri peculiari degli immobili o delle aree considerati ed alla loro valenza identitaria nonché da elaborati cartografici e normativi. Tale documentazione comprende la documentazione fotografica e la relazione illustrativa, nelle quali sono rappresentati e approfonditi gli elementi conoscitivi e le motivazioni della tutela, gli elaborati cartografici di perimetrazione e le prescrizioni d'uso finalizzate alla conservazione dei valori paesaggistici riconosciuti;

- La proposta formulata è corredata dalla seguente documentazione, che è allegata al presente parere come sua parte integrante e sostanziale:

- Tav. n° 1 - Individuazione dell'area di vincolo su C.T.R.;
- Tav. n° 2 - Individuazione dell'area di vincolo ed articolazione interna delle tutele su CTR;
- Tav. n° 3 - Individuazione dell'area di vincolo ed articolazione interna delle tutele su Ortofoto;
- Tav. n° 4 - Individuazione dell'area di vincolo ed articolazione interna delle tutele su IGM;
- Tav. n° 5 - Individuazione dell'area di vincolo su Carta Geologica Interregionale;
- Tav. n° 6 - Coni visuali e viabilità panoramica;
- Tav. n° 7 - Individuazione delle Tipologie paesaggistiche all'interno del vincolo dell'Altopiano tufaceo dell'Alfina e aree limitrofe;
- Tav. n° 8 - Beni storici, archeologici e architettonici nell'area di vincolo dell'Altopiano tufaceo dell'Alfina e aree limitrofe;
- Tav. n° 9 - Individuazione dell'area di vincolo su Carta QC5.3 "Carta delle strutture identitarie" del Piano Paesaggistico Regionale;
- Tav. n° 10 - Beni Paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 D.lgs. 42/2004 nell'area di vincolo dell'Altopiano tufaceo dell'Alfina e aree limitrofe;
- Tavv. da n° 11.I a n° 11.VIII - Perimetrazione dell'area di vincolo su base catastale vettoriale in scala 1:2.000;
- Tav. n° 12 - Documentazione fotografica;
- Tav. n° 13 - Prescrizioni d'uso ai sensi dell'art. 138, comma 1, del D.lgs. 42/2004;
- Tav. n° 14 - Relazione sui valori presenti e sulle motivazioni per la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell' "Altopiano tufaceo dell'Alfina e aree limitrofe".

ESAMINATA la suddetta documentazione tecnica, nel corso della seduta del 12 novembre 2026;

RITENUTO che detta area, delimitata come nella planimetria Tav 1, presenta il notevole interesse pubblico di cui all'art.136, co. 1 del D.Lgs. n. 42/2004), per le seguenti motivazioni:

"L'area dell'Altopiano dell'Alfina è meritevole di tutela ai sensi dell'art. 136, del D.lgs. n. 42/2004, in quanto ha un notevole interesse pubblico e costituisce quadro naturale di non comune bellezza panoramica che si gode dalle strade che la percorrono verso il paesaggio rurale mantenuto intatto.

La peculiarità del territorio interessato è determinata dall'integrità geomorfologica del tavolato vulcanico vulsino, posto a quote comprese tra i 400 e i 600 metri s.l.m., delimitato dal fronte rupestre tufaceo e basaltico inciso da forre e valli boscate tributarie del Paglia e del Romealla. Il contesto ospita un paesaggio agrario caratterizzato dalla compresenza di seminativi a tessitura regolare, appezzamenti a trama minuta con colture promiscue, vigneti e oliveti, nonché da corridoi vegetazionali e ambienti umidi quali l'area della Renara. Il tessuto insediativo documenta l'antropizzazione storica dei luoghi, rappresentata dalla trama delle strade vicinali e poderali e dalla presenza diffusa di casolari rurali in pietra locale, testimonianza dell'architettura tradizionale e della continuità d'uso agricolo del territorio.

L'importanza dal punto di vista storico, archeologico e testimoniale risulta documentata dalle ricognizioni sul terreno: l'Alfina – toponimo connesso alla funzione storica di confine (ad fines) che conserva una stratificazione insediativa che comprende testimonianze preistoriche, etrusche e romane (tra cui le necropoli ipogee del Lauscello presso Casa Perazza e di Torre San Severo, le cave di tefrite di Fosso Fanello e i tracciati viari della via Cassia vetus e della via Traiana Nova), fino al sistema difensivo medievale posto a presidio dei confini occidentali del territorio orvietano. Tale sistema è articolato nella rete di castelli, borghi fortificati e nuclei storici d'altura quali Viceno, Benano, Rocca Ripesena, Sugano, San Quirico, Torre San Severo e Canonica, nonché dai resti degli hangar dell'ex aeroscalo militare di Castel Giorgio progettati da Pier Luigi Nervi, testimonianza dell'archeologia industriale del Novecento.

L'altopiano costituisce il primo piano visuale e l'invaso paesaggistico in rapporto di diretta e reciproca intervisibilità con la Rupe di Orvieto e la sua Cattedrale, con visuali panoramiche godibili dai punti di vista pubblici dei borghi posti sul margine del tavolato (aperti verso il bacino vulcanico e le vallate contermini). Tale rapporto di diretta intervisibilità connota anche le visuali dalle viabilità interne e di margine della piana dell'ex Aeroporto verso il confinante territorio laziale su cui domina il borgo storico di Torre Alfina, così come quelle che si aprono lungo i percorsi stradali a valenza

panoramica di accesso e attraversamento dell'area, quali la Strada Statale Umbro Casentinese e il collegamento Orvieto - Viceno.

L'alterazione dei coni visuali panoramici comporterebbe la perdita dell'equilibrio tra il mosaico agrario, le formazioni boscate e le presenze architettoniche storiche che identificano il territorio.

La proposta si pone in diretta continuità con i contermini ambiti tutelati del versante laziale (Monte Rufeno, Valle del Paglia e ampliamento dell'Altopiano dell'Alfina) e umbro (Castel Giorgio - Borgo Pecorone, Porano e Capoluogo e dintorni di Orvieto), integrando in modo organico e funzionale il regime di salvaguardia dell'intero comprensorio."

CONSIDERATO in particolare che la presente proposta di area di notevole interesse pubblico è stata articolata al suo interno, come desumibile dalle allegate Tavole 2, 3 e 4, nelle seguenti sub – zone al fine del puntuale riconoscimento delle varie tipologie di beni tutelati, in riferimento alle quattro categorie di beni di cui all'art. 136, comma 1, del D.Lgs. 42/2004:

- Subzona 1 – "*Altopiano dell'ex Areoporto di Castel Giorgio"*, da tutelare come "bellezza panoramica insieme ai punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quella bellezza", ai sensi **art. 136, comma 1, lettera d), D.Lgs 42/2004**;
- Subzona 2 – "*Area sommitale e di crinale del tavolato vulcanico in destra del Torrente Paglia",* da tutelare come "bellezza panoramica insieme ai punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quella bellezza", ai sensi dell'art. **136, comma 1, lettera d), D.Lgs 42/2004**;
- Subzona 3 – "*Area tabulare centrale di Casa Pisana, S.Quirico, Sugano Canonica e Torre S.Severo"*, da tutelare sia come "complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici", che come "bellezza panoramica insieme ai punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico dai quali si goda lo spettacolo di quella bellezza", ai sensi **dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d), D.Lgs 42/2004**;
- Subzona 4 – "*Fronte tufaceo da Viceno a Rocca Ripesena e Alta valle del Torrente Romealla"*, da tutelare sia come "complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici", che come "bellezza panoramica e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico dai quali si goda lo spettacolo di quella bellezza", ai sensi **dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d), D.Lgs 42/2004**;
- Subzona 5 – "*Rupe di Rocca Ripesena"*, da tutelare come "cosa immobile che ha cospicuo carattere di bellezza naturale e di singolarità geologica", ai sensi **dell'art. 136, comma 1, lettere a);**

VALUTATO che i valori paesaggistici riconosciuti all'area oggetto della presente proposta, come desumibili dalla documentazione tecnica esaminata, così come le motivazioni sottese alla medesima proposta, sono meritevoli di specifica considerazione nell'ambito di un apposito procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli da 138 a 140 del D.Lgs. 42/2004;

DATO ATTO pertanto che:

- è stata constatata la sussistenza del notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 136, del D.Lgs. 42/2004, degli immobili e delle aree per i quali è stata avviata la presente iniziativa;

- il presente parere è formulato con riferimento agli specifici valori storici, culturali, naturali, morfologici, estetici espressi dagli aspetti e caratteri peculiari degli immobili e delle aree considerati ed alla loro valenza identitaria in rapporto al territorio in cui ricadono;

- la proposta di tutela contiene proposte per le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi;

TUTTO CIÒ VISTO, PREMESSO E CONSIDERATO

La Commissione, a seguito dell'esame della documentazione predisposta e degli approfondimenti svolti e della relativa valutazione della sussistenza del notevole interesse pubblico, con voto unanime dei presenti, **esprime parere favorevole alla proposta di area di notevole interesse pubblico**, **ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, dell'area denominata "Altopiano tufaceo dell'Alfina e aree limitrofe",** ricadente nei territori dei Comuni di Castel Giorgio, Castel Viscardo e Orvieto, comprensiva della relativa disciplina d'uso e degli elaborati cartografici che ne costituiscono parte integrante e così articolata in riferimento alle categorie di beni di cui al comma 1 del medesimo art. 136:

- **Subzona 1** – "*Altopiano dell'ex Areoporto di Castel Giorgio"* e **Subzona 2** – "*Area sommitale e di crinale del tavolato vulcanico in destra del Torrente Paglia",* da tutelare ai sensi **dell'art. 136, comma 1, lettera d), D.Lgs 42/2004**;

- **Subzona 3** – "*Area tabulare centrale di Casa Pisana, S.Quirico, Sugano Canonica e Torre S.Severo"* e **Subzona 4** – "*Fronte tufaceo da Viceno a Rocca Ripesena e Alta valle del Torrente Romealla",* da tutelare ai sensi **dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d), D.Lgs 42/2004**;

- **Subzona 5** – "*Rupe di Rocca Ripesena"*, da tutelare ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere a).

La Commissione delega pertanto i competenti uffici regionali allo svolgimento dei successivi adempimenti di pubblicazione e comunicazione della presente proposta, come previsti dall'art. 139 del D.Lgs. 42/2004, evidenziando che il primo giorno di pubblicazione costituirà avvio del procedimento della procedura e data da cui decorrono gli effetti di cui all'art. 146, comma 1, del medesimo D.Lgs. 42/2004.

Il Segretario
Arch. Francesca Lanzi

Il Presidente
Ing. Gianluca Fagotti

Gianluca Fagotti
REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE/80000130544
16.11.2026 08:53:07
GMT+01:00

Firmato digitalmente da: Francesca Lanzi
Organizzazione: REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE/80000130544
Data: 16/11/2026 17:51:32