



Regione Umbria

Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE

Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed autorizzazioni ambientali

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 12270 DEL 18/12/2020

OGGETTO: Art.12 del D. Lgs.152/2006 e art. 9 l.r. 12/2010. DPR. 357/97.Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS e procedura di Valutazione di Incidenza – Comune di Massa Martana. Variante generale al Piano Regolatore Generale – Parte Operativa.

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 e s.m.i.

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. 233 del 13 marzo 2018 “Adempimenti ai sensi della L.R. n. 12 del 16/02/2010 - Specificazioni tecniche e procedurali in materia di Valutazione Ambientale Strategica – Nuova modulistica”.

Vista la nota n° 0171271 del 16/09/2019 del Comune di Massa Martana, con la quale è stata trasmessa l'istanza e la relativa documentazione per espletare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, sulla proposta di Variante generale al Piano Regolatore Generale – Parte Operativa.

Visto che con la stessa nota è stato chiesto al Servizio Valutazioni ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale, quale “Autorità competente”, di espletare la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS in ottemperanza dell'art. 9 della l.r. 12/2010.

Visto che, con nota n. 0175259 del 23/09/2019, il Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale 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 Variante generale al P.R.G – P.O. del Comune di Massa Martana a VAS, convocando con la stessa nota, per il giorno 04 ottobre 2019 con inizio alle ore 10,00 presso la sede regionale di Terni, apposita Conferenza istruttoria. Sono stati individuati e invitati ad esprimersi i seguenti Soggetti portatori di competenze ambientali:

Regione Umbria

- Servizio Sviluppo rurale e programmazione attività agricole, garanzie delle produzioni e controlli.
- Servizio Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica-venatoria.
- Servizio Energia, Ambiente, Rifiuti.
- Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche.
- Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo.
- Servizio Urbanistica, Riqualificazione urbana e Politiche della casa, tutela del paesaggio.
- Servizio Infrastrutture per la mobilità e politiche del trasporto pubblico.

Altri Enti

Provincia di Perugia - Ufficio Territorio e Pianificazione.

A.R.P.A. UMBRIA - Direzione Generale.

Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio dell'Umbria.

A.U.R.I. Umbria

Azienda U.S.L. n. 2.

AFOR - Agenzia Forestale Regionale.

Visto che, con nota n. 0184844 del 07/10/2019, il Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale ha trasmesso il verbale della seduta istruttoria a tutti i soggetti con competenze ambientali;

Visto la nota n. 0043652 del 04/03/2020, del Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale in cui si sollecitava il Comune di Massa Martana a comunicare le proprie determinazioni in merito.

Vista la nota n° 0048062 del 10/03/2020 del Comune di Massa Martana, con la quale è stato risposto al sollecito regionale indicando che in merito alle richieste avanzate dai Servizi Regionali Urbanistica e Foreste si stava provvedendo a trattare le integrazioni con i singoli servizi.

Visto la nota n. 0043652 del 04/03/2020, del Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali con cui si trasmettevano in allegato tutti i pareri pervenuti.

Visti i seguenti pareri pervenuti:

USL Umbria1. Parere prot. n. 00181810 del 02/10/20219 con il quale si comunica che, “*Con riferimento all'istanza in oggetto valutata la documentazione prodotta si formula il seguente Parere motivato:*

le modifiche proposte non comportano ripercussioni negative sull'ambiente e pertanto sono da escludere dall'assoggettabilità a VAS in base all'analisi istruttoria degli elementi conoscitivi forniti in sede di istanza”.

SERVIZIO Geologico Programmazione degli interventi sul rischio idrogeologico e gestione delle competenze regionali in materia di acque pubblico. Parere prot. n. 0190166 del 15/10/20219 con il quale si comunica che, “*Premesso che con lettera n. 184844*

del 7 Ottobre 2019 del Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità Ambientale è stata trasmessa al Servizio Geologico programmazione degli interventi sul rischio idrogeologico e gestione delle competenze regionali in materia di acque pubbliche, copia della domanda relativa l'intervento in epigrafe per l'espressione del parere di competenza.

E' stata consultata la documentazione disponibile all'indirizzo web:

<http://www.comune.massamartana.pg.it/Mediacenter/FE/CategoriaMedia.aspx?idc=454&explicit=SI>

Le varianti urbanistiche hanno riguardato:

- 1) Piccole modifiche al perimetro di alcuni ambiti urbani in ampliamento o riduzione;
- 2) Previsione di nuovi ambiti per prendere atto di nuclei abitati non perimetrati nel PRG vigente o in seguito a spostamento di macroaree esistenti;
- 3) Piccole modifiche agli ambiti e alla viabilità che non determinano variazioni della consistenza volumetrica e soprattutto del consumo di suolo;
- 4) Individuazione di Zone Agricole da utilizzare per nuovi insediamenti residenziali (E4) in adiacenza agli ambiti urbani già individuati in qualche caso inglobando delle zone di trasformazione già previste dal PRG vigente;
- 5) Adeguamento del limite del centro abitato sulla base dell'effettivo spazio urbano.

Vista la cartografia P.U.T. inerente la Legge Regionale 27/2000:

Carta n. 45; il territorio comunale di Massa Martana ricade estesamente in ambiti con acquiferi d'interesse regionale.

Carta n.11; la catena dei Monti Martani è individuata come area d'interesse geologico.

Vista inoltre la cartografia utile per la visione dei dissesti gravitativi e delle aree a rischio di frana:

La cartografia di Pericolosità sismica locale della Regione Umbria in formato KMZ visionabile tramite l'applicativo Google Earth, sezioni 323150-335030-335070;

La cartografia Geologica della Regione Umbria in formato KMZ visionabile tramite l'applicativo Google Earth, sezioni 323150-335030-335070;

Esaminata la situazione dei fenomeni d'instabilità dei versanti in correlazione con i perimetri d'ambito, si osserva che la zona Case Caciario, parzialmente coinvolta dall'azione di un corpo di frana attivo esterno all'edificato, risulta sottoposta a declassificazioni da B (zone di completamento) a V (aree verdi); mentre in loc. Raggio si assiste all'eliminazione delle Aree di Trasformazione che ricadevano in un'area soggetta a rischio di frana.

Dall'analisi delle componenti ambientali si ritiene di escludere la Variante generale al PRG parte operativa del Comune di Massa Martana dall'assoggettabilità della procedura di valutazione ambientale strategica (VAS)".

SERVIZIO Urbanistica, Riquilificazione urbana e politiche della casa, tutela del paesaggio - Paesaggistica. Parere prot. n. 0190678 del 15/10/2019 con il quale si comunica che, "Con nota prot. n. 0175259-2019 del 23/09/2019 il Servizio regionale Valutazioni ambientali, sviluppo e sostenibilità ambientale ha convocato la Conferenza istruttoria con prima seduta nel giorno 04/10/2019, comunicando che la documentazione inerente la variante in oggetto era consultabile all'indirizzo:

<http://www.comune.massamartana.pg.it/Mediacenter/FE/CategoriaMedia.aspx?idc=454 &explicit=S>

L'attuale variante proposta discende dalla necessità di recepire le direttive del PRG pS, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 11/04/2019. Nell'ambito del processo di VAS sul PRG pS lo scrivente Servizio aveva espresso un parere favorevole per le proprie competenze a condizione che quanto prescritto nel parere di cui al prot. n.0099734 del 05/05/2017 fosse ottemperato dal proponente. Tali prescrizioni risultano accolte dall'ora vigente PRGpS2 e dai documenti esaminati si evince che il proposto PRG pO è coerente con il vigente PRG pS. Dal punto di vista degli impatti sulla componente Paesaggio, non si rilevano elementi significativi".

SERVIZIO Risorse idriche e rischio idraulico. Parere prot. n. 0195547 del 22/10/2019 con il quale si comunica che, "Con riferimento alla richiesta di parere per la procedura citata in oggetto pervenuta con nota prot. n. 175259 del 23.09.2019, si esprime parere favorevole e per le successive fasi autorizzative si evidenzia quanto segue:

- vista la presenza di corsi d'acqua demaniali dovrà essere rispettato quanto riportato nel R.D. n. 523/1904 e nelle disposizioni regionali in materia;

- dovrà essere rispettato quanto riportato nell'art. 115 comma 1 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. in merito al divieto della copertura dei corsi d'acqua;

- il territorio del Comune di Massa Martana risulta essere perimetrato dal P.A.I. vigente con Tavv. Pb 36 e Pb 58 e le macro aree in variante non sembrerebbero interferire con le perimetrazioni del P.A.I., tuttavia in generale si ricorda che dovrà essere rispettato quanto disposto dalle vigenti N.T.A. del P.A.I., dalla D.G.R. 447/2008 così come integrata ed adeguata dalla D.G.R. 707/2008 e dalla D.G.R. 853/2015, nonché da qualsiasi altra nota, chiarimento e disposizione in materia, prodotti dagli organi competenti quali la Regione e l'Autorità di Distretto dell'Appennino Centrale. Nello specifico le previsioni urbanistiche dovranno quindi tenere conto di quanto previsto dalle N.T.A. del P.A.I. vigente e gli strumenti urbanistici comunali dovranno rispettare quanto riportato al punto 1.1. della D.G.R. n. 853/2015".

SERVIZIO Urbanistica, Riquilificazione urbana e politiche della casa, tutela del paesaggio – Urbanistica. Parere prot. n. 0197747 del 24/10/2019 con il quale si comunica che, "Premesso che:

il Servizio Valutazioni ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale, in qualità di Autorità competente, ha convocato per il 04/10/2019 la prima seduta della Conferenza di Servizi finalizzata alla Verifica di assoggettabilità a VAS della variante al PRG Parte operativa del Comune di Massa Martana.

Al termine della seduta la conferenza ha concordato che il Comune prenderà contatti con il Servizio Foreste e il Servizio Urbanistica di questa Regione al fine di un approfondimento sulle componenti naturalistiche e sugli aspetti di coerenza con il PRG Parte strutturale.

L'Autorità competente con nota prot. n. 0184844-2019 del 07/10/2019 ha inviato il verbale della Conferenza di servizi del 04/10/2019.

Preso visione della Relazione illustrativa allegata alla presente procedura, comprensiva delle Norme Tecniche del PRG parte operativa, di n. 13 schede relative alle singole località e di tutta la documentazione allegata alle note sopra indicate, ed in particolare quanto di seguito dichiarato dal Comune:

-la variante operativa in oggetto riguarda le modifiche all'assetto urbanistico di interesse generale e locale ed è stata redatta in attuazione del PRG Parte Strutturale approvato ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 1/2015 e s.m.i. con Deliberazione Consiglio Comunale n. 19 del 11/04/2019;

-la presente variante ha recepito i nuovi ambiti urbani e periurbani individuati dal PRG parte strutturale nella tav. n. 3 del sistema insediativo e infrastrutturale, che hanno sostituito le macroaree del precedente PRG;

-la parte operativa ha individuato gli "ambiti di zona" (assimilabili alle zone omogenee di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444) ovvero le parti del territorio comunale costituenti le diverse situazioni insediative (insediamenti esistenti o di nuova previsione) tenendo conto delle Macrozone che la parte strutturale ha individuato all'interno degli ambiti urbani nelle tavole di piano e disciplinato nelle NTA;

-la variante generale del PRG parte operativa in oggetto, per quanto dichiarato, scaturisce dalla necessità di:

1) adeguare il PRG PO vigente alle nuove previsioni del PRG parte strutturale;

2) adeguare il PRG PO vigente al nuovo quadro normativo e legislativo sovraordinato (l.r. n. 1/2015 e r.r. n. 2/2015);

3) modificare alcune tavole del PRG Parte Operativa, in accoglimento di richieste avanzate da alcuni cittadini, con modifiche delle perimetrazioni di zona ed alcune variazioni della destinazione urbanistica di zona nel rispetto del PRG parte strutturale;

4) prendere atto dei programmi e progetti dell'amministrazione comunale che hanno già trovato espressione nell'approvazione di atti e strumenti. Il nuovo PRG Parte operativa propone di attuare le disposizioni contenute all'interno dell'art. 22 della L.R. 1/2015, disciplinando gli insediamenti, le parti del territorio urbano, le infrastrutture ed i servizi, le destinazioni d'uso prevalenti e compatibili, le modalità dirette ed indirette di attuazione delle previsioni, i parametri urbanistici/edilizi/ambientali e i requisiti tecnici. Il PRG Parte operativa definisce inoltre le modalità perequative, compensative e premiali in attuazione delle

disposizioni contenute nel PRG Parte strutturale. Il nuovo PRG Parte operativa propone di rispettare il consumo di suolo stabilito dal PRG-PS, il riuso del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione urbana, la valorizzazione del paesaggio, dei centri storici e dei beni culturali.

Rilevato che dalla documentazione allegata alla presente procedura sono consultabili le schede redatte dal Comune per le varie località interessate dall'attuazione del PRG Parte operativa, dalle quali è possibile verificare la coerenza tra le previsioni di PRG PO con la cartografia del PRG PS approvata.

Richiamata la DD n. 3374 del 09/04/2019 del Servizio Urbanistica della Regione Umbria, avente ad oggetto "Variante Generale al Piano Regolatore Generale – Parte Strutturale" (parere regionale in ordine alla sua compatibilità con le normative di settore e alla pianificazione sovra comunale) ai sensi dell'art. 29 L.R. 1/2015", e tutte le prescrizioni ivi contenute.

Per quanto di competenza di questo Servizio si rileva e si rappresenta quanto segue:

-in ordine a contenuti, disciplina ed elaborati il PRG Parte Operativa dovrà rispettare quanto specificato all'art. 22 della L.R. 1/2015 e all'art. 110 del R.R. 2/2015. Dovrà inoltre assicurare il pieno rispetto di tutte le prescrizioni e specificazioni espresse sul PRG parte strutturale e contenute nella DD regionale n. 3374 del 09/04/2019 sopra richiamata;

-si raccomanda all'amministrazione comunale che i nuovi interventi su ambiti già previsti nel PRG previgente ma non ancora attuati - nel momento in cui avverrà l'effettiva trasformazione già prevista, che comporterà di fatto l'effettiva modifica della destinazione del suolo (fino ad oggi utilizzato ai fini agricoli), visto il consumo di risorse che ne consegue - siano definiti in maniera tale da portare benefici non solo agli stessi ambiti direttamente interessati ma anche a quelli contermini, a partire dal miglioramento delle connessioni, delle dotazioni e dei servizi fornendo anche a questi ultimi l'opportunità di un'effettiva riqualificazione. Tenuto conto degli approfondimenti apportati tramite l'introduzione delle Rete Ecologica Regionale nel PRG Parte strutturale, si raccomanda che la stessa – fermo restando lo scopo di perseguire la maggior continuità possibile a fini ecologici (saranno importanti al riguardo anche le norme tecniche di piano sulle aree di pertinenza degli edifici, sulle recinzioni, sulle possibili soluzioni costruttive adottabili, etc.), la messa a sistema delle aree verdi e la funzione di mitigazione percettiva ed ambientale specie ai margini del nuovo edificato - possa costituire motivo per perseguire lo stesso obiettivo di continuità e connessione anche per la mobilità a basso impatto ambientale, e dare attuazione concreta agli standard di qualità previsti dagli articoli 26, 27 e 28 del RR 2/2015. Si ricorda che in merito a tutti gli interventi di trasformazione dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dagli artt. 94 e 95 del R.R. 2/2015, con riguardo alla equilibrata presenza di attività sociali, culturali, commerciali, artigianali e servizi compatibili con la residenza. Si evidenzia la necessità di porre particolare attenzione alle altezze massime previste, che dovranno essere comunque rispettose di quelle degli edifici esistenti, così per come previsto dal PRG PS.

In relazione agli istituti della perequazione, della premialità e della compensazione il PRG Parte operativa attua i criteri di applicazione dettati dal PRG parte strutturale e dovrà stabilire anche l'indice di utilizzazione territoriale perequato secondo le casistiche stabilite nelle NTA di PRG PS. Si ricorda comunque che il limite massimo consentito per l'attribuzione di quantità edificatorie derivanti da premialità e compensazione è pari al 30% del 10% consentito dall'art. 95 comma 3 della L.R. 1/2015 e dovrà essere istituito apposito registro delle quantità edificatorie ai sensi dell'art. 42 della medesima legge regionale.

Dovrà quindi essere posta particolare attenzione alla determinazione dei valori di calcolo della SUC premiale, ricordando di limitare comunque al massimo il consumo di nuovo suolo. Si riscontra infine che alcune previsioni contenute nel PRG parte operativa sembrano porsi in contrasto con la disciplina degli ambiti urbani e degli insediamenti previsti nel PRG parte strutturale. In particolare il PRG parte operativa individua alcuni insediamenti all'interno degli "Ambiti di salvaguardia" (zona 6) del PRG parte strutturale, disciplinati dall'art. 108 delle NTA di PRG PS, nel quale al comma 4 lett. g) è previsto che il PRG parte operativa può individuare all'interno degli stessi i fabbricati e i nuclei edilizi esistenti, ma non prevede la possibilità di individuare nuovi ambiti o insediamenti edificabili. Il Comune dovrà pertanto verificare la coerenza di tali scelte con le destinazioni urbanistiche del PRG parte strutturale approvato,

riconducendo eventualmente le previsioni del PRG parte operativa contrastanti alla loro corretta funzione”.

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell’Umbria. Parere prot. n. 0198371 del 25/10/2019 con il quale si comunica che, *“in riferimento alla nota che si riscontra a margine, pervenuta in data 23/09/2019, questo Ufficio,*

VISTO il D.lgs. n. 42/2004 e s.m. e i.;

VISTA la L. n. 241/1990 e s.m. e i.;

VISTO il P.T.C.P. della Provincia di Perugia;

FACENDO SEGUITO alla Convocazione di Conferenza Istruttoria relativa all’oggetto, esaminata la documentazione allegata e presa visione del Rapporto Preliminare relativo a tale Variante ed inoltre del Rapporto Ambientale Preliminare relativo al PRG Parte Strutturale;

PRESO ATTO che, come risulta dall’allegato Rapporto Ambientale Preliminare la Variante generale al P.R.G. P.S. del Comune di Massa Martana è stata sottoposta a VAS conclusasi con parere motivato favorevole con Determinazione Dirigenziale n. 5304 del 30/05/2017.

Nel Rapporto Preliminare redatto per la Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al PRG P.O. del Comune di Massa Martana si specifica che tale Variante prevede e descrive interventi in attuazione delle previsioni del PRG P.S. già sottoposto a VAS ed approvato.

CONSIDERATO:

A. che, in base a quanto precisato nel Rapporto Preliminare, il PRG - PO. In Variante, in coerenza con i criteri stabiliti dal PRG PS, ha individuato:

A1. e delimitato le zone (A e B) all’interno degli insediamenti esistenti, dettandone norme di conservazione, trasformazione, uso e relative modalità d’attuazione;

A2. e disciplinato il recupero, le zone territorialmente degradate, le aree produttive e per servizi dismesse e quelle destinate ad insediamenti a rischio di incidente rilevante;

A3. e disciplinato le infrastrutture per la mobilità (inclusa rete escursionistica) non ricomprese nella parte strutturale e le aree per servizi e parchi urbani e territoriali;

A4. e disciplinato gli ambiti per nuovi insediamenti residenziali e produttivi (zone C e D) all’interno delle aree classificate dal PRG - PS come zona agricola;

A5. applicando le linee guida di cui alla deliberazione G.R. 164/2010 e sulla base del piano di protezione civile approvato dal Comune di Massa Martana, gli elementi insediativi, funzionali e infrastrutturali esistenti e di progetto costituenti nell’insieme la struttura urbana minima (SUM) rispetto a cui garantire l’efficienza a fronte di eventi sismici al fine di ridurre la vulnerabilità sismica urbana;

A6. gli ‘ambiti di zona’, cioè le parti del territorio comunale distinte in insediamenti esistenti o di nuova previsione, per le quali ha dettato le norme d’uso, disciplinato le modalità d’attuazione, definito i parametri urbanistici ed ecologici, e stabilito la rispondenza degli insediamenti del PRG con le zone omogenee di cui al d.m. 16 1444/1968 e con le situazioni insediative di cui all’articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del T.U.

B. Che, come risulta dalle NTA - PO:

all’Art 1: c. 3, le stesse “...disciplinano, ai sensi dell’art. 10, comma 1 lettera d) del Regolamento Regionale 18 febbraio 2015, n. 2, per ogni situazione insediativa, zona omogenea, area o immobile inclusi nel piano, le destinazioni d’uso ...”.

In base all’art 3, tra l’altro, le NTA - PO:

“...e) individua e disciplina le parti dell’insediato esistente da riqualificare ed eventuali aree libere insediabili ove prevede incrementi premiali dei diritti edificatori ed eventuali ulteriori destinazioni d’uso purché compatibili, per interventi integrati finalizzati ad obiettivi di riqualificazione urbana, da attuarsi in forma privata o mista pubblico-privata secondo le modalità di cui all’articolo 72 della LR. 1/2015;(omissis)

...h) individua e disciplina all’interno delle Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti (ZAUNI art.21, c. 1 lett. c) l.r. n. 1/2014) gli ambiti per nuove espansioni residenziali necessarie per i nuovi insediamenti;(omissis)

...k) Individua gli ambiti di trasformazione entro i quali attuare la perequazione stabilendone premialità e compensazioni ai sensi dell’art. 40 della l.r. n. 1/2015;”.

I. In merito, questo Ufficio rileva una prima significativa criticità nella possibile applicazione del criterio della premialità e dell’incremento premiale dei diritti edificatori rispetto ad “eventuali

aree libere insediabili” quale compensazione di interventi di riqualificazione urbana, implicando l’applicazione di tale criterio il rischio di un incremento di superfici utili coperte e di volumi su aree attualmente non individuate, con possibile variazione di tale incremento in base all’indice delle aree di delocalizzazione degli interventi e consumo aggiuntivo di suolo.

II. Tale rischio appare a questo Ufficio più concreto in considerazione dell’individuazione di zone agricole da utilizzare quali aree di espansione residenziale con connesse opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed alla genericità delle previsioni circa la disciplina degli ambiti di trasformazione entro cui “...attuare la perequazione stabilendone premialità e compensazioni ...”. In vista delle previste riclassificazioni di aree agricole in nuovi insediamenti residenziali e/o ricettivo-turistici o produttivi, appare peraltro preoccupante anche quanto riportato all’art. 13 (Aree di pertinenza dei fabbricati) delle NTA PO, in base al quale in corti ed aree di pertinenza dei fabbricati residenziali, in generale utilizzate a giardino e/o verde privato, nei casi di uso residenziale misto al commerciale e/o turistico “...possono essere realizzati manufatti accessori e attrezzature di servizio come piscine, campi da tennis, barbecue, gazebi, pergole e similari, nel rispetto del RE comunale...(omissis) ...[ed inoltre] manufatti non residenziali esterni all’abitazione come portici, logge, verande, tettoie e simili nel rispetto dei parametri di zona...”. Tali previsioni di carattere generale implicano una possibile alterazione dei caratteri paesaggistici e perdita dei caratteri di naturalità dei luoghi mediante la trasformazione di aree agricole in aree edificate ed urbanizzate.

III. Peraltro, ai sensi dell’art 39 (Norme di ricomposizione paesaggistica) delle NTA PO, negli ambiti per insediamenti produttivi - Zone D, sia nella predisposizione dei Piani Attuativi che negli interventi di recupero e ristrutturazione di manufatti esistenti o costruzione di nuovi manufatti, si prevede di mitigare l’impatto visivo, oltre che ridurre il trasporto delle polveri e l’inquinamento acustico, mediante fasce verdi che ricuciano le zone D alle aree agricole preesistenti. In merito, questo Ufficio:

- condivide in generale tali previsioni rispetto alle Zone D esistenti oggetto di riqualificazione o frutto di nuovi insediamenti in ambiti urbani già edificati, con particolare riferimento alle schermature delle costruzioni (all’interno dei lotti e lungo le fasce verdi di rispetto) con essenze vegetali autoctone tipiche, ed all’incremento delle qualità formali ed ambientali dei luoghi (punti a), b), c), d), e)) per le zone D prossime alle aree di interesse archeologico e nelle aree di tutela ambientale, in prossimità o all’interno di coni visuali. Si tratta in questo caso, infatti, di opere di mitigazione valide ed auspicabili;

- ritiene, al contempo, che tali opere di mitigazione non possano giustificare la trasformazione di aree agricole in aree destinate ad insediamenti produttivi, ponendosi tale riclassificazione come modifica sostanziale dell’immagine di tali aree, che di fatto diventerebbero urbane. Appare infatti necessario contenere l’espansione edilizia ed il consumo di suolo preservando le aree agricole di margine esistenti intorno agli attuali nuclei abitati, da intendersi come fasce ecotonali equilibranti il passaggio dal paesaggio costruito al paesaggio agrario e naturale circostante.

CONSIDERATO

C. che nel territorio di Massa Martana sono presenti due Beni sottoposti a Tutela paesaggistica mediante Decreto, ex art. 136 c. 1 del D.lgs. n. 42/04:

- il Bene n. 118 – Viepri - vincolato con D.G.R. n. 191 del 19/01/1994, ex Art. 136 c. 1 lett. c) e d);

- il Bene n. 134 – Via Flaminia antica - vincolato con D.G.R. n. 4826 del 22/07/1997, ex Art. 136 c. 1 lett. m);

vi sono inoltre numerose aree sottoposte a tutela paesaggistica ex lege, ai sensi dell’art 142, c. 1 lett c) – aree di rispetto delle fasce fluviali - ed h) - aree assegnate alle Università Agrarie e zone gravate da usi civici - del D.lgs. n. 42/04.

La proposta di variante al PRG -P.O. in oggetto comprende numerosi e significativi interventi di trasformazione territoriale interessanti sia aree sottoposte a tutela paesaggistica che aree non sottoposte a tutela paesaggistica; tali interventi hanno peraltro un carattere diffuso sul territorio, e ciò implica una valutazione integrata per i possibili impatti derivanti da effetti cumulativi e da reciproche interferenze. Il livello di definizione delle proposte, peraltro, caratteristico dei livelli di piano, non consente al momento di formulare una valutazione più

circostanziata.

Rispetto alle aree interessate dalla Variante al PRG – PO si individuano i seguenti vincoli paesaggistici:

- Bene n. 134 - Via Flaminia antica – vincolo apposto con D.G.R. n. 4826 del 22/07/1997, ex Art. 136 c. 1 lett. m), interessante l'ambito urbano di Massa Martana (che attraversa), l'ambito urbano del nucleo abitato di Ceceraio, l'ambito urbano del centro abitato Stazione, l'ambito urbano del nucleo di Santa Maria in Pantano.
- Bene n. 118 – Viepri - vincolato con D.G.R. n. 191 del 19/01/1994, ex Art. 136 c. 1 lett. c) e d), interessante l'ambito urbano di Viepri, l'ambito urbano di Castelvecchio, l'ambito periurbano di Rocchette. Sono altresì prossime al Bene n. 118 gli ambiti urbani di Colpetrazzo, La Fonte, Torre Lorenzetta e San Sebastiano, l'ambito urbano di Pozzi e l'ambito urbano del centro abitato di Mezzanelli.
- Tra le aree sottoposte a tutela paesaggistica ex lege, ai sensi del D.lgs 42/2004, art 142, c. 1 lett c) - aree di rispetto delle fasce fluviali - rientrano gli ambiti periurbani di Torricella e Caciaro, gli ambiti urbani di Piemonte, il nucleo abitato di Raggio, l'ambito urbano del nucleo abitato di Ceceraio, l'ambito urbano di Viepri, l'ambito periurbano di Rocchette, l'ambito urbano di Castelrinaldi, l'ambito urbano del centro abitato Stazione; ai sensi del D.lgs 42/2004, art 142, c. 1 lett h) - aree assegnate alle Università Agrarie e zone gravate da usi civici - rientra l'ambito urbano di Viepri.

La variante in oggetto include n. 62 richieste, localizzate in punti diversi del territorio comunale, e più precisamente:

1. n. 24 nell'Ambito di Massa Martana Capoluogo:

n. 4 nell'ambito urbano di Massa Martana, n. 2 nell'ambito urbano del nucleo abitato di Zampani, n. 1 negli ambiti periurbani di Torricella, Caciaro e San Fidenzio, n. 5 negli ambiti urbani di Piemonte, n. 2 nell'ambito urbano dei nuclei abitati di Raggio – Belvedere e San Pietro, n. 3 nell'ambito urbano del nucleo abitato di Ceceraio, n. 3 negli ambiti produttivi di Aussa e n. 4 negli ambiti urbani di Cimacolle.

2. n. 13 nell'Ambito delle Frazioni di Viepri e Castelrinaldi:

n. 3 nell'ambito urbano di Castelvecchio, n. 2 nell'ambito periurbano di Rocchette, n. 3 nell'ambito urbano di Viepri, n. 4 nell'ambito urbano di Castelrinaldi e negli ambiti di Center Pig e Carramalto e n. 1 nell'ambito produttivo di Scoppio. Nessuna variazione rispetto al PRG vigente risulta per gli ambiti produttivi di M. Schignano e Collalto.

3. n. 13 negli Ambiti delle Frazioni di Villa San Faustino e Montignano:

n. 2 nell'ambito urbano del centro abitato di Montignano, n. 2 nell'ambito urbano del nucleo di Santa Maria in Pantano, n. 3 nell'ambito urbano di Villa San Faustino, n. 2 nell'ambito produttivo di Acquarossa (ex Fornace), n. 1 nell'ambito produttivo di Terme di San Faustino e n. 3 nell'ambito urbano del centro abitato Stazione. Nessuna variazione rispetto al PRG vigente risulta per gli ambiti periurbani di Monte Castro e Ponte Fonnaia.

4. n. 12 negli Ambiti delle Frazioni di Colpetrazzo e Mezzanelli:

n. 6 nell'ambito urbano di Colpetrazzo, La Fonte, Torre Lorenzetta e San Sebastiano, n. 2 nell'ambito urbano di Pozzi, n. 3 nell'ambito urbano del centro abitato di Mezzanelli e n. 1 nell'ambito urbano del Molino di Mezzanelli.

1. Relativamente all'Ambito di Massa Martana Capoluogo - 24 proposte di variante:

1.a Nell'ambito urbano di Massa Martana (n. 4 variazioni), attraversato dall'antica Via Flaminia, si prevede:

- la ripermetrazione dell'ambito urbano, in ampliamento verso est (a nord della località Perticara, al fine di ricomprendere fabbricati ed aree pertinenziali esistenti) ed in riduzione in località La Pace ed a sud ovest, mediante eliminazione di alcune aree con caratteristiche agricole e sulla base dell'effettivo spazio urbano;

- l'eliminazione di alcune aree C - di trasformazione a nord di Villa Perticara, senza variazioni nelle consistenze volumetriche esistenti;

- la conferma, rispetto alle previsioni del PRG PS, della riclassificazione di alcune zone E - agricole, ad est del nucleo abitato, in zone C - di ampliamento residenziale, inglobando alcune zone C già previste dal PRG vigente;

1.b nell'ambito urbano del nucleo abitato di Zampani (n. 2 variazioni) si prevede:

- l'eliminazione di alcune aree di trasformazione (C) a ovest di Cerqua Cottora e l'ampliamento della macrozona 1 e quindi della zona A del centro storico, senza variazioni nelle consistenze volumetriche esistenti;

- l'ampliamento della macrozona 2 - zona B – residenziale di completamento ad est di Cerqua Cottora;

1.c negli ambiti periurbani di Torricella, Caciaro e San Fidenzio (n. 1 variazione) si prevede il solo ampliamento della macrozona 2 - zona B3 – residenziale di completamento a nord-ovest di Torricella;

1.d Negli ambiti urbani di Piemonte (n. 5 variazioni), parzialmente ricadenti nella fascia fluviale di rispetto del Torrente Il Tribio, si prevede:

- la ripermimetrazione del centro abitato, in ampliamento verso est (al fine di ricomprendere fabbricati ed aree pertinenziali esistenti), con previsione di nuova macrozona 4 – zona produttiva D5 - in accoglimento di richiesta di attività produttiva su un capannone esistente;

- modifiche interne alle macrozone senza variazioni nelle consistenze volumetriche, e la riclassificazione di due zone E – agricole – ad ovest di Piemonte, lungo la strada provinciale, in zone C2 – residenziali di ampliamento (macrozone 3);

- la creazione di una nuova macroarea in località Barbasciano come riconoscimento di un nucleo abitato esistente, con nuove macrozone 1, 2 e 6 ed introduzione di zone B2 – residenziali di completamento e V3 – verde privato ecologico;

- l'ampliamento della macroarea di San Valentino a nord e della macrozona 2. con introduzione, accanto alle aree residenziali di conservazione B0, di aree B1 – residenziale di completamento e V3 – verde privato ecologico;

1. Nell'ambito urbano dei nuclei abitati di Raggio (ricadente nella fascia fluviale del Torrente Il Tribio), Belvedere e San Pietro (n. 2 variazioni) si prevede

- la ripermimetrazione del centro abitato di Raggio, in ampliamento verso sud (per ricomprendere fabbricati ed aree pertinenziali esistenti), con parallelo ampliamento della macrozona 2 (nuove zone B3 – residenziale di completamento e V3 – verde privato ecologico) e riduzione del suddetto centro abitato ad est a seguito di eliminazione di un'area di trasformazione (macrozona 3, residenziale di ampliamento) inattuata;

- modifiche interne alle macrozone senza variazioni nelle consistenze volumetriche;

1.f Nell'ambito urbano del nucleo abitato di Ceceraio (n. 3 variazioni), ricadente quasi per intero nella fascia di rispetto della Via Flaminia antica e nella fascia fluviale del Torrente Il Tribio, si prevede:

la ripermimetrazione del centro abitato di Ponte Palazzo verso nord e sud (per ricomprendere i fabbricati e le aree pertinenziali esistenti), con ampliamento della macrozona 2 (nuove zone B2 – residenziale di completamento e V3 – verde privato ecologico); l'individuazione di una zona E – agricola – a nord di Ceceraio e la conferma rispetto alle previsioni di inclusione di una zona agricola a sud nelle macrozone 3, con introduzione rispettivamente di nuove zone C4 e C3 – prevalentemente residenziali e e relative aree pertinenziali V3 – verde privato ecologico;

1.g negli ambiti produttivi di Aussa (n. 3 variazioni) si prevede la conservazione delle macroaree previste dal PRG vigente, modifiche esterne all'ambito a sud con previsione di una strada di servizio alla macrozona 4 - D2, e l'individuazione di una zona E – agricola – tra i due nuclei di Aussa da destinare ad insediamenti produttivi D;

1.h negli ambiti urbani di Cimacolle (n. 4 variazioni) si prevede

- la ripermimetrazione del centro abitato verso nord est sulla base dei fabbricati e delle aree pertinenziali esistenti, con modifiche interne alle macrozone senza variazioni nelle consistenze volumetriche;

- creazione di un nuovo ambito urbano produttivo, turistico rurale, in località Solfarola, come presa d'atto di un'attività turistica esistente e previsione di una nuova macrozona 4 - zona D5 – insediamenti ricettivo-turistici;

- eliminazione dell'ex macroarea di Casa Termine.

In merito alle varianti proposte di cui al punto 1. - Ambito di Massa Martana Capoluogo, questo Ufficio esprime:

valutazione di massima favorevole rispetto alle modifiche interne alle macrozone previste per gli ambiti urbani di Piemonte (1.d), per i nuclei abitati di Raggio – Belvedere e San Pietro (1.e)

e per gli ambiti urbani di Cimacolle (1.h), a condizione che non ne derivino incrementi delle consistenze volumetriche e consumo aggiuntivo di suolo;
una valutazione di massima favorevole rispetto alla ripermetrazione dei centri abitati, a condizione:

- (1.a) dell'ambito urbano di Massa Martana verso est, in ampliamento a nord della località Perticara (ricomprensione di fabbricati ed aree pertinenziali esistenti) ed in riduzione in località La Pace ed a sud ovest (esclusione di alcune aree con caratteri agricoli), ed alla prevista eliminazione di alcune aree C - di trasformazione a nord di Villa Perticara;

- (1.d) degli ambiti urbani di Piemonte, in ampliamento verso est (ricomprensione di fabbricati ed aree pertinenziali esistenti), ed alla previsione di una nuova macrozona 4 – zona D5 (insediamenti commerciali, ricettivi e turistici), a condizione che tale previsione, basata sull'esistenza di un capannone dismesso, si ponga nei termini di una riqualificazione dell'area con recupero del manufatto esistente, o realizzazione di nuovi manufatti sulla sua area di sedime, senza aumenti delle volumetrie esistenti ed ulteriore consumo di suolo, e con previsione di adeguate opere di mitigazione, ai sensi dell'art. 39 delle NTA – PO;

- (1.e) di Raggio (ambito urbano nuclei abitati di Raggio – Belvedere e San Pietro), in riduzione ad est (eliminazione di una macrozona 3 - zona C - residenziale di espansione) ed in ampliamento a sud (ricomprensione di fabbricati ed aree pertinenziali esistenti), con piccolo aumento della macrozona 2 (zona B3 – residenziale di completamento e V3 – verde privato ecologico), e (1.f) di Ponte Palazzo (ambito urbano nucleo abitato di Ceceraio), in ampliamento a nord ed a sud, con ricomprensione dei fabbricati e delle aree pertinenziali esistenti ed ampliamento della macrozona 2 (zona B2 – residenziale di completamento e V3 – verde privato ecologico),

a condizione che in ambo i casi le aree di margine siano piantumate con essenze arboree autoctone con distribuzione organica con funzione ecotonale e di filtro tra nuovo spazio urbano ed intorno;

- (1.h) dell'ambito urbano di Cimacolle a nord-est.

La valutazione di massima favorevole rispetto alle ripermetrazioni in ampliamento è da intendersi condizionata alla reale ricomprensione dei soli fabbricati ed aree pertinenziali esistenti.

Inoltre questo Ufficio esprime:

una valutazione di massima negativa rispetto alla riclassificazione urbanistica di alcune zone E - agricole ad est del nucleo abitato in zone C - di ampliamento residenziale; per l'ambito urbano di Massa Martana (1.a);

relativamente all' ambito urbano del nucleo abitato di Zampani (1.b)

una valutazione di massima favorevole rispetto all'eliminazione di alcune aree di trasformazione (C) a ovest di Cerqua Cottora; all'ampliamento della macrozona 1 (zona A - centro storico), a condizione che tale ampliamento non comporti alcuna possibilità di nuove costruzioni, incrementi volumetrici e consumo di suolo; all'ampliamento della macrozona 2 (zona B – residenziale di completamento) ad est di Cerqua Cottora, a condizione che le aree di margine siano piantumate con essenze arboree autoctone con distribuzione organica, tali da ricucire il nuovo spazio urbano all'intorno;

una valutazione di massima favorevole rispetto all'ampliamento della macrozona 2 - zona B3 – residenziale di completamento a nord-ovest di Torricella (ambiti periurbani di Torricella, Caciario e San Fidenzio - 1.c), a condizione che le aree di margine siano piantumate con essenze arboree autoctone con andamento naturale al fine di riconnettere armonicamente il nuovo spazio urbano all'intorno;

relativamente agli ambiti urbani di Piemonte (1.d), una valutazione di massima favorevole rispetto

alla creazione della nuova macroarea in località Barbasciano, ricomprensente un nucleo abitato esistente, con previsione di macrozone 1, 2 e 6 ed introduzione di nuove zone B2 – residenziali di completamento e V3 – verde privato ecologico; all'ampliamento, a nord di San Valentino, della macrozona 2 – nuove aree B1 – residenziale di completamento e V3 – verde privato ecologico, a condizione, in ambo i casi, che le aree di margine siano piantumate con essenze arboree autoctone con distribuzione organica al fine di riconnettere all'intorno il nuovo

spazio urbano;

una valutazione di massima negativa rispetto alla riclassificazione urbanistica delle due zone E - agricole ad ovest di Piemonte in zone C2 – residenziali di ampliamento (macrozona 3);

relativamente all'ambito urbano del nucleo abitato di Ceceraio (1.f), quasi interamente ricadente nella fascia fluviale del Torrente Il Tribio), una valutazione di massima negativa rispetto alla riclassificazione urbanistica della zona E - agricola – a nord di Ceceraio e della zona agricola a sud in Zone C4 e C3 – prevalentemente residenziali e relative aree pertinenziali V3 – verde privato ecologico;

relativamente agli ambiti produttivi di Aussa (1.g) una valutazione di massima negativa rispetto alla riclassificazione urbanistica della zona E - agricola in Zona D – insediamenti produttivi, e rispetto alla previsione di una nuova strada di servizio alla macrozona 4 - D2.

In base all'art 43 delle NTA PO nella zona D4 del nucleo di Aussa, oltre alla destinazione a strutture integrative all'agricoltura è prevista la destinazione a piccole attività artigianali, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,10 mq/mq, fermo restando il recupero delle superfici dei fabbricati e manufatti già esistenti all'interno della Macroarea.

In merito, questo Ufficio esprime una valutazione di massima positiva, in ragione della prossimità dell'area D4 alla strada e delle sue dimensioni contenute.

Relativamente agli ambiti urbani di Cimacolle (1.h), una valutazione di massima favorevole rispetto all'eliminazione dell'ex macroarea di Casa Termine ed alla previsione di una nuova zona produttiva D5 in località Solfarola, a condizione che tale previsione, basata sull'esistenza di un'attività turistica, comporti una riqualificazione dell'area nel rispetto dei caratteri paesaggistici della stessa, senza aumenti delle volumetrie esistenti ed ulteriore consumo di suolo.

Si esprime invece una valutazione di massima negativa rispetto alla previsione di nuovi insediamenti turistico ricettivi concentrati nella macrozona individuata, ritenendo tale previsione lesiva dei caratteri di naturalità dei luoghi poiché presuppone opere edilizie e di urbanizzazione che comportano aumento di consumo di suolo;

2. delle n. 13 proposte relative all'Ambito delle Frazioni di Viepri e Castelrinaldi si prevedono - modifiche alle macrozone ed alla viabilità nell'ambito urbano di Castelvecchio (2.a) ed alle macrozone con eliminazione di alcune aree di trasformazione (macrozona 3) per l'ambito urbano di Viepri (2.c) a ovest di Villa Giulivi, e per l'ambito urbano di Castelrinaldi e ambiti di Center Pig e Carramalto (2.d) a nord della Rocca. Tali modifiche non comporterebbero variazioni nelle consistenze volumetriche esistenti. Inoltre:

2.a nell'ambito urbano di Castelvecchio (n. 3 variazioni) si prevede

la ridefinizione del perimetro del centro abitato sulla base dell'effettivo ambito urbano; l'individuazione di una zona E – agricola a nord del nucleo esistente, in zona Sant'Ippolito, da destinare a zona C4 – espansione prevalentemente residenziale e V1 – verde pubblico, confermando peraltro la zona di trasformazione già prevista dal PRG vigente;

2.b nell'ambito periurbano di Rocchette (n. 2 variazioni) si prevede

la conferma del perimetro della macroarea vigente; la previsione di una fascia di rispetto del centro storico a recepimento delle condizioni di tutela monumentale imposte con Decreto del 23/11/1999 ai sensi del D.lgs n. 42/2004;

2.c nell'ambito urbano di Viepri (n. 3 variazioni), interamente sottoposto a tutela paesaggistica con D.G.R. n. 191 del 19/01/1994, ex Art. 136 c. 1 lett. c) e d), si prevede

L'adeguamento del perimetro del centro abitato sulla base dell'effettivo ambito urbano; la conferma, rispetto al PRG vigente, di variazione di una Zona E - agricola – in C3 - espansione prevalentemente residenziale – a sud del nucleo esistente, inglobando anche una zona di trasformazione già prevista dal PRG vigente;

2.d nell'ambito urbano di Castelrinaldi e negli ambiti di Center Pig e Carramalto (n. 4 variazioni) si prevede

- l'adeguamento del perimetro del centro abitato sulla base dell'effettivo ambito urbano;

- la conferma, rispetto al PRG vigente, di variazione di una Zona E - agricola – in C2 - espansione prevalentemente residenziale – a nord del nucleo esistente;

- la previsione di un nuovo ambito per servizi, zona F1 – area servizi e attrezzature di quartiere e urbane a est del nucleo, in località Carramalto, contiguo alla strada provinciale;

2.e nell'ambito produttivo di Scoppio (n. 1 variazione) si prevede l'ampliamento della macrozona produttiva 4 rispetto alla 6, con riduzione delle zone V2 – verde sportivo – ed ampliamento delle zone D5 – insediamenti commerciali, ricettivi e turistici - inglobando l'area attualmente occupata dalle strutture del tiro a piattello e dell'attività ricettiva esistente, con aumento della consistenza edilizia delle zone esistenti.

Rispetto alle varianti di cui al punto 2. - Ambito delle Frazioni di Viepri e Castelrinaldi, questo Ufficio esprime:

valutazione di massima favorevole alle modifiche interne alle macrozone ed alla viabilità per l'ambito urbano di Castelvecchio (2.a), ed alle sole macrozone per l'ambito urbano di Viepri (2.c), con eliminazione di alcune aree C di trasformazione a ovest di Villa Giulivi, e per l'ambito urbano di Castelrinaldi e gli ambiti di Center Pig e Carramalto (2.d), con eliminazione di alcune aree di trasformazione (macrozone 3) a nord della Rocca, a condizione che non ne derivino incrementi delle consistenze volumetriche e consumo aggiuntivo di suolo;

valutazione di massima favorevole rispetto alla ripermetrazione dei centri abitati (2.a) per l'ambito urbano di Massa Martana, (2.c) per l'ambito urbano di Viepri e punto (2.d) per l'ambito urbano di Castelrinaldi e ambiti di Center Pig e Carramalto, sulla base degli effettivi ambiti urbani, a condizione che siano ricompresi realmente i soli fabbricati ed aree pertinenziali esistenti.

Relativamente all'ambito urbano di di Castelvecchio (2.a), una valutazione di massima favorevole rispetto alla riclassificazione urbanistica di una zona E – agricola in zona Sant'Ippolito in Zona zona C4 – espansione prevalentemente residenziale e V1 – verde pubblico, già prevista dal PRG vigente ed in ragione della sua posizione lungo la strada in continuità con le aree già edificate contigue, ma a condizione che la stessa sia ridotta e sia prevista una fascia verde di margine con funzione di fascia ecotonale di connessione con il contesto rurale e naturale contiguo;

In base all'art. 43 delle NTA PO nella zona D4 del nucleo artigianale di Castelvecchio, oltre alla destinazione a strutture integrative all'agricoltura è prevista la destinazione a piccole attività artigianali.

In merito, questo Ufficio esprime una valutazione di massima positiva, in ragione della prossimità dell'area D4 alla strada e delle sue dimensioni contenute rispetto alla fascia verde V3 – verde privato, a condizione che la fascia di margine sia una fascia verde con andamento organico.

Relativamente all' ambito periurbano di Rocchette (2.b), una valutazione di massima favorevole rispetto alla conferma del perimetro della macroarea vigente ed alla previsione di una fascia di rispetto del centro storico a recepimento delle condizioni di tutela monumentale imposte con Decreto del 23/11/1999 ai sensi del D.lgs n. 42/2004;

relativamente all' ambito urbano di Viepri (2.c), una valutazione di massima favorevole rispetto alla riclassificazione urbanistica della zona E – agricola a sud in zona C3 – espansione prevalentemente residenziale e V1 – verde pubblico, già prevista dal PRG vigente ed in ragione della sua posizione lungo le strade in continuità con le aree già edificate contigue, ma a condizione che la stessa venga ridotta e sia prevista una fascia verde di margine lungo tali strade con disposizione organica di essenze arboree ed arbustive autoctone;

relativamente all' ambito urbano di Castelrinaldi ed ambiti di Center Pig e Carramalto (2.d) una valutazione di massima negativa rispetto

alla riclassificazione urbanistica della zona E - agricola individuata a nord in Zona C2 - espansione prevalentemente residenziale –, in considerazione del fatto che, pur essendo la stessa ubicata lungo la strada, non si pone in continuità con l'abitato, che si sviluppa sul lato opposto, ed il suo andamento, in prossimità di piccoli manufatti sparsi, prefigura una volontà di progressiva espansione verso l'area agricola contigua;

alla previsione di una nuova zona F1 – area servizi e attrezzature di quartiere e urbane a est, in località Carramalto, che, stante la sua posizione lungo la strada provinciale, la sua dimensione e la sua distanza dal nucleo urbano prefigura possibilità di progressiva edificazione ed urbanizzazione lungo la strada stessa. Tale area dovrebbe, a parere di questo Ufficio, essere localizzata in prossimità del nucleo urbano esistente, al fine di ridurre la prospettiva di consumo di suolo e di conservare al contesto agricolo contiguo i suoi caratteri;

Peraltro, in base agli artt. 40, 41 e 43 delle NTA PO, per l'area di Castelrinaldi classificata come D0, occupata da un complesso di manufatti utilizzati per allevamento suinicolo ed oggetto di riconversione e riqualificazione, è previsto il mantenimento dell'attuale densità edilizia, ma il piano attuativo può prevedere un aumento della superficie coperta SC pari al 10% di quella esistente fino ad un indice di utilizzazione territoriale UT massimo pari a 0,60 mq/mq. Oltre alla riconversione e riqualificazione di tale area D0 mediante integrazione tra allevamento ed altre attività produttive dell'azienda, con introduzione di attività di tipo turistico-produttivo e/o agriturismo, nella zona D4 destinata ad attività integrative all'agricoltura si prevede che il suddetto Piano di Sviluppo Aziendale possa, eventualmente, elevare l'indice di utilizzazione territoriale fino ad un massimo di 0,60 mq/mq.

Rispetto a tale area, questo Ufficio esprime la preoccupazione che, stante l'estensione dell'area D, intesa come sommatoria della D0 e della D4, possa essere pregiudicato il carattere rurale e di naturalità dei luoghi che ben si armonizza, invece, con il tradizionale sistema diffuso sul territorio delle attività rurali, agricole o di allevamento del bestiame, ed esprime dunque una valutazione di massima negativa, correlata al presumibile aumento di consumo di suolo, incremento delle volumetrie esistenti ed urbanizzazione progressiva dell'area insito nella previsione urbanistica.

Relativamente all'ambito produttivo di Scoppio (2.e), in base all'art. 44 delle NTA PO, c. 3, la zona D5 inclusa nella macroarea di Scoppio, nei pressi del centro abitato di Castelrinaldi, in ampliamento rispetto alle zone V2 – verde sportivo esistenti, è destinata ad impianti ricettivi e di svago (albergo, ristorante, bar, sale ritrovo) a servizio di tali attrezzature sportive. In merito, si esprime una valutazione di massima negativa, presupponendo tale previsione aumento di consumo di suolo, incremento delle volumetrie esistenti ed urbanizzazione progressiva dell'area, in continuità con le strutture sportiva e ricettiva esistenti, con conseguente perdita dei caratteri di naturalità dei luoghi.

3. relativamente agli Ambiti delle Frazioni di Villa San Faustino e Montignano – (13 proposte di variante) si prevedono:

- modifiche alle macrozone ed alla viabilità nell'ambito urbano del centro abitato Stazione (3.f) ed alle sole macrozone per l'ambito urbano del nucleo di Santa Maria in Pantano (3.b), e per l'ambito urbano di Villa San Faustino (3.c), con riduzione della macrozona 3 di trasformazione in funzione dell'aumento della fascia di rispetto dell'Abbazia di San Faustino, sottoposta a tutela monumentale con Decreto del 19/01/2009, ai sensi del D.Lgs. n. 42/04. Tali modifiche non comporterebbero variazioni nelle consistenze volumetriche esistenti. Inoltre:

3.a nell'ambito urbano del centro abitato di Montignano (n. 2 variazioni) si prevede la ridefinizione del perimetro del centro abitato sulla base dell'effettivo ambito urbano; modifiche alle macrozone non comportanti variazioni nelle consistenze volumetriche, con riclassificazione di parte di una macrozona 2 in macrozona 5 - dotazioni territoriali - prendendo atto della scuola esistente, e conseguente introduzione in zona B – residenziale di completamento di una zona F1 – servizi e attrezzature di quartiere e urbane;

3.b nell'ambito urbano del nucleo di Santa Maria in Pantano (n. 2 variazioni) si prevede - la ridefinizione in riduzione del perimetro dell'ambito urbano a nord, escudendo gli ambiti agricoli ricadenti nella fascia di rispetto della Via Flaminia Antica ed oggetto dunque di vincolo archeologico;

3.c nell'ambito urbano di Villa San Faustino (n. 3 variazioni) si prevede la ridefinizione, in riduzione verso nord-ovest, del perimetro della macroarea di Villa S. Faustino, con eliminazione di macrozona 3 di trasformazione; l'individuazione, a nord-est, di una Zona E - agricola – da riclassificare in zona C3 - espansione prevalentemente residenziale – (come si presume dagli elaborati grafici: nella descrizione del Rapporto Preliminare si parla di insediamenti produttivi a nord-ovest, non presenti graficamente) ;

3.d nell'ambito produttivo di Acquarossa (ex Fornace) (n. 2 variazioni) si prevede la ripermimetrazione della macroarea 4, zona D1 – insediamenti industriali esistenti - sulla base del piano attuativo vigente, tenendo anche conto delle nuove delimitazioni di proprietà intervenute negli ultimi anni; la ripermimetrazione dell'area boscata E0 posta ad est dell'insediamento sulla base di Verbale dell'Agenzia forestale Regionale;

3.e nell'ambito produttivo di Terme di San Faustino (n. 1 variazione) si individua una Zona di

conservazione '1' comprendente il nucleo storico dell'insediamento produttivo, risalente agli anni Venti del Novecento; si prevede inoltre l'ampliamento della macroarea sulla base di planovolumetrico presentato con ampliamento delle Zone produttive D – insediamenti produttivi del tipo D1 – esistenti industriali - e D5 – prevalentemente commerciali, ricettivi e turistici;

3.f nell'ambito urbano Stazione (n. 3 variazioni), ricadente parzialmente sia nella fascia di rispetto del Torrente Naia, sia nella fascia di rispetto della Via Flaminia Antica, si prevede la ridefinizione in ampliamento del perimetro del centro abitato verso nord, località Madonna delle Acque, sulla base dei fabbricati e delle aree pertinenziali esistenti, con aumento della macrozona 2, e quindi delle Zone B1 – residenziali di completamento; l'individuazione, a nord e ad est, di due Zone E - agricole – da riclassificare in zone C2 - espansione prevalentemente residenziali;

In merito alle varianti proposte di cui al punto 3. - Ambiti delle Frazioni di Villa San Faustino e Montignano, questo Ufficio esprime:

valutazione di massima favorevole alle modifiche interne alle macrozone per gli ambiti urbani del centro abitato di Montignano (3.a), del nucleo di Santa Maria in Pantano (3.b), del nucleo di Villa San Faustino (3.c) e del centro abitato Stazione (2.d), ove le modifiche interessano anche la viabilità, a condizione che le stesse non implicino incrementi delle consistenze volumetriche e consumo aggiuntivo di suolo;

Inoltre questo Ufficio esprime

Relativamente all'ambito urbano del centro abitato di Montignano (3.a), una valutazione di massima favorevole rispetto alla ripermimetrazione del centro abitato sulla base dell'effettivo ambito urbano, ed alla riduzione della macrozona 2 - zona B - residenziale di completamento con introduzione di una macrozona 5 - zona F1 – servizi e attrezzature di quartiere e urbane, prendendo atto della scuola esistente;

relativamente all'ambito urbano del nucleo di Santa Maria in Pantano (3.b), una valutazione di massima favorevole rispetto all'esclusione degli ambiti agricoli ricadenti nella fascia di rispetto della Via Flaminia Antica ed oggetto dunque di vincolo ex art 142 lett m) de D.lgs n. 42/2004, con ridefinizione del perimetro dell'ambito urbano a nord;

relativamente all' ambito urbano del nucleo di Villa San Faustino (3.c)

una valutazione favorevole rispetto alla riduzione delle macrozone 3 di trasformazione in funzione dell'aumento della fascia di rispetto dell'Abbazia di San Faustino (oggetto di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs. n. 42/04) e della riduzione verso nord-ovest del perimetro del nucleo di Villa S. Faustino;

una valutazione di massima negativa rispetto alla riclassificazione della zona E – agricola a nord-ovest in zone C3 – espansione prevalentemente residenziale e V1 – verde pubblico, e B0 – residenziale di conservazione, poiché tali zone C3, poste lungo la strada, non costituiscono il naturale prolungamento di una fascia edificata ed urbanizzata ed hanno dimensioni significative. Inoltre, data la particolare posizione di tali aree, si prefigura il rischio di interferenze visive con il nucleo storico di Villa San Faustino, che non appare in questa fase possibile valutare paesaggisticamente su base esclusivamente cartografica ed in assenza di fotosimulazioni;

relativamente all' ambito produttivo di Acquarossa (ex Fornace) (3.d),

in base all'art 41 delle NTA PO in tale zona D1, in cui sono presenti i manufatti industriali dismessi della ex fornace di laterizi, nel rispetto del singolare contesto paesaggistico e della presenza del cono visuale dell'Abbazia di S. Faustino, il piano attuativo dovrà ricorrere ad un uso corretto di materiali e finiture, alla verifica dell'impatto visivo delle sagome dei manufatti, ad un'adeguata sistemazioni dei piazzali e del verde dell'area circostante, ed all'impianto di nuove essenze vegetali al fine di mitigare l'impatto dei manufatti esistenti e la conservazione del bosco formatosi a nord est del complesso industriale. Si precisa, inoltre, che in tale area si applicano le disposizioni del Piano attuativo per la realizzazione del Polo Energetico per la produzione di energie da fonti rinnovabili (approvato con deliberazione di C.C. n. 22 del 07/04/2009 e successive varianti e integrazioni), e che, rispetto alle quantità edificatorie (per cui l'indice si applica fino al raggiungimento del 10% della capacità edificatoria prevista dal PRG PS) è fatta salva l'applicazione delle premialità di cui all'art. 38 della L.R. 1/2015, e le

superfici degli impianti solari non si computano ai fini della SUC.

Tenendo conto di quanto suesposto, questo Ufficio esprime una valutazione di massima favorevole rispetto alla ripermetrazione dell'area boscata E0 posta ad est dell'insediamento sulla base di Verbale dell'Agenzia forestale Regionale; una valutazione di massima negativa rispetto alla ripermetrazione della zona D1- insediamenti industriali esistenti - , ritenendo che in tale zona, contigua all'Abbazia di San Faustino (sottoposta oltre che a tutela monumentale anche a tutela paesaggistica ex art 142 c. 1 lett m) del D.lgs 42/2004), gli unici interventi consentiti debbano essere quelli di recupero dei manufatti esistenti e riqualificazione dell'area industriale circostante, con esclusione di nuove costruzioni, che l'area individuata debba essere significativamente ridotta nel settore nord ovest (anche in ragione della sua vicinanza all'Abbazia di San Faustino) e che debbano essere individuate ampie fasce verdi di margine piantumate con essenze arboree autoctone, con funzione schermante rispetto all'Abbazia e con funzione di filtro rispetto alle zone agricole contigue. Inoltre, con riferimento al criterio della premialità, nel richiamare quanto formulato in merito al punto I., ribadisce che ritiene lo stesso non condivisibile.

Relativamente all'ambito produttivo Terme di San Faustino (3.e), all'art 44 le NTA PO, con riferimento alle zone D5 - Zone miste commerciali, direzionali, turistiche e culturali precisano che la zona D5 inclusa nella macroarea di San Faustino Terme è destinata alla realizzazione di edifici ed impianti per il soggiorno temporaneo e le cure idrotermali, compresi alberghi, ristoranti, sale da spettacolo e svago ed i conseguenti necessari servizi, oltre ad attrezzature sportive e ricreative sia all'aperto che al coperto. In merito questo Ufficio esprime

una valutazione di massima favorevole rispetto all'individuazione di una Zona di conservazione '1' comprendente il nucleo storico dell'insediamento produttivo, risalente agli anni Venti del Novecento;

una valutazione di massima negativa rispetto all'ampliamento delle Zone produttive D mediante inserimento di nuova area D5 – insediamenti prevalentemente commerciali, ricettivi e turistici accanto agli insediamenti produttivi D1 – insediamenti industriali esistenti. Si ritiene, infatti, che, al fine di contenere il consumo di suolo e di consentire la conservazione dei caratteri di naturalità dei luoghi, anche in questo caso gli unici interventi consentiti debbano essere il recupero dei manufatti esistenti e la riqualificazione dell'area industriale circostante, con esclusione di nuove costruzioni;

relativamente all'ambito urbano del centro abitato Stazione (3.f), una valutazione di massima favorevole rispetto alla ripermetrazione in ampliamento del centro abitato a nord (Loc. Madonna delle Acque) sulla base dell'effettivo ambito urbano, e rispetto alla riclassificazione di due Zone E - agricole, a nord e ad est, in zone C2 - espansione prevalentemente residenziali, in considerazione del fatto che tali aree, ubicate lungo la strada, si pongono in continuità con l'abitato ed hanno dimensioni contenute.

4. delle n. 12 proposte relative agli Ambiti delle Frazioni di Colpetrazzo e Mezzanelli si prevedono

- modifiche alle macrozone (4.a) del nucleo di Colpetrazzo (ambito urbano di Colpetrazzo, La Fonte, Torre Lorenzetta e San Sebastiano), con ampliamento della Zona F1 - servizi e attrezzature di quartiere ed urbane, (4.b) dell'ambito urbano di Pozzi e (4.c) dell'ambito urbano del centro abitato di Mezzanelli. Tali modifiche non comporterebbero variazioni nelle consistenze volumetriche esistenti. Inoltre

4.a nell'ambito urbano di Colpetrazzo, La Fonte, Torre Lorenzetta e San Sebastiano (n. 6 variazioni) si prevede

- il leggero ampliamento a nord sia della macroarea di Colpetrazzo che della macroarea di San Sebastiano per includere le aree pertinenti di due fabbricati esistenti, riclassificate come zone V3 – verde privato ecologico;

- l'ampliamento della macroarea della Fonte, Zona B2 – residenziale di completamento - per rendere possibili eventuali ampliamenti del fabbricato esistente;

- l'individuazione di una Zona E - agricola da riclassificare come Zona C3 – di espansione prevalentemente residenziale (come si presume dagli elaborati grafici: nella descrizione del Rapporto Preliminare si parla di insediamenti produttivi, non presenti graficamente) a sud est

del nucleo di Torre Lorenzetta, inglobando l'attuale macrozona 3;

- la ripermimetrazione del limite del centro abitato sulla base dell'effettivo ambito urbano;

4.b nell'ambito urbano di Pozzi (n. 2 variazioni) si prevede l'individuazione di una Zona E - agricola da riclassificare come Zona C3 – di espansione prevalentemente residenziale (come si presume dagli elaborati grafici: nella descrizione del Rapporto Preliminare si parla di insediamenti produttivi, non presenti graficamente) a nord del nucleo di Pozzi;

4.c l'ambito urbano del centro abitato di Mezzanelli si colloca al limite delle aree assegnate alle Università Agrarie e zone gravate da usi civici, sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art 142 c. 1 lett h) del D.lgs 42/2004;

nell'ambito urbano del centro abitato di Mezzanelli (n. 3 variazioni) si prevede

la ripermimetrazione del centro abitato sulla base dell'effettivo ambito urbano; l'inserimento di una macrozona 2, e dunque di una Zona B1 – residenziale di completamento – e V3 – verde privato ecologico – lungo la strada a valle del centro storico, per presa d'atto di fabbricati esistenti ed accoglimento di richiesta da parte di privati;

4.d relativamente all'ambito urbano del Molino di Mezzanelli (n. 1 variazione) si prevede un nuovo ambito urbano di tipo produttivo, con introduzione di Zona D5 – insediamenti commerciali, ricettivi e turistici e Zone V3 – verde privato ecologico.

In merito alle varianti proposte di cui al punto 4. - Ambiti delle Frazioni di Colpetrazzo e Mezzanelli, questo Ufficio esprime

valutazione di massima favorevole alle modifiche alle macrozone per il nucleo di Colpetrazzo (4.a), con ampliamento della Zona F1 - servizi e attrezzature di quartiere ed urbane, per l'ambito urbano di Pozzi (4.b) e per l'ambito urbano del centro abitato di Mezzanelli (4.c), a condizione che le suddette modifiche non comportino incrementi delle consistenze volumetriche e consumo aggiuntivo di suolo;

Inoltre, esprime Relativamente all'ambito urbano di Colpetrazzo, La Fonte, Torre Lorenzetta e San Sebastiano (4.a) una valutazione di massima favorevole rispetto alla ripermimetrazione del centro abitato sulla base dell'effettivo ambito urbano, e rispetto all'ampliamento della Zona F1 - servizi e attrezzature di quartiere ed urbane; al leggero ampliamento a nord sia della macroarea di Colpetrazzo che della macroarea di San Sebastiano per includere le aree pertinenti di due fabbricati esistenti, riclassificate come zone V3 – verde privato ecologico; alla riclassificazione di una Zona E - agricola in Zona C3 – di espansione prevalentemente residenziale a sud est del nucleo di Torre Lorenzetta, stante lo sviluppo lungo la strada in continuità fisica con il nucleo esistente, ma a condizione che le aree di margine di tali aree C3 siano costituite da fasce verdi con funzione ecotonale e di filtro rispetto alle aree agricole contigue;

una valutazione di massima negativa rispetto all'ampliamento della macroarea della Fonte - Zona B2 – residenziale di completamento – poiché, in considerazione delle caratteristiche dell'area, agricole, delle caratteristiche di fabbricato isolato del manufatto e dell'assenza di un vero e proprio nucleo esistente, questo Ufficio ritiene che la classificazione in zona B di tale area sia incongrua e tale da creare i presupposti per un ampliamento dell'area edificata ed urbanizzata lungo la strada verso il nucleo di Torre Lorenzetta, con consumo di suolo ed aumento delle superfici coperte e dei volumi.

Relativamente all'ambito urbano di Pozzi (4.b) una valutazione di massima negativa rispetto alla riclassificazione di una Zona E - agricola a nord del nucleo di Pozzi in Zona C3 – di espansione prevalentemente residenziale, poiché questo Ufficio ritiene che la posizione di tale area, a ridosso della zona B con relative aree di verde privato e non lungo il sottostante asse stradale, sia incongrua, e presupponga possibilità di ampliamento verso le due strade vicine con ulteriore consumo di suolo, aumento delle superfici coperte e dei volumi e perdita di caratteri di naturalità progressiva delle aree contigue;

relativamente all'ambito urbano del centro abitato di Mezzanelli (4.c), una valutazione di massima favorevole

- rispetto alla ripermimetrazione del centro abitato sulla base dell'effettivo ambito urbano, ed all'inserimento di una Zona B1 – residenziale di completamento – e V3 – verde privato ecologico – lungo la strada a valle del centro storico, quale presa d'atto di fabbricati esistenti ed in accoglimento di richiesta da parte di privati, stante lo sviluppo lungo la strada ed in

continuità fisica con il nucleo esistente, ma a condizione che le aree di margine di tale area B1 siano costituite da fasce verdi con funzione ecotonale e di filtro rispetto alle aree agricole contigue;

relativamente all'ambito urbano del Molino di Mezzanelli (4.d) una valutazione di massima negativa

rispetto alla previsione di un nuovo ambito urbano di tipo produttivo, con introduzione di Zona D5 – insediamenti commerciali, ricettivi e turistici e Zone V3 – verde privato ecologico., in ragione delle dimensioni di tale zona D5 rispetto al nucleo esistente, della prossimità all'antica Via Flaminia e della necessità di conservare i caratteri rurali e naturali del contesto paesaggistico in cui il nucleo si colloca, che sarebbero compromessi dall'inserimento di nuovi volumi ed opere di urbanizzazione, con aumento delle superfici coperte e di consumo di suolo e sistemazioni esterne con caratteri urbani.

Si evidenzia che le valutazioni sopra riportate, con riferimento agli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica, hanno valore preliminare e non condizionano né sostituiscono i pareri di compatibilità paesaggistica da emettersi per i diversi interventi, come previsto dall'art. 146 D.Lgs n. 42/2004.

Si fa presente, inoltre, anche in considerazione del P.P.R. dell'Umbria in corso di preadozione, che le valutazioni paesaggistiche formulate da questo Ufficio rispetto alle varianti proposte, apparentemente modeste ed a scarsa incidenza paesaggistica, hanno tenuto conto delle possibili trasformazioni del paesaggio nel tempo insite nelle stesse, della 'cumulabilità degli interventi', e, soprattutto, di una serie di previsioni presenti nelle NTA - P.O. del PRG del Comune di Massa Martana, che, come riportato al punto B. della presente relazione, contengono criticità di base tali da introdurre una riserva rispetto alle valutazioni di volta in volta formulate da questo Ufficio, configurandosi il rischio dell'alterazione dei caratteri paesaggistici delle aree interessate attraverso destinazioni urbanistiche (e conseguenti interventi edilizi ed urbanistici) impropri, non compatibili con la salvaguardia dei caratteri rurali e naturali degli insediamenti tradizionali e con i caratteri consolidati dei paesaggi esistenti.

Le principali criticità rispetto alla compatibilità paesaggistica rilevate da questo Ufficio sono relative:

1) alla riconversione, ricorrente tra le proposte di variante, di aree agricole in aree residenziali e/o produttive. Questo Ufficio, ribadendo quanto già precedentemente formulato, ritiene che una pianificazione responsabile e sostenibile debba concentrarsi sul contenimento delle pressioni antropiche rispetto al territorio rurale e naturale, da preservare nelle pur inevitabili trasformazioni, indipendentemente dalla presenza di vincoli paesaggistici, attraverso una 'fruizione senza consumo basata sulla conservazione degli equilibri esistenti consolidati.

Non appare dunque in generale condivisibile per questo Ufficio la trasformazione di aree agricole in aree residenziali, fatte salve conformazioni urbane particolari, assolvendo tali aree ad una funzione di 'tampone' all'espansione edilizia e di 'filtro' tra nuclei abitati e spazi aperti con caratteri rurali e/o naturali.

Non appare inoltre superfluo considerare che rispetto a tali previsioni di espansione residenziale appare necessaria una valutazione rispetto alla preservazione delle visuali panoramiche da e verso i centri e nuclei storici, valutazione che in questa fase preliminare non può essere circostanziata;

2) alla disposizione delle aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali all'interno del tessuto urbano rispetto al tessuto rurale e naturale circostante. Sulla base di quanto considerato al punto 1), sarebbe auspicabile ridurre le zone di espansione residenziale potenziando le porzioni di tessuto residenziale già edificato, sia inteso come tessuto residenziale di completamento verso aree residuali, sia inteso come tessuto storico da rivitalizzare.

Si precisa, peraltro, che le valutazioni di massima preliminari formulate rispetto alle numerose 'piccole' modifiche alle macrozone ed alle ripermetrazioni in ampliamento degli ambiti urbani, sono da intendersi come preliminari e necessitanti di approfondimenti, e, con riferimento alle ripermetrazioni in ampliamento, condizionate all'effettiva ricomprensione di porzioni aggiuntive di tessuto esistente con caratteri urbani.

3) *alla disposizione ed alla dimensione delle aree destinate ai nuovi insediamenti produttivi, prevalentemente ricorrenti e frammentate in aree-satellite per ogni frazione o borgo rurale all'interno dello stesso comune e poste spesso in contrapposizione fisica e dimensionale rispetto alle porzioni di tessuto storico. Questo Ufficio ritiene che sarebbe invece auspicabile, ai fini della salvaguardia paesaggistica ed ambientale, procedere nella direzione di accordi a livello intercomunale, con accorpamento di tali insediamenti produttivi in siti a vocazione produttiva già classificati come tali, escludendo dunque, a tale scopo, la frammentazione e trasformazione progressiva delle aree agricole esistenti.*

In conclusione, per quanto attiene alle competenze di questo Ufficio e per il solo ambito di tutela paesaggistica, in considerazione dell'estensione dell'area d'intervento e del carattere diffuso della varianti oggetto della proposta, si ritiene opportuno che, nelle eventuali successive fasi pianificatorie e/o di valutazione, sia approfondita la tematica ambientale/paesaggistica complessiva, con particolare riferimento ai possibili effetti sul paesaggio degli interventi e delle trasformazioni previste”.

Provincia di Perugia. Parere prot. n. 0204833 del 04/11/2019 con il quale si comunica che, *“Preso visione degli elaborati e delle norme, parte componente, del PRG-parte operativa a riferimento; al parere contenuto nella PEC, inviata da questo ufficio in data 08.03.2019, con oggetto “_ Conferenza Istituzionale per la verifica dei contenuti della Variante Generale al P.R.G. parte strutturale del Comune di Massa Martana - art. 29, Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 .”, dove si riscontravano alcune criticità, strettamente legate alla mancanza del rispetto delle prescrizioni del PTCP, contenute negli articoli 38 e 39 delle NTA, da parte delle scelte pianificatorie del PRG-parte strutturale del Comune di Massa Martana, si richiamano di seguito alcune osservazioni riguardo la conformità del PRG-parte operativa rispetto al PRG-parte strutturale e alla normativa del vigente PTCP.*

1. Ambito urbano del Molino di Mezzanelli

La nuova zona, individuata come zonazione 4 “ambiti per gli insediamenti produttivi”, non rispettava nel parere espresso per la variante al PRG-ps, le prescrizioni dettate dall'articolo 39 del PTCP, in quanto non si configuravano le distanze minime descritte al comma 4.

Nella proposta di variante al PRG-po, la zonazione 4 sopraccitata è stata allontanata dalle sponde del corso d'acqua, e si nota che, tra la zona D5 e il fiume viene inserita una zona V3 “verde privato ecologico”. La distanza minima di “30 metri” dovrà, comunque, essere in linea a quanto descritto nelle prescrizioni dettate nell'art. 39.

Le norme di sviluppo, citate nelle direttive di qualificazione della UDP n.95, indicano che In tali ambiti le nuove previsioni del P.R.G. saranno limitate sia nel numero che nelle dimensioni e dovranno, di norma, realizzare solamente dei completamenti ed essere previste in modo da “costruire” un paesaggio edificato coerente sia con le preesistenze edificate che con i segni ambientali specifici di tale paesaggio.

2. Ambito urbano di Viepri.

La zona individuata nella frazione di VIEPRI, nei pressi ad est di Villa Giulivi, zonazione 3, definita come “ambiti di trasformazione (zauni)”, inserita inizialmente nel PRG-parte strutturale e ricadente totalmente nelle fasce di rispetto dei fiumi, si prende atto che è stata stralciata completamente nella proposta di variante al PRG-po.

3. Ambito urbano di Castelvecchio.

La zona agricola per nuovi insediamenti residenziali individuata come zonazione 3, del PRG-ps, non era in linea con gli indirizzi dettati dagli articoli 32 e 33 del PTCP. La proposta di variante al Prg-po, mostra una zona C4 con altezza massima di 7,5.

4. Ambito urbano di Piemonte

Le due zone 4 “ambiti per gli insediamenti produttivi” rappresentate nel PRG-ps, nella proposta di variante al PRG-po, rispettano per quanto riguarda le zone D5, le distanze minime dalle formazioni ripariali e dal margine del fiume Tribio, indicate nell'art.39 comma 4 della normativa del PTCP: anche l'inserimento delle zone V3 (verde privato ecologico), poste tra le zone D5 e le sponde del corso d'acqua, e comunque La distanza minima di “30 metri” dovrà essere in linea a quanto descritto nelle prescrizioni dettate nell'art. 39.

5. Ambito produttivo di Aquarossa (ex.Fornace).

In questo ambito si prende atto dello stralcio della zonazione 3, definita come “ambiti di trasformazione (zauni)”, inserita inizialmente nel PRG-parte strutturale in quanto a ridosso dell'elemento storico-architettonico quale è l'Abbazia di San Faustino.

6. Ambito urbano di Cimacolle.

Le previsioni di sviluppo, di tale ambito produttivo, rappresentate nella proposta di variante al Prg-po, soprattutto per quello che riguardano i due comparti (D1 e D2) posti a confine con la provinciale 414, che li separa dall'attuale industria Angelantoni Technologies, non sono pienamente in linea con gli indirizzi dettati dall' art.33 del piano provinciale, in quanto trattasi di una zona con vedute panoramiche e una riconosciuta valenza paesaggistica.

Considerazioni finali e prescrizioni al fine di rendere congrui gli interventi negli ambiti sopra citati con il PTCP.

Le trasformazioni di questo paesaggio devono necessariamente rapportarsi con il carattere storicamente affermato di coerenza e integrazione fra le componenti paesaggistiche, valorizzandole o riqualificandole a seconda della loro attuale permanenza o distruzione, pena la perdita definitiva di uno dei più importanti contesti paesaggistici regionali.

La pianificazione delle trasformazioni dell'ambito di Castelvecchio e Cimacolle, meritano la massima attenzione dal punto di vista paesaggistico. Attraverso una visione ampia, oltre il mero calcolo delle capacità edificatorie e degli standard urbanistici, e una prospettiva che coinvolga anche il futuro delle potenzialità delle aree che gravitano intorno a quella che a tutti gli effetti è da considerarsi una delle porte di entrata al capoluogo (Cimacolle), come del resto Castelvecchio, tramite la sp 421, rappresenta l'entrata storica a nord dal comune di Gualdo Cattaneo verso quello di Massa Martana. In tal senso, la presenza nelle vicinanze delle emergenze storiche che in particolare oggi rappresentano un segno caratteristico del paesaggio e della visuale, va colta come opportunità per la progettazione di una trasformazione qualificata in conformità con le direttive del PTCP.

Per cui, per quanto riguarda l'ambito di Castelvecchio, dove si riscontra una particolare panoramicità oltre ad essere vicinissima alla chiesa della Madonna di Castelvecchio, si dovrà considerare la riduzione della altezza di massima, per evitare l'effetto barriera che si andrebbe ad instaurare tra le zone agricole e quelle insediative ed affrontare le opportune mitigazioni a riguardo. Mentre considerando il contesto e la caratteristica della UdP in cui si evidenziano azioni di trasformazione visibili e marcate in cui gli indirizzi dettati nella suddetta sono di controllo, le strutture in progetto nelle aree C3, D1 e D2 dell'ambito di Cimacolle, dovranno essere realizzate e trattate in maniera specifica nella normativa del PRGpo, tenendo conto di forme, volumetrie, colori, particolarità architettoniche tali che, insieme a schermature vegetali adeguate, contribuiscano alla riduzione dell'impatto visivo ed in modo da attuare con il paesaggio circostante una azione coerente ed integrata”.

SERVIZIO Foreste, montagna, sistemi naturalistici e Faunistica – venatoria. Parere prot. n. 0127240 del 24/07/2020 con il quale si comunica che, “Esaminata la documentazione trasmessa di cui all'oggetto, acquisita agli atti con prot.n. 175259-2019 e successive integrazioni pec prot.n.43652-2020, per quanto attiene alla L.R. n.1/2015 si esprime quanto segue:

Scheda 1. Parere favorevole a condizione che venga mantenuto il corridoio di vegetazione esistente indicato dalle frecce (immagine in Allegato);

Scheda 2. Parere favorevole;

Scheda 3. Si evidenziano elevate criticità poiché la previsione interessa aree classificate nell'ambito della RERU: Unità Regionali di Connessione Ecologica: Connettività e Corridoi e Pietre di Guado: Connettività;

Scheda 4. Parere favorevole;

Scheda 5. Parere favorevole;

Scheda 6. Parere favorevole a condizione che venga mantenuta o realizzata una fascia di vegetazione lungo il perimetro dell'area oggetto di variante (immagine in Allegato), di almeno 20 metri secondo il sesto di impianto riportato in fig. 1;

Scheda 7. *Parere favorevole a condizione che venga implementato il corridoio di vegetazione, lungo tutta l'area individuata dalla freccia (immagine in Allegato), con una fascia di vegetazione di almeno 20 metri di ampiezza secondo il sesto di impianto riportato in figura 1;*

Scheda 8. *Parere favorevole a condizione che venga realizzata una fascia di vegetazione di almeno 20 metri di larghezza, lungo tutto il confine di separazione tra le aree V2 e D5, così come indicato graficamente dalla freccia nell'immagine allegata e secondo il sesto di impianto riportato. Dovrà essere inoltre realizzato un filare alberato lungo la strada perimetrale con specie arboree appartenenti all'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R n.28/2001;*

Scheda 9. *Parere favorevole;*

Scheda 10. *Si evidenziano elevate criticità poiché la previsione interessa aree classificate nell'ambito della RERU: Unità Regionali di Connessione Ecologica: Connettività e Habitat;*

Scheda 11. *Si evidenziano elevate criticità poiché la previsione interessa aree classificate nell'ambito della RERU: Unità Regionali di Connessione Ecologica: Habitat;*

Scheda 12. *Si evidenziano elevate criticità poiché la previsione interessa aree classificate nell'ambito della RERU: Unità Regionali di Connessione Ecologica: Connettività;*

Scheda 13. *Parere favorevole.*

Scheda 14. *Parere favorevole all'ampliamento dell'area B1 a condizione che venga realizzata una fascia boscata per un'ampiezza di almeno 20 metri secondo il sesto di impianto riportato in figura 1.al confine tra l'area di previsione e l'area agricola individuata tra la previsione e la strada;*

Scheda 15. *Parere favorevole a condizione che lungo la viabilità vengano realizzati filari alberati con specie arboree appartenenti all'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R n.28/2001.*

Scheda 16. *Parere favorevole;*

Scheda 17. *Si evidenziano elevate criticità per l'ampliamento della previsione individuata all'interno del cerchio rosso (immagine in Allegato), poiché la previsione interessa aree classificate nell'ambito della RERU: Corridoi e Pietre di Guado: Connettività e Habitat;*

Si esprime parere favorevole per le restanti previsioni in variante relative alla scheda 17.

Scheda 18. *Si evidenziano elevate criticità poiché la previsione interessa aree classificate nell'ambito della RERU: Corridoi e Pietre di Guado: Connettività e Habitat;*

Scheda 19. *Cimacolle. Parere favorevole;*

Scheda 19. *Montignano. Si esprime parere favorevole alla variante ma si evidenzia che le previsioni dell'area nord di Montignano (C3, V3) ricade all'interno di un'area classificata dalla RERU: Corridoi e pietre di guado che ai sensi degli artt.81 e 82 della L.R. n.1-2015 devono essere salvaguardate;*

Scheda 20. *Si evidenziano elevate criticità poiché la previsione interessa aree classificate nell'ambito della RERU: Corridoi e Pietre di Guado: Connettività e Habitat;*

Scheda 21. *Parere favorevole a condizione che vengano realizzate due fasce di vegetazione di almeno 20 metri nelle aree individuate dalle frecce (immagine in Allegato) secondo il sesto di impianto riportato in Fig 1. Inoltre dovranno essere mantenute tutte le fasce di vegetazione esistenti lungo strada o lungo impluvi, mantenendo le infrastrutture ad almeno 5 metri;*

Scheda 22. *Dall'analisi diacronica effettuata nel Portale regionale "Paesaggi nel tempo", l'area risulta interessata da bosco quindi si evidenziano elementi di criticità per la presenza di bosco nell'area oggetto di ridefinizione;*

Scheda 23. *Parere favorevole a condizione che venga salvaguardata e ampliata la fascia di vegetazione di almeno 20 metri nell'area individuata dalla freccia (immagine in Allegato) secondo il sesto di impianto riportato in Fig 1;*

Scheda 24. *Parere favorevole a condizione che vengano realizzate due fasce di vegetazione di almeno 20 metri nelle aree individuate dalle frecce (immagine in Allegato) secondo il sesto di impianto riportato in Fig 1. Inoltre dovranno essere mantenute tutte le fasce di vegetazione esistenti lungo strada o lungo impluvi, mantenendo le infrastrutture ad almeno 5 metri di distanza;*

Scheda 25. *Parere favorevole;*

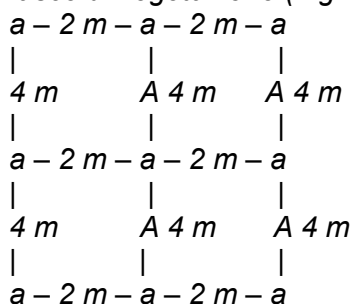
Scheda 26. *Parere favorevole a condizione che vengano realizzate 2 fasce di vegetazione di almeno 20 metri nelle aree individuate dalle frecce (immagine in Allegato) secondo il sesto di impianto riportato in Fig 1. Inoltre dovranno essere mantenute tutte le fasce di vegetazione esistenti lungo strada o lungo impluvi, mantenendo le infrastrutture ad almeno 5 metri di distanza;*

Scheda 27. *Parere favorevole;*

Scheda 28. *Si evidenziano elevate criticità poiché la previsione interessa aree classificate nell'ambito della RERU: Corridoi e Pietre di Guado: Connettività;*

Scheda 29. *Parere favorevole;*

Scheda 30. *Parere favorevole a condizione che venga realizzata una fascia di vegetazione di almeno 20 metri nelle aree individuate dalle frecce (immagine in Allegato) secondo il sesto di impianto riportato in Fig 1. Inoltre dovranno essere mantenute tutte le fasce di vegetazione esistenti lungo strada o lungo impluvi, mantenendo le infrastrutture ad almeno 5 metri. Schema fasce di vegetazione (Fig. 1)*



Per le fasce di vegetazione, la messa a dimora delle specie indicate dovrà prevedere uno schema a quinconce, nel quale sia prevista l'alternanza albero (A) arbusto (a), con distanza massima tra gli arbusti di 2 m sul lato corto e 4 m sul lato lungo, con gli individui arborei posti al centro del rettangolo formato dagli arbusti, così come sopra indicato, modulando le singole unità in relazione all'ampiezza della fascia di vegetazione da realizzare”.

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria. Parere prot. n. 0210254 del 19/11/2010 con il quale si comunica che, *“In riferimento alla nota che si riscontra a margine, pervenuta in data 12-10-2020,*

VISTI il D.lgs. n. 42/2004 e s.m. e i., la L. n. 241/1990 e s.m. e i. e il D.Lgs. n. 50/2016; FACENDO SEGUITO alla formulazione, da parte di questo Ufficio, di valutazione paesaggistica di competenza relativa a Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante al PRG P.O. del Comune di Massa Martana – Nota ns. Prot. N. 20483 del 24/10/2019; al confronto avuto nel merito presso la sede di questa Soprintendenza il 10-09-2020, e alla successiva richiesta di riesame parziale della suddetta valutazione di competenza, da parte del Comune di Massa Martana, acquisita al ns. Prot. n. 16894 del 28/10/2020.

PRESO ATTO delle precisazioni di carattere generale fornite in sede di istanza di riesame dal Comune di Massa Martana, per tutte le n. 62 proposte di variante (n. 24 - Ambito di Massa Martana Capoluogo; n. 13 - Ambito delle Frazioni di Viepri e Castelrinaldi; n. 13 - Ambiti delle Frazioni di Villa San Faustino e Montignano; n. 12 - Ambiti delle Frazioni di Colpetrazzo e Mezzanelli), e cioè che:

-- il PRG PS vigente è stato oggetto di parere motivato favorevole, ai sensi dell'Art. 15 del D.Lgs. n.152/06 e s.m.i. e del DPR 357/97 e s.m.i, a conclusione di Processo di VAS, integrato con Valutazione di Incidenza relativa alla variante generale stessa; il PRG PS approvato ha recepito tutte le indicazioni della Soprintendenza dell'Umbria pervenute in quelle sedi, integrandole negli elaborati di piano. La Variante al PRG PO in oggetto è una mera attuazione, senza variazioni sostanziali, del PRG PS vigente, essendo le aree oggetto di proposta di variante già previste dallo stesso;

-- molte delle riclassificazioni proposte di Zone E in Zone C, oggetto di valutazioni di massima negative da parte di questo Ufficio, non discendono da nuove previsioni ma confermano riclassificazioni già previste dal PRG approvato nel 2006 e dal PRG vigente approvato nel 2019 e in parte già attuate; inoltre, il principio dell'obiettivo 'consumo di suolo zero' è sempre

stato rispettato, compensando le aree in aggiunta con eliminazione di altre aree C nello stesso ambito urbano o in altri nuclei della frazione/del comune;

-- molte delle aree oggetto di proposta di variante al PRG PO non sono sottoposte a tutela paesaggistica.

PREMESSO che le valutazioni formulate da questo Ufficio in sede di Verifica di assoggettabilità a VAS, di cui alla Nota ns. Prot. N. 20483 del 24/10/2019, relative alle aree in oggetto si sono basate sul presupposto, in assenza di precisazioni in merito, che le suddette aree fossero tutte sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004; la suddetta Nota, al cui contenuto integrale si rimanda, conteneva valutazioni di massima favorevole, valutazioni di massima favorevole con condizioni e valutazioni di massima negative, che ai fini della definizione di un quadro generale si ritiene opportuno di seguito richiamare.

VALUTAZIONI DI MASSIMA FAVOREVOLE O FAVOREVOLE CON CONDIZIONI per

1. Ambito di Massa Martana Capoluogo:

- modifiche interne alle macrozone - ambiti urbani di Piemonte (**1.d**), nuclei abitati di Raggio-Belvedere e San Pietro (**1.e**) e ambiti urbani di Cimacolle (**1.h**), a **condizione** che non implicino incrementi delle consistenze volumetriche e consumo aggiuntivo di suolo;
 - riperimetrazione dei centri abitati, a **condizione** della reale richiamata ricomprensione, in ampliamento, dei soli fabbricati ed aree pertinenziali esistenti, per gli ambiti urbani di
 - (**1.a**) Massa Martana verso est - ampliamento a nord località Peticara, riduzione in località La Pace e a sud ovest (esclusione aree a carattere agricolo) ed eliminazione di alcune aree C a nord di Villa Peticara; (**1.h**) Cimacolle a nord-est;
 - (**1.g**) Aussa – destinazione (in base all'art 43 delle NTA PO per la zona D4), oltre che a strutture integrative all'agricoltura, a piccole attività artigianali (indice utilizzazione fondiaria 0,10 mq/mq), grazie alla prossimità dell'area D4 alla strada e alle sue dimensioni contenute, fermo restando il recupero di superfici di fabbricati e manufatti esistenti nella Macroarea;
 - (**1.d**) Piemonte - ampliamento a est, con nuova macrozona 4 – zona D5 (insediamenti commerciali/ricettivi/turistici), ma a **condizione** di una riqualificazione dell'area con recupero del capannone dismesso esistente, o realizzazione di nuovi manufatti sulla sua area di sedime, senza aumenti di volumetrie esistenti e ulteriore consumo di suolo, e con previsione di adeguate opere di mitigazione, ai sensi dell'art. 39 delle NTA PO;
- creazione nuova macroarea in località Barbasciano, ricomprensente un nucleo abitato esistente (con nuove macrozone 1-2-6 e nuove zone B2 e V3), e ampliamento macrozona 2 (nuove aree B1 e V3) a nord di San Valentino;
- (**1.e**) Raggio, in riduzione a est (eliminazione macrozona 3 - zona C) e in ampliamento a sud, con piccolo aumento macrozona 2 (zona B3 e V3), e (**1.f**) Ponte Palazzo (nucleo abitato di Ceceraio), in ampliamento a nord ed a sud e della macrozona 2 (zona B2 e V3);
 - (**1.b**) Zampani - eliminazione di alcune aree C di trasformazione a ovest di Cerqua Cottora; ampliamento macrozona 1 (zona A), a **condizione** che lo stesso non comporti possibilità di nuove costruzioni, incrementi volumetrici e consumo di suolo; ampliamento macrozona 2 (zona B) a est di Cerqua Cottora;
 - (**1.c**) ampliamento macrozona 2 (zona B3) a nord-ovest di Torricella (ambiti periurbani Torricella, Caciario e San Fidenzio).

*[Zone B1, B2, B3 – residenziali di completamento; zone C – residenziali di espansione; zone V3 – verde privato ecologico].

Relativamente agli ampliamenti di cui ai punti **1.d** - Piemonte (nuova macroarea loc. Barbasciano e ampliamento a nord di San Valentino), **1.e** - Raggio (ampliamento a sud), **1.f** - Ponte Palazzo (ampliamento a nord e a sud e macrozona 2), **1.b** – Zampani (ampliamento a est di Cerqua Cottora), **1.c** – Torricella (ampliamento a nord-ovest) la **valutazione di massima favorevole** formulata è a **condizione** che le aree di margine siano piantumate con essenze arboree autoctone con andamento naturale al fine di riconnettere armonicamente il nuovo spazio urbano all'intorno.

2. Ambito delle Frazioni di Viepri e Castelrinaldi

- (**2.a**) Castelvecchio - destinazione a piccole attività artigianali oltre che a strutture integrative all'agricoltura, nella zona D4 del nucleo artigianale, in ragione della prossimità dell'area

- D4 alla strada e delle sue dimensioni contenute rispetto alla fascia verde V3, ma a **condizione** che la fascia di margine sia una fascia verde con andamento organico;*
- **(2.b)** Rocchette - conferma del perimetro della macroarea vigente e previsione di una fascia di rispetto del centro storico a recepimento delle condizioni di tutela monumentale imposte con Decreto del 23/11/1999, ai sensi del D.lgs n. 42/2004;
 - modifiche interne alle macrozone per gli ambiti urbani di
 - **(2.a)** Castelvecchio - e alla viabilità, **(2.c)** Viepri – con eliminazione di alcune aree C di trasformazione a ovest di Villa Giulivi, Castelrinaldi e Center Pig e Carramalto **(2.d)**, e di alcune aree di trasformazione (macrozone 3) a nord della Rocca, a **condizione** che non implicino aumenti delle consistenze volumetriche e consumo aggiuntivo di suolo;
 - riclassificazione urbanistica di una zona E – agricola per gli ambiti urbani di
 - **(2.a)** Castelvecchio - zona Sant'Ippolito, in Zona C4 e V1, e **(2.c)** Viepri – zona a sud, in zona C3 e V1, già previste dal PRG vigente. In ambo i casi la **valutazione di massima favorevole**, formulata in ragione della posizione delle zone in esame lungo le strade e in continuità con aree già edificate contigue, era **condizionata** dalla riduzione della zona in espansione e dalla previsione lungo le strade di una fascia verde di margine (di connessione con il contesto rurale e naturale contiguo) con disposizione organica di essenze arboree/arbustive autoctone.

**[zone C3 e C4 – espansione prevalentemente residenziale; zone V1 – verde pubblico; zone V3 – verde privato ecologico].*

3. Ambito delle Frazioni di Villa San Faustino e Montignano

- modifiche interne alle macrozone per gli ambiti urbani del centro abitato di Montignano (3.a), dei nuclei di Santa Maria in Pantano **(3.b)** e di Villa San Faustino **(3.c)** e del centro abitato Stazione **(3.f)**, ove le modifiche interessano anche la viabilità, a **condizione** che le stesse non implicino incrementi delle consistenze volumetriche e consumo aggiuntivo di suolo;
- ridefinizione del perimetro per gli ambiti urbani di

*Montignano **(3.a)** – in base all'effettivo ambito urbano, e riduzione della macrozona 2 - zona B con introduzione di una macrozona 5 - zona F1, prendendo atto della scuola esistente; Santa Maria in Pantano **(3.b)** – a nord ed esclusione degli ambiti agricoli ricadenti nella fascia di rispetto della Via Flaminia Antica, oggetto dunque di vincolo ex art 142 lett m) de D.lgs n. 42/2004; centro abitato Stazione **(3.f)** - in ampliamento a nord (Loc. Madonna delle Acque) in base all'effettivo ambito urbano, e per la riclassificazione di due Zone E, a nord e ad est, in zone C2, considerato che tali aree, ubicate lungo la strada, si pongono in continuità con l'abitato e hanno dimensioni contenute.*

- ambito urbano nucleo di Villa San Faustino **(3.c)** - riduzione delle macrozone 3 di trasformazione in funzione dell'aumento della fascia di rispetto dell'Abbazia di San Faustino (oggetto di tutela monumentale ai sensi del D.Lgs. n. 42/04) e la riduzione verso nord-ovest del perimetro del nucleo di Villa S. Faustino;
- ambiti produttivi di Acquarossa (ex Fornace - **3.d)** - ripermetrazione area boscata E0 ad est dell'insediamento sulla base di Verbale dell'Agenzia forestale Regionale, ed ambito produttivo Terme di San Faustino **(3.e)** - individuazione di una Zona di conservazione '1' comprendente il nucleo storico dell'insediamento produttivo, risalente agli anni Venti del Novecento.

**[Zone B-B1, B2, B3 – residenziali di completamento; zone C-C2, C3 e C4 – espansione prevalentemente residenziale; zone V1 – verde pubblico; zone V3 – verde privato ecologico; zona F1 - servizi e attrezzature di quartiere e urbane; zone E – agricole].*

4. Ambito delle Frazioni di Colpetrazzo e Mezzanelli

- modifiche interne alle macrozone per gli ambiti urbani nucleo di Colpetrazzo (4.a), con ampliamento della Zona F1 - servizi e attrezzature di quartiere ed urbane; di Pozzi **(4.b)** e centro abitato di Mezzanelli **(4.c)**, a **condizione** che le suddette modifiche non comportino incrementi delle consistenze volumetriche e consumo aggiuntivo di suolo;
- ridefinizione del perimetro, in base all'effettivo ambito urbano, per gli ambiti
- di Colpetrazzo, La Fonte, Torre Lorenzetta e San Sebastiano **(4.a)**, e rispetto all'ampliamento della Zona F1; al leggero ampliamento a nord delle macroaree di Colpetrazzo e di San Sebastiano per includere le aree pertinentziali di due fabbricati esistenti, riclassificate come zone V3; alla riclassificazione di una Zona E in Zona C3 a sud est del nucleo di Torre

Lorenzetta, stante lo sviluppo lungo la strada in continuità fisica con il nucleo esistente;
 - centro abitato di Mezzanelli (4.c), e rispetto all'inserimento di una Zona B1 e V3 lungo la strada a valle del centro storico, quale presa d'atto di fabbricati esistenti ed in accoglimento di richiesta da parte di privati, stante lo sviluppo lungo la strada e la continuità fisica con il nucleo esistente.

Relativamente sia al punto 4.a che al punto 4.c, la **valutazione di massima favorevole** formulata è a **condizione** che le aree di margine di tali aree C3, rispettivamente, e B1 siano fasce verdi con funzione ecotonale e di filtro per le aree agricole contigue.

*[Zone B-B1, B2, B3 – residenziali di completamento; zone C-C2, C3 e C4 – espansione prevalentemente residenziale; zone V1 – verde pubblico; zone V3 – verde privato ecologico; zona F1 - servizi e attrezzature di quartiere e urbane; zone E – agricole].

PRECISAZIONI FORMULATE IN SEDE DI ISTANZA ATTUALE

il Comune di Massa Martana

- dichiara in generale, nel prendere atto delle valutazioni di massima favorevoli formulate e delle prescrizioni impartite, che recepirà nelle NTA del PRG PO le prescrizioni impartite;

- in merito alla condizione posta per le modifiche alle macrozone di cui al punto (2.a), prende atto delle valutazioni di massima favorevoli, ma con riserva rispetto alla condizione posta, poiché essendo previsioni in gran parte già presenti nel PRG del 2006 e nel PRG del 2019 l'assenza di nuove possibilità edificatorie ridurrebbe il PRG a una presa d'atto della situazione attuale;

- circa la riclassificazione urbanistica di cui al punto (2.a), nel formulare RICHIESTA DI RIESAME, precisa che:

recepirà nelle NTA del PRG PO, prescrivendola in sede di approvazione del Piano Attuativo e di rilascio dei titoli abilitativi, la **condizione** che sia prevista una fascia verde di margine con funzione di connessione con il contesto rurale/naturale contiguo; non è invece possibile recepire la disposta riduzione della zona C4 a nord dell'ambito di Castelvecchio di cui al punto (2.a), poiché tale zona, prevista dal PRG PS vigente e per cui è già stata respinta una richiesta di ampliamento, è già oggetto di Piano attuativo di lottizzazione adottato con D.G.C. n. 49 dell'11/05/2016. L'area è inoltre esterna al vincolo paesaggistico di Viepri (D.lgs n. 42/2004, Art. 136), interessante invece la zona est del centro abitato di Castelvecchio.

In merito alla disposta riduzione della zona C3 a sud dell'ambito urbano di Viepri di cui al punto (2.c), in sede di VAS si è ritenuto opportuno mantenere tale zona C3 (prevista dal PRG del 2006 e dal PRG PS vigente), data la vicinanza ad altre zone del tessuto moderno del centro abitato ad ovest, eliminando invece un'analoga lottizzazione in una zona completamente rurale ad est. Tuttavia, essendo tale area C3 ubicata all'interno del vincolo paesaggistico di Viepri di cui all'articolo 136 del D.lgs n. 42/2004, il Comune di Massa Martana prende atto della condizione posta da questo Ufficio e, visto che allo stato attuale tale zona non è stata oggetto di nessun piano attuativo prenderà in considerazione la riduzione della stessa prevedendo una fascia verde di V3 di Verde privato (con funzione di verde di margine) lungo le strade con disposizione organica di essenze arboree e arbustive autoctone.

- prende atto delle valutazioni di massima favorevoli formulate per le modifiche alle macrozone di cui al punto 4.a, ma con riserva rispetto all'ultima condizione, poiché essendo "previsioni" in gran parte previgenti (PRG del 2006 e nuovo PRG del 2019) è impossibile ricomprendere realmente i soli fabbricati ed aree pertinenziali esistenti, riducendosi il PRG ad una presa d'atto della situazione attuale annullando tutta la pianificazione dal 1975 al 2019.

Questa Soprintendenza,

CONSIDERATO che relativamente al punto (2.a) la zona C4 non è sottoposta a tutela paesaggistica, e la scrivente non ha dunque facoltà di formulare il parere paesaggistico obbligatorio e vincolante previsto dal D.lgs. n. 42/2004 all'art. 146 per le aree sottoposte a tutela paesaggistica; la zona C3 di cui al punto (2.c) ricade invece in area sottoposta a tutela paesaggistica di Viepri,

rettificando la sua valutazione iniziale, esprime rispetto alle richieste di riclassificazione di cui ai punti 2.a – Castelvecchio una **valutazione di massima favorevole senza condizioni**, auspicando comunque che la trasformazione dell'area sia orientata verso la conservazione di eventuali testimonianze della tradizione rurale umbra; conferma altresì la **valutazione di**

massima favorevole con condizione già formulata per il punto 2.c. prendendo atto delle intenzioni di riduzione dichiarate dal Comune di Massa Martana.

VALUTAZIONI DI MASSIMA NEGATIVE per

1. Ambito di Massa Martana Capoluogo:

I.- riclassificazione urbanistica di zone E - agricole - ambiti urbani di (1.a) Massa Martana, a est del nucleo abitato (loc. Perticara), in zone C; (1.d) a ovest di Piemonte, in zone C2 (macrozone 3); (1.f) nucleo abitato di Ceceraio, a nord e a sud, in Zone C4 e C3 e relative aree pertinenziali V3; (1.g) ambiti produttivi di Aussa, in Zona D, e previsione nuova strada di servizio alla macrozona 4;

II.- (1.h) ambiti urbani di Cimacolle

- eliminazione ex macroarea di Casa Termine e previsione di nuova zona produttiva D5 in loc. Solfarola, per cui è stata formulata una **valutazione di massima favorevole a condizione** che la previsione, basata sull'esistenza di un'attività turistica, comporti una riqualificazione rispettosa dei caratteri paesaggistici dell'area, senza aumenti delle volumetrie esistenti e ulteriore consumo di suolo;

- previsione di nuovi insediamenti turistico ricettivi concentrati nella macrozona individuata. Questo Ufficio ha formulato nel merito una **valutazione di massima negativa**, ritenendo tale previsione lesiva dei caratteri di naturalità dei luoghi poiché presuppone opere edilizie e di urbanizzazione che comportano aumento di consumo di suolo.

*[Zone B-B1, B2, B3 – residenziali di completamento; zone C-C2, C3 e C4 – espansione prevalentemente residenziale; zone D – insediamenti produttivi; zone V1 – verde pubblico; zone V3 – verde privato ecologico; zona F1 - servizi e attrezzature di quartiere e urbane; zone E – agricole].

RICHIESTA DI RIESAME, CON CHIARIMENTI E PRECISAZIONI

Il Comune di Massa Martana precisa,

relativamente alle valutazioni negative di cui al **punto I.**, che:

- alcune delle riclassificazioni di Zone E in Zone C di cui al punto (1.a) sono già state attuate o in corso di attuazione con regolare piano attuativo (Lottizzazioni Landi, Il Borgo, Civi Galli vicino Villa Salterini ecc.). Le macrozone 3 del PRG PS a cui corrispondono le zone C del PRG PO sono state tenute fuori dall'ambito tutelato, eliminando le aree di espansione C a nord di Cerreto, interferenti con il vincolo archeologico della Via Flaminia. Le aree di cui al punto (1.a) sono in gran parte non sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs n. 42/2004, Art. 142 c. 1 lett m);

- relativamente ai punti (1.d) e (1.f), rispettivamente nelle zone sud-ovest di Piemonte e nord di Ceceraio, è stato previsto un solo lotto in più (C4 a Ceceraio) rispetto alle previsioni del PRG del 2006, in accoglimento di specifica richiesta e in attuazione di una macrozona 3 prevista dal PRG PS vigente. Una di tali zone a Piemonte e due lotti C3 con relative zone V3 e viabilità a sud di Ceceraio sono in fase di attuazione con piano approvato e convenzionato e titoli abilitativi rilasciati (per Ceceraio D.C.C. n. 46 del 20/09/2010 pubblicata sul BUR n. 46 del 9/11/201 – Convenzione rep. 1561 del 13/2015);

Con riferimento al D.lgs. n. 42/2004: le aree di cui al punto (1.d) – Piemonte, lungo la strada provinciale, non sono sottoposte a tutela paesaggistica; la zona a nord di Ceceraio non è sottoposta a tutela paesaggistica, mentre sono sottoposte a tutela paesaggistica le zone C3 a sud di Ceceraio, ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) - fascia rispetto Torrente Tribio;

- relativamente al punto (1.g) - zona produttiva di Aussa, il PRG PO ha previsto l'ampliamento con nuovo lotto D2 a nord dell'ambito esistente in accoglimento di specifica richiesta e in attuazione di una macrozona 3* prevista dal PRG vigente dal 2019. La zona produttiva di Aussa non è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.

Non si può inoltre prendere atto della condizione relativa alla strada, essendo la stessa già stata oggetto di Variante parziale al PRG PO e PS, approvata con relativo Piano di lottizzazione ('Inserimento nuovo tracciato stradale' - D.C.C. n. 11 del 30/03/2017).

Rispetto alle valutazioni negative di cui al **punto II.**, che la zona produttiva della Solfarola è una nuova previsione del PRG PO che accoglie specifica richiesta ed attua una macrozona 4 già inserita nel PRG vigente e oggetto di ridimensionamento, in sede di VAS del PRG PS. La previsione, intesa come occasione di valorizzazione del territorio, è stata ritenuta non lesiva

dei caratteri di naturalità dei luoghi poiché l'area è già urbanizzata e quasi completamente edificata; l'applicazione dell'indice consente di realizzare ulteriori manufatti funzionali all'attività turistico-ricettiva senza aumento di consumo di suolo, essendo le aree in ampliamento compensate eliminando le macroaree di Casa Termine.

- La zona produttiva della Solfarola è sottoposta a tutela paesaggistica, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, art. 142 c. 1 lett c) - fascia di rispetto fluviale, solo in piccola parte ad est, per circa 1/3 della superficie.

Il Comune di Massa Martana, stante l'attività già esistente connessa al turismo rurale, condivide pertanto che l'attuazione della previsione debba comportare una riqualificazione dell'area nel rispetto dei caratteri paesaggistici della stessa, ma precisa che negare eventuali (e limitati) aumenti delle volumetrie esistenti impedisce di fatto il concretizzarsi dell'auspicata riqualificazione spingendo l'azienda alla rinuncia o allo spostamento in altro luogo.

Questo Ufficio,

con riferimento alle **richieste di riesame di cui al punto I.,**

PRESO ATTO che le riclassificazioni in esame sono già state in parte attuate o in corso di attuazione sia per l'ambito urbano di Massa Martana (1.a) che a Piemonte (1.d) e Ceceraio (1.f);

CONSIDERATO che, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004: le aree di cui al punto (1.a) sono soltanto in parte sottoposte a tutela paesaggistica, poiché ricadenti nella fascia di rispetto dell'antica Via Flaminia; le aree di cui al punto (1.d) lungo la strada provinciale e la zona produttiva di Aussa (1.g) NON sono sottoposte a tutela paesaggistica, né ex Art. 136 c. 1 né ex Art. 142 c. 1; relativamente alle aree di cui al punto (1.f), la zona a nord di Ceceraio, ricadente al di fuori della fascia di rispetto del Torrente Tribio, NON è sottoposta a tutela paesaggistica né ai sensi dell'Art. 136 c. 1 né dell'Art. 142 c. 1 del D.lgs. n. 42/2004, mentre le zone C3 a sud di Ceceraio sono sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, ex Art 142 c. 1 lett c) - fascia rispetto Torrente Tribio.

Considerato che relativamente alle aree in oggetto che non sono sottoposte a tutela paesaggistica la scrivente non ha facoltà di formulare il parere paesaggistico obbligatorio e vincolante previsto dal D.lgs. n. 42/2004 all'art. 146,

rettificando la sua valutazione iniziale, esprime una **valutazione di massima favorevole**

- rispetto alle richieste di riclassificazione di cui ai punti 1.d - Piemonte, 1.f – Ceceraio, limitatamente alla zona C4 a nord, e 1.g – Aussa, auspicando, comunque, che le ipotesi di trasformazione di tali aree tengano nel debito conto l'opportunità di conservare eventuali testimonianze della tradizione costruttiva rurale umbra, prediligendo il recupero alla demolizione e ricostruzione; tale valutazione è estesa anche alle aree C di cui al punto 1.a non ricadenti in ambito di tutela paesaggistica;

- rispetto alle riclassificazioni di cui ai punti 1.a – Massa Martana e 1.f – Ceceraio zone C3 a sud, in ambito tutelato, fermo restando che le trasformazioni previste, anche nei termini di incrementi volumetrici, saranno oggetto di valutazione, da parte di questo Ufficio, in sede di presentazione di istanza di autorizzazione paesaggistica ex Art 146 del D.lgs 42/2004, al fine di verificarne la compatibilità con i caratteri paesaggistici del contesto.

Con riferimento alle **richieste di riesame di cui al punto II.,**

PRESO ATTO dei chiarimenti e delle precisazioni del Comune di Massa Martana;

CONSIDERATO che l'area produttiva della Solfarola è sottoposta a tutela paesaggistica, pur se in parte, ad est, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, ex Art. 142 c. 1 lett c) – fascia di rispetto fluviale, rettificando la sua valutazione iniziale, esprime una **valutazione di massima favorevole**

- rispetto alla richiesta di eliminazione dell'ex macroarea di Casa Termine e previsione di nuova zona produttiva D5 in località Solfarola di cui al punto 1.h – Cimacolle, **non condizionata** da impossibilità di aumento delle volumetrie esistenti;

- rispetto alla previsione di nuovi insediamenti turistico ricettivi nella macrozona individuata.

Resta inteso che comunque, in ambo i casi, il prevedibile aumento di volumetrie esistenti e l'ulteriore consumo di suolo, lungi dal considerarsi comunque possibile poiché conforme alle previsioni urbanistiche, sarà oggetto di valutazione, da parte di questo Ufficio, in sede di presentazione di istanza di autorizzazione paesaggistica ex Art 146 del D.lgs 42/2004, al fine

di verificare la compatibilità delle trasformazioni in atto con i caratteri paesaggistici del contesto.

2. Ambito delle Frazioni di Viepri e Castelrinaldi:

I.- riclassificazione urbanistica di alcune zone E - agricole - ambiti urbani di (2.d) Castelrinaldi, Center Pig e Carramalto a nord in Zona C2, poiché la stessa, pur ubicata lungo la strada, non si pone in continuità con l'abitato, che si sviluppa sul lato opposto, e il suo andamento, in prossimità di piccoli manufatti sparsi, prefigura una volontà di progressiva espansione verso l'area agricola contigua.

**[zone C-C2, C3 e C4 – espansione prevalentemente residenziale].*

PRECISAZIONI FORMULATE IN SEDE DI ISTANZA ATTUALE

In merito alla prospettata eliminazione della zona C2 il Comune di Massa Martana precisa che in sede di VAS del PRG PS (che peraltro aveva già eliminato un'area a verde privato che aveva sostituito in una precedente variante una zona C2 posta a sud est) si è ritenuto opportuno mantenere tale zona C2 (prevista dal programma di Fabbricazione del 1975 e recepita dal PRG del 2006 e dal PRG PS vigente), non avendo il proprietario del fondo espresso nessuna volontà di rinuncia. In ogni caso, condividendo le motivazioni della prescrizione, il Comune di Massa Martana, nel prendere atto della condizione e visto che allo stato attuale l'area non è stata oggetto di nessun piano attuativo, dichiara che prenderà in considerazione la riduzione della stessa, prevedendo una fascia verde V3 di Verde privato (al fine di evitare in questa fase varianti al PRG PS approvato nel 2019).

Nel merito, questo Ufficio prende atto delle intenzioni di riduzione dichiarate dal Comune di Massa Martana.

II. ambito di Carramalto a est - previsione di nuova zona F1, poiché, stante la sua posizione lungo la strada provinciale, la sua dimensione e la distanza dal nucleo urbano prefigurano possibilità di progressiva edificazione/urbanizzazione lungo la strada stessa: a parere di questo Ufficio l'area avrebbe dovuto essere localizzata in prossimità del nucleo urbano esistente, per ridurre la prospettiva di consumo di suolo e conservare i caratteri del contesto agricolo contiguo;

III. Castelrinaldi, ambito di Center Pig – zona D0 (artt. 40, 41 e 43 NTA PO), area D0 occupata da complesso di manufatti per allevamento suinicolo e oggetto di riconversione/riqualificazione con introduzione di zona D4 (attività di tipo turistico-produttivo e/o agrituristico), con possibile aumento, con piano attuativo, della superficie coperta SC (10% di quella esistente) fino ad un indice di utilizzazione territoriale UT max pari a 0,60 mq/mq. In merito, questo Ufficio (stante l'estensione dell'area D, quale sommatoria della D0 e della D4, tale da pregiudicare il carattere rurale e di naturalità dei luoghi che ben si armonizza, invece, con il tradizionale sistema diffuso sul territorio delle attività rurali, agricole o di allevamento) ha formulato una **valutazione di massima negativa, correlata al presumibile aumento di consumo di suolo, incremento di volumetrie esistenti e urbanizzazione progressiva dell'area;**

IV. Ambito produttivo di Scoppio (2.e) – inserimento di zona D5 nei pressi del centro abitato di Castelrinaldi, in ampliamento rispetto alle zone V2 esistenti e destinata ad impianti ricettivi e di svago (albergo/ristorante/bar/sale ritrovo) a servizio delle strutture sportiva e ricettiva esistenti (art. 44 NTA PO, c. 3), presupponendo tale previsione aumento di consumo di suolo, incremento di volumetrie esistenti, urbanizzazione progressiva dell'area e conseguente perdita dei caratteri di naturalità dei luoghi.

**[zone C-C2, C3 e C4 – espansione prevalentemente residenziale; zone D-D0, D4, D5 – insediamenti produttivi; zone V1 – verde pubblico; zone V2 – verde sportivo; zone V3 – verde privato ecologico; zona F1 - servizi e attrezzature di quartiere e urbane; zone E – agricole].*

RICHIESTA DI RIESAME, CON CHIARIMENTI E PRECISAZIONI

il Comune di Massa Martana precisa:

relativamente alle valutazioni negative di cui al **punto II.**, che la prevista zona F1 corrisponde a un bene di proprietà dello Stato (terreni e immobili sequestrati alla Mafia), ed accoglie una richiesta del Ministero della Difesa (Arma dei Carabinieri), che intende realizzarvi un centro addestramento per cani da utilizzare nella protezione civile e nelle attività dell'arma, non allocabile in prossimità del nucleo urbano: l'area, compensata dall'eliminazione di altre aree

comunali, è congeniale per posizione alla destinazione d'uso prevista, che di per sé esclude invece la possibilità di progressiva edificazione ed urbanizzazione lungo la strada stessa; relativamente alle valutazioni negative di cui al **punto III.**, che le zone produttive D0 e D4 di Center Pig, proposte in attuazione di macrozona 4 prevista dal PRG PS vigente, si caratterizzano come un complesso industriale (capannoni/stalle/impianti di depurazione/viabilità/parcheggi, ecc.), ma ricadono in ambito non sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del d.lgs n. 42/2004. Rispetto al possibile aumento di superficie coperta ed indice di utilizzazione territoriale (funzionale all'adeguamento del complesso agli standard normativi di benessere degli animali e/o auspicando una riconversione dell'intero complesso), sarà precisato in modo chiaro nelle NTA del PRG PO che il 10% sarà concesso solo per finalità legate alle normative sul benessere degli animali;

relativamente alle valutazioni negative di cui al **punto IV.**, che l'ampliamento della zona D5 attua una previsione del PRG del 2006, legata allo sport e ad attività turistico-ricettive, che in sede di VAS del PRG PS si è ritenuto opportuno mantenere, essendo l'area urbanizzata e in parte edificata. L'ampliamento, in prossimità della strada provinciale e in adiacenza all'area del Tiro a Volo, pur compensato eliminando altre aree nell'ambito del territorio comunale, ricade all'esterno della fascia di rispetto fluviale e non è dunque sottoposto a tutela paesaggistica, per quanto in tale fascia ricada una piccola parte dell'area D5 ad est.

Comunque, essendo tale area D5 ubicata lungo la strada provinciale, in accoglimento parziale delle osservazioni della Soprintendenza il Comune prenderà in considerazione la riduzione della stessa prevedendo una fascia di Verde privato V3 lungo le strade con disposizione organica di essenze arboree/arbustive autoctone.

Questo Ufficio,

con riferimento alla **richiesta di riesame di cui al punto II.**,

PRESO ATTO di quanto precisato dal Comune di Massa Martana, e che comunque la nuova, condivisibile destinazione d'uso di per sé esclude la paventata possibilità di progressiva edificazione ed urbanizzazione lungo la strada,

rettifica la sua valutazione iniziale ed esprime rispetto alla zona F1 in oggetto una **valutazione di massima favorevole**.

Con riferimento alle **richieste di riesame di cui al punto III. ed al punto IV.**,

PRESO ATTO che rispetto al punto III. il Comune di Massa Martana preciserà in modo chiaro nelle NTA del PRG PO che il 10% sarà concesso solo per finalità legate alle normative sul benessere degli animali, e rispetto al punto IV. della dichiarata intenzione di riduzione della nuova area D5;

EVIDENZIA, rispettivamente, che la valutazione di cui al punto III., basata sul presupposto erroneo che l'area fosse sottoposta a tutela paesaggistica, puntava a conservare il carattere rurale/naturale del contesto circostante all'impianto produttivo, e che in riferimento al punto IV., comunque, rispetto alla pur piccola parte dell'area D5 sottoposta a tutela paesaggistica terrà conto di una possibile cumulatività degli interventi, in sede di formulazione di parere rispetto ad eventuale nuova istanza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. n. 42/2004;

CONSIDERATO che le aree in oggetto non sono sottoposte a tutela paesaggistica, e relativamente alle stesse la scrivente non ha dunque facoltà di formulare il parere paesaggistico obbligatorio e vincolante previsto dal D.lgs. n. 42/2004 all'art. 146,

rettifica la sua valutazione iniziale, ed esprime una **valutazione di massima favorevole**

rispetto alle zone produttive D0 e D4 in oggetto (punto III.), auspicando, comunque, una trasformazione orientata verso la riqualificazione dell'area con riconversione in attività rurali, agricole o di allevamento a piccola scala;

rispetto alle zona D5 di Scoppio in ampliamento, auspicando il **concretizzarsi dell'intenzione dichiarata dal Comune di Massa Martana di riduzione di tale area.**

3. Ambito delle Frazioni di Villa San Faustino e Montignano:

I.- riclassificazione urbanistica di alcune zone E - agricole

- **(3.c)** ambito urbano di Villa San Faustino a nord-ovest in zone C3 e V1, e B0, poiché tali zone C3, poste lungo la strada e di dimensioni significative, non costituiscono il naturale prolungamento di una fascia edificata e urbanizzata e inoltre, data la loro

posizione, si prefigura il rischio di interferenze visive con il nucleo storico di Villa San Faustino, che non appare in questa fase possibile valutare paesaggisticamente su base esclusivamente cartografica ed in assenza di fotosimulazioni;

II. ambito produttivo di Acquarossa (ex Fornace - 3.d) - ripermetrazione zona D1, ritenendo che l'area individuata avrebbe dovuto essere significativamente ridotta nel settore nord ovest (anche in ragione della sua vicinanza all'Abbazia di San Faustino, oggetto di tutela monumentale e paesaggistica ex art 142 c. 1 lett m) del D.lgs 42/2004), introducendo ampie fasce verdi di margine piantumate con essenze arboree autoctone, con funzione schermante rispetto all'Abbazia e di filtro rispetto alle zone agricole contigue. Inoltre, ribadiva di non condividere l'applicazione del criterio della premialità: gli unici interventi consentiti nell'area avrebbero dovuto essere di recupero dei manufatti esistenti e riqualificazione dell'area industriale, escludendo nuove costruzioni;

III. ambito produttivo Terme di San Faustino (3.e) - ampliamento Zone produttive D inserendo una nuova area D5 accanto agli insediamenti D1 esistenti, ritenendo che, al fine di contenere il consumo di suolo e conservare i caratteri di naturalità dei luoghi, anche in questo caso gli unici interventi consentiti avrebbero dovuto essere il recupero dei manufatti esistenti e la riqualificazione dell'area industriale.

**[Zone B- residenziali di completamento, B0 – residenziale di conservazione; zone C-C2, C3 e C4 – espansione prevalentemente residenziale; zone D— insediamenti produttivi, D1 - insediamenti industriali esistenti, D5 – insediamenti prevalentemente commerciali, ricettivi e turistici; zone V1 – verde pubblico; zone E – agricole].*

RICHIESTA DI RIESAME, CON CHIARIMENTI E PRECISAZIONI

Il Comune di Massa Martana precisa:

*relativamente alle valutazioni negative di cui al **punto I.**, che le riclassificazioni in oggetto costituiscono una presa d'atto (con piccolo ampliamento) di aree già destinate a C3, V1 e B0 dal PRG del 2006 e dal PRG PS vigente; in sede di VAS del PRG PS si è ritenuto che non si prefigurasse il rischio di interferenze visive con il nucleo storico di Villa San Faustino e fosse opportuno mantenerle, poiché in linea con gli obiettivi del Documento programmatico alla base del PRG. Peraltro, l'ambito urbano di Villa San Faustino non è sottoposto a tutela paesaggistica, mentre è il solo nucleo dell'Abbazia di San Faustino, posto sull'altro versante, ad essere sottoposto a tutela ai sensi del D.lgs. n. 42/2004. Comunque, in accoglimento parziale delle osservazioni della Soprintendenza, non apparendo in questa fase possibile valutare paesaggisticamente su base esclusivamente cartografica le interferenze e dato che il PRG PO attua semplicemente il PRG PS approvato, si inserirà nelle NTA che in sede di redazione dei piani attuativi delle zone C3 sia effettuato uno specifico studio visuale con fotosimulazioni, al fine di valutare eventuali interferenze visive con il centro storico, prevedendo opere di mitigazione degli impatti visivi se rilevati;*

*relativamente alle valutazioni negative di cui al **punto II.**, che la zona D1 in località Acquarossa è stata semplicemente ripermetrata in base al piano attuativo vigente e alle delimitazioni di proprietà intervenute negli ultimi anni, tenendo conto del verbale Agenzia forestale Regionale relativo all'area boscata E0 posta ad est. Lungo il lato nord-ovest dell'area, verso l'Abbazia di San Faustino, sono già esistenti le strutture e gli impianti del Polo Energetico per la produzione di energie da fonti rinnovabili, realizzati in base a Piano attuativo approvato con D.C.C. n. 22 del 07/04/2009 e successive varianti e integrazioni: non è dunque possibile ridurre, come richiesto da questo Ufficio, il settore nord ovest, essendo stato il complesso esistente già realizzato attuando il Piano Attuativo approvato, in Variante al PRG, con DCC n. 68 del 29/12/2015.*

Il Comune di Massa Martana, comunque, prospetta la possibilità di inserimento, nell'art. 46 commi 6 e 7 delle NTA PO, della necessità di individuazione di ampie fasce verdi di margine piantumate con essenze arboree autoctone, con funzione schermante rispetto all'Abbazia e di filtro rispetto alle zone agricole contigue;

*relativamente alle valutazioni negative di cui al **punto III.**, che la previsione di ampliamento in zona D5, presente nel PRG PO vigente e confermata dalla Variante al PRG PO proposta, essendo la struttura ricettiva esistente attualmente chiusa, punta a far ripartire l'impianto delle acque minerali, "... strategico non solo per il comune di Massa Martana ma per l'intera regione.*

Impedire a priori con una norma urbanistica restrittiva, adeguamenti dell'albergo e delle strutture termali alle normative vigenti limitando gli interventi solo al recupero dei manufatti esistenti significa impedire di fatto la ripartenza e la riapertura del complesso con grave danno all'economia della zona...". In tale zona, destinata a edifici e impianti per il soggiorno temporaneo e le cure idrotermali (impianti termali, alberghi, ristoranti, sale da spettacolo e svago), i relativi servizi, oltre alle attrezzature sportive e ricreative sia all'aperto che al coperto, sono stati già realizzati. L'intero complesso è comunque sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, art. 142 c. 1 lett c) - fascia di rispetto del Torrente Naia.

Questo Ufficio,

in merito alle **richieste di riesame di cui ai punti I. e II.,**

PRESO ATTO delle intenzioni dichiarate dal Comune di Massa Martana

- punto I. - di inserire nelle NTA PO che in sede di redazione dei piani attuativi delle zone C3 sia effettuato uno specifico studio di valutazione paesaggistica con fotosimulazioni, teso a valutare eventuali interferenze visive con il centro storico, e ad introdurre eventuali opportune opere di mitigazione;

- punto II. - di valutare il possibile inserimento, nell'art. 46 commi 6 e 7 delle NTA PO, dell'individuazione di fasce verdi di margine presso l'area del Polo Energetico, per mitigarne l'impatto visivo rispetto all'Abbazia e alle aree agricole all'intorno;

EVIDENZIA l'opportunità, indipendentemente dalla presenza di un vincolo paesaggistico, di un'azione condivisa di tutela che per essere efficace non potrà essere limitata alla tutela del singolo bene monumentale (Abbazia di San Faustino) ma dovrebbe essere estesa all'intorno poiché direttamente correlata al paesaggio circostante;

CONSIDERATO che le aree C3, V1 e B0 (punto I.) e D1 (punto II.) in oggetto non ricadono in ambito sottoposto a tutela paesaggistica, e rispetto ad esse questa Soprintendenza non ha facoltà di formulare il parere paesaggistico obbligatorio e vincolante previsto dal D.lgs. n. 42/2004 all'art. 146, rettifica la sua valutazione iniziale ed esprime una **valutazione di massima favorevole**

- rispetto alle zone C3, V1 e B0 (punto I.), auspicando il concretizzarsi dell'intenzione dichiarata dal Comune di Massa Martana di procedere a ponderate valutazioni paesaggistiche rispetto alle trasformazioni di tali aree;

- rispetto alla ripermimetrazione dell'area D1 (punto II.), auspicando il concretizzarsi dell'intenzione dichiarata dal Comune di Massa Martana di assumere iniziative volte a mitigare le interferenze visive di tale area con l'Abbazia e le aree agricole circostanti.

Con riferimento alle **richieste di riesame di cui al punto III.,**

PRESO ATTO dei chiarimenti e delle precisazioni del Comune di Massa Martana, ed in particolare che la previsione di nuova area D5 di cui al punto 3.e, già presente nel PRG PO vigente, è semplicemente confermata dalla Variante al PRG PO proposta;

CONSIDERATO che l'area delle Terme di San Faustino è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, ex art. 142 c. 1 lett c) - fascia di rispetto del Torrente Naia, rettificando la sua valutazione iniziale, esprime rispetto alla nuova area D5 una **valutazione di massima favorevole, ma a condizione** che siano conservati i caratteri di naturalità dei luoghi, propendendo verso il recupero dei manufatti esistenti e la riqualificazione dell'area industriale circostante più che verso la realizzazione di nuove costruzioni.

Resta inteso che l'eventuale aumento di volumetrie esistenti sarà oggetto di valutazione, da parte di questo Ufficio, in sede di presentazione di istanza di autorizzazione paesaggistica ex Art 146 del D.lgs 42/2004, al fine di verificare la compatibilità delle trasformazioni proposte con i caratteri paesaggistici del contesto.

4. Ambito delle Frazioni di Colpetrazzo e Mezzanelli:

I.- ambiti urbani di Colpetrazzo, La Fonte, Torre Lorenzetta e San Sebastiano **(4.a)** - ampliamento macroarea della Fonte (Zona B2), poiché, considerati i caratteri agricoli dell'area e l'assenza di un vero e proprio nucleo (il fabbricato è isolato), tale riclassificazione è apparsa incongrua e tale da creare i presupposti per un ampliamento dell'area edificata e urbanizzata lungo la strada verso il nucleo di Torre Lorenzetta, con consumo di suolo ed aumento di superfici coperte e volumi;

II.- ambito urbano di Pozzi **(4.b)** - riclassificazione Zona E a nord del nucleo di Pozzi in Zona

C3, ritenendo la posizione di tale area (a ridosso di zona B con relative aree V3 e non lungo il sottostante asse stradale) incongrua e tale da presupporre il possibile ampliamento verso le due strade vicine con ulteriore consumo di suolo, aumento di superfici coperte e volumi e perdita progressiva di caratteri di naturalità delle aree contigue;

III.- ambito urbano del Molino di Mezzanelli (4.d) - previsione di nuovo ambito urbano produttivo, con introduzione di Zona D5 e Zone V3, in ragione delle dimensioni di tale zona D5 rispetto al nucleo esistente, della prossimità all'antica Via Flaminia e della necessità di conservare i caratteri rurali/naturali del contesto paesaggistico, che sarebbero compromessi dall'inserimento di nuovi volumi ed opere di urbanizzazione, con aumento di superfici coperte, consumo di suolo e sistemazioni esterne con caratteri urbani.

*[Zone B2 - residenziali di completamento; zone C3 – espansione prevalentemente residenziale; zone D5 – insediamenti prevalentemente commerciali, ricettivi e turistici; zone V3 – verde privato ecologico; zone E – agricole].

RICHIESTA DI RIESAME, CON CHIARIMENTI E PRECISAZIONI

Il Comune di Massa Martana precisa che gli ampliamenti di cui ai punti **I., II., III.** accolgono specifiche richieste ed attuano macrozona 3 (punti **I., II.**) e macrozona 4 (punto **III.**) previste dal PRG PS vigente, e inoltre:

relativamente alle valutazioni negative di cui al **punto I.**, l'ampliamento della zona B2, finalizzato a realizzare un fabbricato, è stato compensato eliminando altre aree C nello stesso ambito urbano o in altri nuclei della frazione o del comune; l'area, inoltre, posta lungo la strada provinciale e non necessitante di ulteriori opere di urbanizzazione, non è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs n. 42/2004;

rispetto alle valutazioni negative di cui al **punto II.**, le aree C3 aggiuntive, non sottoposte a tutela paesaggistica, ai sensi del D.lgs n. 42/2004, sono compensate eliminando altre aree C nello stesso ambito urbano o in altri nuclei;

relativamente alle valutazioni negative di cui al **punto III.**, in sede di VAS del PRG PS la nuova previsione per la zona produttiva del Molino di Mezzanelli è stata oggetto di ridimensionamento, ma ritenuta occasione di valorizzazione del territorio rurale e non lesiva dei caratteri di naturalità dei luoghi, essendo l'area urbanizzata ed edificata; l'indice urbanistico consente di realizzare nuovi manufatti limitati alle esigenze dell'“Agriturismo Il Vecchio Mulino”, e le aree in aggiunta sono compensate eliminandone altre. La zona è sottoposta a tutela paesaggistica, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, art. 142 c. 1 lett c) - fascia di rispetto del Torrente Naia, ricadendo per circa 2/3 nella relativa fascia di rispetto. Il Comune di Massa Martana precisa che condivide, pertanto, che l'attuazione della previsione comporti una riqualificazione dell'area nel rispetto dei caratteri paesaggistici della stessa, ma negare eventuali, limitati aumenti delle volumetrie esistenti impedirebbe di fatto l'intervento di riqualificazione, spingendo l'azienda a rinunciare allo sviluppo dell'attività esistente o a spostarsi in altro luogo.

Questo Ufficio,

PRESO ATTO delle precisazioni e dei chiarimenti del Comune di Massa Martana,

in merito alla **richiesta di riesame di cui ai punti I. e II.,**

CONSIDERATO che le aree B2 (punto **I.**) e C3 (punto **II.**) in oggetto non sono sottoposte a tutela paesaggistica, e che rispetto ad esse la scrivente non ha facoltà di formulare il parere paesaggistico obbligatorio e vincolante previsto dal D.lgs. n. 42/2004 all'art. 146,

rettifica la sua valutazione iniziale ed esprime una **valutazione di massima favorevole,**

rispetto all'ampliamento dell'area B2, auspicando che tale previsione non crei i presupposti per un progressivo ampliamento dell'area edificata e urbanizzata lungo la strada verso il nucleo di Torre Lorenzetta;

rispetto all'ampliamento dell'area C3, auspicando che le trasformazioni conseguenti siano improntate a criteri di congruità e compatibilità paesaggistica.

Con riferimento alla **richiesta di riesame di cui al punto III.,**

CONSIDERATO che l'area in oggetto è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, ex art. 142 c. 1 lett c) - fascia di rispetto del Torrente Naia, rettificando la sua valutazione iniziale, esprime una **valutazione di massima favorevole** alla nuova area D5, ma a **condizione** che siano conservati i caratteri di naturalità dei luoghi, propendendo verso il

recupero dei manufatti esistenti e la riqualificazione dell'area rurale/naturale circostante più che per la realizzazione di nuovi volumi. Resta inteso che l'eventuale aumento di volumetrie esistenti sarà oggetto di valutazione, da parte di questo Ufficio, in sede di presentazione di istanza di autorizzazione paesaggistica ex Art 146 del D.lgs 42/2004, al fine di verificare la compatibilità delle trasformazioni proposte con i caratteri paesaggistici del contesto.

Per quanto non oggetto della presente richiesta di riesame e relativa valutazione, si intendono confermate le valutazioni già precedentemente formulate con la Nota ns. Prot. n. 20483 del 24/10/2019, a cui si rimanda.

In merito, si rammenta che le valutazioni afferenti ambiti sottoposti a tutela paesaggistica hanno valore preliminare e non condizionano né sostituiscono i pareri di compatibilità paesaggistica da emettersi per i diversi interventi, come previsto dall'art. 146 D.Lgs n. 42/2004.

Con riferimento all'**ambito archeologico**, si ricorda infine, per completezza e opportuna conoscenza, che

a. risultano segnalate dal PRG di Massa Martana le seguenti aree indiziate per interesse archeologico:

Rocchette - area indiziata per possibile presenza insediamento preromano;

Monte Schignano - area indiziata segnalata per presenza di materiali archeologici e tracce di insediamento preromano;

Massa Martana - presenze archeologiche nell'area di S. Maria della Pace, dove è stata individuata una necropoli preromana, più altri resti archeologici tra cui un tratto della via Flaminia. Tutta l'area dell'ambito urbano di Massa Martana è interessata dalla fascia del vincolo della via Flaminia;

San Fidenzio e Caciaro - strutture di epoca romana e materiali al di sotto del campanile della chiesa; altri colombari nei dintorni;

Ceceraio – Ponte Palazzo - mausoleo romano e tratto della via Flaminia in voc. Ceceraio, con vincolo diretto e indiretto. In voc. Ponte Palazzo sono presenti diversi colombari di incerta cronologia. L'area di Ceceraio è interessata dalla fascia di vincolo della via Flaminia;

Montignano - rinvenimenti relativi ad un probabile contesto funerario di epoca orientalizzante, rinvenuto nell'Ottocento in voc. Predio San Giovanni (situato a NE dell'area in oggetto); altra notizia circa il rinvenimento di un tesoretto monetale;

S. Maria in Pantano - tutta l'area a nord e ad est del complesso corrisponde all'estensione dell'insediamento romano di Vicus Martis, solo in parte scavata, ma indiziata da prospezioni geofisiche e fotointerpretazione. Area perimetrata come di interesse archeologico nel PRG. L'area è inoltre attraversata dalla fascia di vincolo della via Flaminia;

Villa San Faustino - presenze archeologiche presso l'Abbazia di San Faustino, riferibili a strutture di epoca romana e riutilizzo di materiali di spoglio;

Acquarossa - rinvenimento di resti paleontologici all'interno di un'area di cava;

Stazione - area Mulino Santa Maria sottoposta a vincolo diretto e indiretto per presenza di sostruzione in opera quadrata della via Flaminia. L'area è inoltre interessata dalla fascia di vincolo della via Flaminia;

Monte Castro e Ponte Fonnaia - aree di interesse archeologico già evidenziate in PRG;

Colpetrazzo - segnalati rinvenimenti di strutture e materiali di epoca romana, nonché un cunicolo. Rinvenimento di materiali di epoca romana presso il cimitero di Colpetrazzo;

Mezzanelli - oltre alla rocca medievale, segnalata la presenza di strutture murarie romane e tombe.

b. Non risultano altresì riportate dal PRG di Massa Martana le seguenti aree indiziate per interesse archeologico:

Piemonte - segnalata necropoli romana in vocabolo Il Tribbio (G. BECATTI, Tuder-Carsulae, Roma 1938, p. 75, n. 19).

San Valentino - segnalato rinvenimento di un ripostiglio monetale in loc. Case San Valentino (M. BERGAMINI, Rinvenimenti monetali inediti nel territorio di Todi, in Assisi e l'Umbria nell'antichità, Atti del Convegno, Assisi 1991, Perugia 1996, p. 70, tav. 8).

Rilevato che:

- la variante generale del PRG parte operativa in oggetto, scaturisce dalla necessità di:

- 1) adeguare il PRG-PO vigente alle nuove previsioni del PRG parte strutturale;
 - 2) adeguare il PRG-PO vigente al nuovo quadro normativo e legislativo sovraordinato (l.r. n. 1/2015 e r.r. n. 2/2015);
- dalla documentazione allegata alla presente procedura sono consultabili le schede redatte dal Comune per le varie località interessate dall'attuazione del PRG Parte operativa, dalle quali è possibile verificare la coerenza tra le previsioni di PRG PO con la cartografia del PRG PS approvata.

Considerato che per tutto quanto rilevato, con riferimento al contenuto di tutti i pareri pervenuti e delle conseguenti verifiche effettuate congiuntamente al Comune di Massa Martana è possibile evidenziare, anche alla luce degli approfondimenti e studi richiesti e progressivamente presentati dal Comune di Massa Martana, una sostanziale compatibilità ambientale del Piano generale Parte Operativa.

Considerato che in base a quanto suesposto e nel rispetto delle considerazioni indicate è possibile attestare la non necessità di sottoporre il Piano a processo di VAS.

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 s.m.i. e ai sensi dell'art. 9 della l.r. 12/2010, la non necessità di sottoporre a VAS, la proposta di Variante generale al PRG – Parte Operativa sito nel Comune di Massa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Aspetti naturalistici

Scheda 1. Si dovrà mantenere il corridoio di vegetazione esistente.

Scheda 3. Si dovrà mantenere il corridoio vegetazionale nelle previste aree verdi V3.

Scheda 6. Si dovrà mantenere e/o realizzare una fascia di vegetazione lungo il perimetro dell'area oggetto di variante, di adeguata profondità e articolata secondo lo schema di sesto di impianto di cui alla figura 1;

Scheda 7. Si dovrà mantenere ed implementare il corridoio di vegetazione, lungo tutta l'area, con una fascia di vegetazione di 20 metri o comunque di adeguata profondità secondo lo schema di cui alla figura 1 del parere del servizio regionale competente;

Scheda 8. Parere favorevole a condizione che venga realizzata una fascia di vegetazione di 20 metri o comunque di adeguata profondità, secondo lo schema di sesto di impianto di cui alla figura 1 lungo tutto il confine di separazione tra le aree V2 e D5. Dovrà essere inoltre realizzato un filare alberato lungo la strada perimetrale con specie arboree appartenenti all'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R n.28/2001.

Scheda 10. Si dovrà mantenere la vegetazione esistente lungo il corso d'acqua presente nell'area di intervento.

Scheda 11. Si dovrà mantenere tutta la vegetazione presente e soprattutto preservare il comparto boschivo presente nell'area di intervento.

Scheda 12. Si dovrà mantenere integralmente la connettività presente.

Scheda 14. Si dovrà realizzare una fascia vegetazionale di adeguata profondità secondo lo schema di sesto di impianto di cui alla figura 1, al confine tra l'area di previsione e l'area agricola individuata tra la previsione e la strada.

Scheda 15. Lungo la viabilità in caso di nuovi interventi vengano realizzati filari alberati con specie arboree appartenenti all'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R n.28/2001.

Scheda 17. Le previsioni di intervento non dovranno interferire con le componenti della RERU: Corridoi e Pietre di Guado: Connettività e Habitat.

Scheda 18. Le previsioni di intervento non dovranno interferire con le componenti della RERU: Corridoi e Pietre di Guado e Connettività e Habitat.

Scheda 19. Montignano. Le previsioni di intervento non dovranno interferire con le componenti della RERU: Corridoi e Pietre di Guado.

Scheda 20. Le previsioni di intervento non dovranno interferire con le componenti della RERU: Corridoi e Pietre di Guado e Connettività.

Scheda 21. Si dovranno realizzare due fasce di vegetazione di 20 metri o di adeguata profondità secondo il sesto di impianto riportato in figura 1. Inoltre dovranno essere mantenute tutte le fasce di vegetazione esistenti lungo strada o lungo impluvi, mantenendo le infrastrutture ad almeno 5 metri;

Scheda 22. L'area è stata perimetrata rispettando la certificazione sui comparti boschivi della Comunità montana.

Scheda 23. Si dovrà salvaguardare la fascia di vegetazione ed implementarla secondo il sesto di impianto riportato in figura 1;

Scheda 24. Vengano mantenute ed implementate tutte le fasce di vegetazione esistenti lungo strada o lungo impluvi, mantenendo le infrastrutture ad almeno 5 metri di distanza;

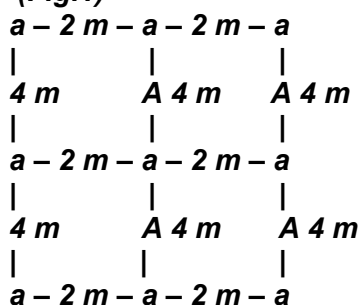
Scheda 26. Parere favorevole a condizione che venga realizzata 1 fascia di vegetazione di 20 metri o di adeguata profondità, secondo lo schema di sesto di impianto di cui alla figura 1. Inoltre dovranno essere mantenute tutte le fasce di vegetazione esistenti lungo strada o lungo impluvi, mantenendo le infrastrutture ad almeno 5 metri di distanza;

Scheda 28. Si dovranno mantenere integralmente gli elementi lineari di vegetazione e se possibile ampliarli presenti nell'area di intervento.

Scheda 30. Parere favorevole a condizione che venga realizzata una fascia di vegetazione di 20 metri o di adeguata profondità nelle aree interessate secondo lo schema di sesto di impianto di cui alla figura 1, inoltre dovranno essere mantenute tutte le fasce di vegetazione esistenti lungo strada o lungo impluvi, mantenendo le infrastrutture ad almeno 5 metri.

Schema fasce di vegetazione

(Fig.1)



Per le fasce di vegetazione, la messa a dimora delle specie indicate dovrà prevedere uno schema a quinconce, nel quale sia prevista l'alternanza albero (A) arbusto (a), con distanza massima tra gli arbusti di 2 m sul lato corto e 4 m sul lato lungo, con gli individui arborei posti al centro del rettangolo formato dagli arbusti, così come sopra indicato, modulando le singole unità in relazione all'ampiezza della fascia di vegetazione da realizzare".

-Aspetti idrici

- vista la presenza di corsi d'acqua demaniali dovrà essere rispettato quanto riportato nel R.D. n. 523/1904 e nelle disposizioni regionali in materia;

- dovrà essere rispettato quanto riportato nell'art. 115 comma 1 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. in merito al divieto della copertura dei corsi d'acqua;

- il territorio del Comune di Massa Martana risulta essere perimetrato dal P.A.I. vigente con Tavv. Pb 36 e Pb 58 e le macro aree in variante non interferiscono con le perimetrazioni del P.A.I., tuttavia in generale si ricorda che dovrà essere rispettato quanto disposto dalle vigenti N.T.A. del P.A.I., dalla D.G.R. 447/2008 così come integrata ed adeguata dalla D.G.R. 707/2008 e dalla D.G.R. 853/2015, nonché da qualsiasi altra nota, chiarimento e disposizione in materia, prodotti dagli organi competenti quali la Regione e l'Autorità di Distretto dell'Appennino Centrale. Nello specifico le previsioni urbanistiche dovranno quindi tenere conto di quanto previsto dalle N.T.A. del P.A.I. vigente e gli strumenti urbanistici comunali dovranno rispettare quanto riportato al punto 1.1. della D.G.R. n. 853/2015".

-Aspetti urbanistici

In ordine a contenuti, disciplina ed elaborati il PRG Parte Operativa dovrà rispettare quanto specificato all'art. 22 della L.R. 1/2015 e all'art. 110 del R.R. 2/2015. Dovrà inoltre assicurare il pieno rispetto di tutte le prescrizioni e specificazioni espresse sul PRG parte strutturale e contenute nella DD regionale n. 3374 del 09/04/2019 sopra richiamata.

Si raccomanda all'amministrazione comunale che i nuovi interventi su ambiti già previsti nel PRG previgente ma non ancora attuati - nel momento in cui avverrà l'effettiva trasformazione già prevista, che comporterà di fatto l'effettiva modifica della destinazione del suolo (fino ad oggi utilizzato ai fini agricoli), visto il consumo di risorse che ne consegue - siano definiti in maniera tale da portare benefici non solo agli stessi ambiti direttamente interessati ma anche a quelli contermini, a partire dal miglioramento delle connessioni, delle dotazioni e dei servizi fornendo anche a questi ultimi l'opportunità di un'effettiva riqualificazione. Tenuto conto degli approfondimenti apportati tramite l'introduzione delle Rete Ecologica Regionale nel PRG Parte strutturale, si raccomanda che la stessa – fermo restando lo scopo di perseguire la maggior continuità possibile a fini ecologici (saranno importanti al riguardo anche le norme tecniche di piano sulle aree di pertinenza degli edifici, sulle recinzioni, sulle possibili soluzioni costruttive adottabili, etc.), la messa a sistema delle aree verdi e la funzione di mitigazione percettiva ed ambientale specie ai margini del nuovo edificato - possa costituire motivo per perseguire lo stesso obiettivo di continuità e connessione anche per la mobilità a basso impatto ambientale, e dare attuazione concreta agli standard di qualità previsti dagli articoli 26, 27 e 28 del RR 2/2015. Si ricorda che in merito a tutti gli interventi di trasformazione dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dagli artt. 94 e 95 del R.R. 2/2015, con riguardo alla equilibrata presenza di attività sociali, culturali, commerciali, artigianali e servizi compatibili con la residenza. Si evidenzia la necessità di porre particolare attenzione alle altezze massime previste, che dovranno essere comunque rispettose di quelle degli edifici esistenti, così per come previsto dal PRG PS.

In relazione agli istituti della perequazione, della premialità e della compensazione il PRG Parte operativa attua i criteri di applicazione dettati dal PRG parte strutturale e dovrà stabilire anche l'indice di utilizzazione territoriale perequato secondo le casistiche stabilite nelle NTA di PRG PS. Si ricorda comunque che il limite massimo consentito per l'attribuzione di quantità edificatorie derivanti da premialità e compensazione è pari al 30% del 10% consentito dall'art. 95 comma 3 della L.R. 1/2015 e dovrà essere istituito apposito registro delle quantità edificatorie ai sensi dell'art. 42 della medesima legge regionale.

Dovrà quindi essere posta particolare attenzione alla determinazione dei valori di calcolo della SUC premiale, ricordando di limitare comunque al massimo il consumo di nuovo suolo. Si riscontra infine che alcune previsioni contenute nel PRG parte operativa sembrano porsi in contrasto con la disciplina degli ambiti urbani e degli insediamenti previsti nel PRG parte strutturale. In particolare il PRG parte operativa individua alcuni insediamenti all'interno degli "Ambiti di salvaguardia" (zona 6) del PRG parte strutturale, disciplinati dall'art. 108 delle NTA di PRG PS, nel quale al comma 4 lett. g) è previsto che il PRG parte operativa può individuare all'interno degli stessi i fabbricati e i nuclei edilizi esistenti, ma non prevede la possibilità di individuare nuovi ambiti o insediamenti edificabili. Il Comune dovrà pertanto verificare la coerenza di tali scelte con le destinazioni urbanistiche del PRG parte strutturale approvato, riconducendo eventualmente le previsioni del PRG parte operativa contrastanti alla loro corretta funzione". In particolare:

1. Ambito urbano del Molino di Mezzanelli

La distanza minima di "30 metri" dal corso d'acqua dovrà, comunque, essere in linea a quanto descritto nelle prescrizioni dettate nell'art.39 comma 4 della normativa del PTCP.

Le norme di sviluppo, citate nelle direttive di qualificazione della UDP n.95, indicano che In tali ambiti le nuove previsioni del P.R.G. saranno limitate sia nel numero che nelle dimensioni e dovranno, di norma, realizzare solamente dei completamenti ed essere previste in modo da "costruire" un paesaggio edificato coerente sia con le preesistenze edificate che con i segni ambientali specifici di tale paesaggio.

2. Ambito urbano di Viepri.

La zona individuata nella frazione di VIEPRI, nei pressi ad est di Villa Giulivi, zonazione 3, definita come "ambiti di trasformazione (zauni)", inserita inizialmente nel PRG-parte strutturale e ricadente totalmente nelle fasce di rispetto dei fiumi, si prende atto che è stata stralciata completamente nella proposta di variante al PRG-PO.

3. Ambito urbano di Castelvechio.

Nella zona agricola per nuovi insediamenti residenziali individuata come macrozona 3, del PRG-PS, che il Prg-PO individua come zona C4, le altezze massime non dovranno superare i 7,5 metri.

4. Ambito urbano di Piemonte

nelle due zone 4 "ambiti per gli insediamenti produttivi" rappresentate nel PRG-PS e nella proposta di variante al PRG-PO, individuate come zone D5, e nelle zone V3 (verde privato ecologico), poste tra le zone D5 e le sponde del corso d'acqua, comunque le distanze minime di "30 metri" dal corso d'acqua e dalle formazioni ripariali, nonché dal margine del fiume Tribbio, dovranno essere in linea a quanto descritto nelle prescrizioni indicate nell'art.39 comma 4 della normativa del PTCP.

5. Ambito produttivo di Aquarossa (ex.Fornace).

In questo ambito si prende atto dello stralcio della zonazione 3, definita come "ambiti di trasformazione (zauni)", inserita inizialmente nel PRG-parte strutturale in quanto a ridosso dell'elemento storico-architettonico quale è l'Abbazia di San Faustino.

6. Ambito urbano di Cimacolle.

Le previsioni di sviluppo, di tale ambito produttivo, rappresentate nella proposta di variante al Prg-po, soprattutto per quello che riguardano i due comparti (D1 e D2) posti a confine con la provinciale 414, che li separa dall'attuale industria Angelantoni Technologies, non sono pienamente in linea con gli indirizzi dettati dall' art. 33 del piano provinciale, in quanto trattasi di una zona con vedute panoramiche e una riconosciuta valenza paesaggistica.

Considerazioni finali e prescrizioni al fine di rendere congrui gli interventi negli ambiti sopra citati con il PTCP.

Le trasformazioni di questo paesaggio devono necessariamente rapportarsi con il carattere storicamente affermato di coerenza e integrazione fra le componenti paesaggistiche, valorizzandole o riqualificandole a seconda della loro attuale permanenza o distruzione, pena la perdita definitiva di uno dei più importanti contesti paesaggistici regionali.

La pianificazione delle trasformazioni dell'ambito di Castelvechio e Cimacolle, meritano la massima attenzione dal punto di vista paesaggistico. Attraverso una visione ampia, oltre il mero calcolo delle capacità edificatorie e degli standard urbanistici, e una prospettiva che coinvolga anche il futuro delle potenzialità delle aree che gravitano intorno a quella che a tutti gli effetti è da considerarsi una delle porte di entrata al capoluogo (Cimacolle), come del resto Castelvechio, tramite la sp 421, rappresenta l'entrata storica a nord dal comune di Gualdo Cattaneo verso quello di Massa Martana. In tal senso, la presenza nelle vicinanze delle emergenze storiche che in particolare oggi rappresentano un segno caratteristico del paesaggio e della visuale, va colta come opportunità per la progettazione di una trasformazione qualificata in conformità con le direttive del PTCP.

Per cui, per quanto riguarda l'ambito di Castelvechio, dove si riscontra una particolare panoramicità oltre la vicinanza alla chiesa della Madonna di Castelvechio, si dovrà considerare la riduzione della altezza di massima, per evitare l'effetto barriera che si andrebbe ad instaurare tra le zone agricole e quelle insediative ed affrontare le opportune mitigazioni a riguardo. Mentre considerando il contesto e la caratteristica della UdP in cui si evidenziano azioni di trasformazione visibili e marcate in cui gli indirizzi dettati nella suddetta sono di controllo, le strutture in progetto nelle aree C3, D1 e D2 dell'ambito di Cimacolle, dovranno essere realizzate e trattate in maniera specifica nella normativa del PRG-PO, tenendo conto di forme, volumetrie, colori, particolarità architettoniche tali che, insieme a schermature vegetali adeguate, contribuiscano alla riduzione dell'impatto visivo ed in modo da attuare con il paesaggio circostante una azione coerente ed integrata".

Aspetti paesaggistici

1. Ambito di Massa Martana Capoluogo:

*Relativamente agli ampliamenti di cui ai punti **1.d** - Piemonte (nuova macroarea loc. Barbasciano e ampliamento a nord di San Valentino), **1.e** - Raggio (ampliamento a sud), **1.f** - Ponte Palazzo (ampliamento a nord e a sud e macrozona 2), **1.b** – Zampani (ampliamento a est di Cerqua Cottora), **1.c** – Torricella (ampliamento a nord-ovest) le aree di margine siano piantumate con essenze arboree autoctone con andamento naturale al fine di riconnettere armonicamente il nuovo spazio urbano all'intorno.*

*- per le aree di cui ai punti **1.d** - Piemonte, **1.f** – Ceceraio, limitatamente alla zona C4 a nord, e **1.g** – Aussa, le ipotesi di trasformazione di tali aree tengano nel debito conto l'opportunità di conservare eventuali testimonianze della tradizione costruttiva rurale umbra, prediligendo il recupero alla demolizione e ricostruzione; tale valutazione è estesa anche alle aree C di cui al punto **1.a** non ricadenti in ambito di tutela paesaggistica;*

*- per le riclassificazioni di cui ai punti **1.a** – Massa Martana e **1.f** – Ceceraio zone C3 a sud, in ambito tutelato, le trasformazioni previste, anche nei termini di incrementi volumetrici, saranno oggetto di valutazione, da parte della Soprintendenza, in sede di presentazione di istanza di autorizzazione paesaggistica ex Art 146 del D.lgs 42/2004, al fine di verificarne la compatibilità con i caratteri paesaggistici del contesto.*

*-per la macroarea di Casa Termine e la previsione di nuova zona produttiva D5 in località Solfarola di cui al punto **1.h** – Cimacolle il prevedibile aumento di volumetrie esistenti e l'ulteriore consumo di suolo, lungi dal considerarsi comunque possibile poiché conforme alle previsioni urbanistiche, sarà oggetto di valutazione, da parte della competente Soprintendenza, in sede di presentazione di istanza di autorizzazione paesaggistica ex Art 146 del D.lgs 42/2004, al fine di verificare la compatibilità delle trasformazioni in atto con i caratteri paesaggistici del contesto.*

2. Ambito delle Frazioni di Viepri e Castelrinaldi

*- (**2.a**) Castelvechio - nella zona D4 del nucleo artigianale, in ragione della prossimità dell'area D4 alla strada e delle sue dimensioni contenute rispetto alla fascia verde V3, la fascia di margine sia resa una fascia verde con andamento organico;*

- zona D5 Scoppio - si raccomanda una trasformazione orientata verso la riqualificazione dell'area con riconversione in attività rurali, agricole o di allevamento a piccola scala;

3. Ambito delle Frazioni di Villa San Faustino e Montignano

*- (**3.c**) ambito urbano di Villa San Faustino - sia effettuato uno specifico studio di valutazione paesaggistica con fotosimulazioni, teso a valutare eventuali interferenze visive con il centro storico, e ad introdurre eventuali opportune opere di mitigazione;*

*- (**3d**) ambito produttivo di Acquarossa (ex Fornace) Prevedere l'inserimento di fasce verdi di margine presso l'area del Polo Energetico, per mitigarne l'impatto visivo rispetto all'Abbazia e alle aree agricole all'intorno;*

- rispetto alle zone C3, V1 e B0 (punto I.), procedere a ponderate valutazioni paesaggistiche rispetto alle trasformazioni di tali aree;

- rispetto alla ripermimetrazione dell'area D1 (punto II.), assumere iniziative volte a mitigare le interferenze visive di tale area con l'Abbazia e le aree agricole circostanti.

*- ambito produttivo Terme di San Faustino (**3.e**) siano conservati i caratteri di naturalità dei luoghi, propendendo verso il recupero dei manufatti esistenti e la riqualificazione dell'area industriale circostante più che verso la realizzazione di nuove costruzioni. L'eventuale aumento di volumetrie esistenti sarà oggetto di valutazione, da parte della competente Soprintendenza, in sede di presentazione di istanza di autorizzazione paesaggistica ex Art 146 del D.lgs 42/2004, al fine di verificare la compatibilità delle trasformazioni proposte con i*

caratteri paesaggistici del contesto.

4. Ambito delle Frazioni di Colpetrazzo e Mezzanelli

le aree di margine di tali aree C3, rispettivamente, e B1 siano fasce verdi con funzione ecotonale e di filtro per le aree agricole contigue.

-ambiti urbani di Colpetrazzo, La Fonte, Torre Lorenzetta e San Sebastiano (4.a) (punto I.)

-ambito urbano di Pozzi (4.b) –(punto II.)

-l'ampliamento dell'area B2, non crei i presupposti per un progressivo ampliamento dell'area edificata e urbanizzata lungo la strada verso il nucleo di Torre Lorenzetta;

-l'ampliamento dell'area C3, siano improntate a criteri di congruità e compatibilità paesaggistica.

-ambito urbano del Molino di Mezzanelli (4.d)

nella nuova area D5, siano conservati i caratteri di naturalità dei luoghi, propendendo verso il recupero dei manufatti esistenti e la riqualificazione dell'area rurale/naturale circostante più che per la realizzazione di nuovi volumi. Resta inteso che l'eventuale aumento di volumetrie esistenti sarà oggetto di valutazione, da parte di questo Ufficio, in sede di presentazione di istanza di autorizzazione paesaggistica ex Art. 146 del D.lgs 42/2004, al fine di verificare la compatibilità delle trasformazioni proposte con i caratteri paesaggistici del contesto.

Con riferimento all'**ambito archeologico**, si ricorda infine, per completezza e opportuna conoscenza, che

a. risultano segnalate dal PRG di Massa Martana le seguenti aree indiziate per interesse archeologico:

Rocchette - area indiziata per possibile presenza insediamento preromano;

Monte Schignano - area indiziata segnalata per presenza di materiali archeologici e tracce di insediamento preromano;

Massa Martana - presenze archeologiche nell'area di S. Maria della Pace, dove è stata individuata una necropoli preromana, più altri resti archeologici tra cui un tratto della via Flaminia. Tutta l'area dell'ambito urbano di Massa Martana è interessata dalla fascia del vincolo della via Flaminia;

San Fidenzio e Caciario - strutture di epoca romana e materiali al di sotto del campanile della chiesa; altri colombari nei dintorni;

Ceceraio – Ponte Palazzo - mausoleo romano e tratto della via Flaminia in voc. Ceceraio, con vincolo diretto e indiretto. In voc. Ponte Palazzo sono presenti diversi colombari di incerta cronologia. L'area di Ceceraio è interessata dalla fascia di vincolo della via Flaminia;

Montignano - rinvenimenti relativi ad un probabile contesto funerario di epoca orientalizzante, rinvenuto nell'Ottocento in voc. Predio San Giovanni (situato a NE dell'area in oggetto); altra notizia circa il rinvenimento di un tesoretto monetale;

S. Maria in Pantano - tutta l'area a nord e ad est del complesso corrisponde all'estensione dell'insediamento romano di Vicus Martis, solo in parte scavata, ma indiziata da prospezioni geofisiche e fotointerpretazione. Area perimetrata come di interesse archeologico nel PRG. L'area è inoltre attraversata dalla fascia di vincolo della via Flaminia;

Villa San Faustino - presenze archeologiche presso l'Abbazia di San Faustino, riferibili a strutture di epoca romana e riutilizzo di materiali di spoglio;

Acquarossa - rinvenimento di resti paleontologici all'interno di un'area di cava;

Stazione - area Mulino Santa Maria sottoposta a vincolo diretto e indiretto per presenza di costruzione in opera quadrata della via Flaminia. L'area è inoltre interessata dalla fascia di

vincolo della via Flaminia;

Monte Castro e Ponte Fonnaia - aree di interesse archeologico già evidenziate in PRG;

Colpetrazzo - segnalati rinvenimenti di strutture e materiali di epoca romana, nonché un cunicolo. Rinvenimento di materiali di epoca romana presso il cimitero di Colpetrazzo;

Mezzanelli - oltre alla rocca medievale, segnalata la presenza di strutture murarie romane e tombe.

b. Non risultano altresì riportate dal PRG di Massa Martana le seguenti aree indiziate per interesse archeologico:

*Piemonte - segnalata necropoli romana in vocabolo Il Tribbio (G. BECATTI, *Tuder-Carsulae*, Roma 1938, p. 75, n. 19).*

*San Valentino - segnalato rinvenimento di un ripostiglio monetale in loc. Case San Valentino (M. BERGAMINI, *Rinvenimenti monetali inediti nel territorio di Todi, in Assisi e l'Umbria nell'antichità*, Atti del Convegno, Assisi 1991, Perugia 1996, p. 70, tav. 8.*

2. Di trasmettere il presente atto al Comune di Massa Martana
3. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente.
4. L'atto è immediatamente efficace

Terni lì 18/12/2020

L'Istruttore

- Graziano Caponi

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

Terni lì 18/12/2020

Si attesta la regolarità tecnica e amministrativa

Il Responsabile

Alfredo Manzi

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

Perugia lì 18/12/2020

Il Dirigente

Andrea Monsignori

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