



# COMUNE DI MARSCIANO

PROVINCIA DI PERUGIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

*COPIA*	
ATTO N. 42 del 16/07/2019	

<b>OGGETTO:</b>	<b>Piano Regolatore Generale - Parte Operativa - Variante ai sensi dell'articolo 31 della Legge Regionale 21.1.2015 n. 1 - Presa d'atto a seguito del parere di cui all'articolo 89 del D.P.R. 380/2001 e della verifica di assoggettabilita' a valutazione ambientale strategica sulle osservazioni accolte.</b>
-----------------	---

L'anno duemiladiciannove il giorno 16 del mese di luglio alle ore 17:50 e seguenti, in Marsciano presso la Residenza Municipale, Sala Consiliare, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica di prima convocazione, partecipata ai Consiglieri Comunali a norma di legge. Risultano presenti:

MELE FRANCESCA	Sindaco	Presente
ANTOGNONI VINCENZO	Presidente del Consiglio	Presente
PIAZZOLI FERDINANDO	Consigliere	Presente
GIANNONI CLAUDIO	Consigliere	Presente
PLATONI GIORGIA	Consigliere	Presente
VELLONI MATTEO	Consigliere	Presente
FACCHINI ANGELO	Consigliere	Presente
LEPANTI ROBERTO	Consigliere	Presente
TREQUATTINI PATRIZIA	Consigliere	Presente
GELOSIA GIADA	Consigliere	Presente
SIMPATIA DANILO	Consigliere	Presente
MORETTI MICHELE	Consigliere	Presente
BERTI SERGIO	Consigliere	Presente
CAVALLETTI CARLO	Consigliere	Assente
RANIERI SABATINO	Consigliere	Presente
PEZZANERA SERGIO	Consigliere	Presente
PANCUCCI ANGELA	Consigliere	Presente

Presenti n. 16	Assenti n. 1
----------------	--------------

Accertato il numero legale, assume la presidenza Vincenzo Antognoni, Presidente del Consiglio Comunale. Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Cinzia Stefanangeli, che assume altresì la funzione di segretario verbalizzante, con l'ausilio della signora Mirella Frescura.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 30.1.2018 è stata adottata, ai sensi dell'articolo 31 della Legge Regionale 21.1.2015 n. 1, una variante alla parte operativa del vigente Piano Regolatore Generale;
- con sentenza n. 68 del 23.1.2018, depositata in data 5.4.2018 e pubblicata sulla G.U. (serie speciale) n. 15 dell'11.4.2018, la Corte Costituzionale ha dichiarato, tra le altre cose, l'illegittimità Costituzionale dell'articolo 28 comma 10 della Legge Regionale 21.1.2015 n. 1 nella parte in cui stabilisce che sono i Comuni, anziché l'ufficio tecnico regionale competente, a rendere il parere sugli strumenti urbanistici generali ed attuativi dei Comuni siti in zone sismiche; Ciò comporta che il parere di cui al precedente alinea emesso dal Comune è da ritenersi privo di efficacia;
- al fine di adempiere alla sentenza della Corte Costituzionale sopra indicata, l'area urbanistica di questo Ente con nota n. 16522 di protocollo del 12.6.2018, ha richiesto alla Regione dell'Umbria il parere di cui all'articolo 89 del DPR 380/2001 sulla variante al PRG in oggetto;
- il Consiglio Comunale, ottenuto il parere regionale ai sensi dell'articolo 89 del DPR 380/2001, con deliberazione n. 32 del 28.8.2018 ha confermato la deliberazione n. 2 del 30.1.2018 e nel contempo adottato nuovamente la variante al vigente Piano Regolatore Generale – Parte Operativa di cui trattasi;
- in seguito alla procedura di pubblicazione prevista dagli articoli 28 e 31 della L.R. 1/2015 sono pervenuti complessivamente n. 255 atti tra osservazioni brevi repliche e integrazioni;
- con deliberazione n. 5 del 2.2.2019 il Consiglio Comunale ha esaminato tutte le osservazioni pervenute decidendo su ciascuna di esse;
- le osservazioni accolte hanno portato alla necessità di provvedere alla modifica del Piano sia per quanto riguarda le tavole che le Norme Tecniche di Attuazione con la conseguente necessità di richiedere, per tali modifiche, un nuovo parere alla Regione dell'Umbria ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e una nuova verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (V.A.S.) ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e della L.R. 12/2010;

Tutto ciò premesso l'area urbanistica, al fine di adempiere a quanto stabilito dal Consiglio Comunale, ha provveduto a richiedere i sottoelencati pareri e valutazioni sulle osservazioni accolte:

1. USL Umbria 1 ai sensi dell'art. 20 lett. F) della Legge 833/78 richiesta in data 12.3.2019 prot. 7612;
2. Regione Umbria ai sensi dell'articolo 89 del D.P.R. 380/2001 richiesta in data 6.4.2019 prot. 11031;
3. Area Controllo del Territorio di questo Ente in quanto Autorità competente in materia di V.A.S. per l'esecuzione della prescritta verifica di assoggettabilità richiesta 11.3.2019 prot. ;

Visto il parere favorevole della USL Umbria 1 espresso con nota n. 64807219 dell'8.4.2019;

Visto il parere del servizio geologico regionale espresso con nota n. 11553 del 12.4.2019 del seguente tenore: *"...omissis.... Si esprime parere favorevole ai sensi dell'articolo 89 del DPR 380/2001, in merito alla compatibilità della variante in oggetto con le condizioni geologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato dalla variante urbanistica ad esclusione : dell'area di Cerqueto relativa all'osservazione n. 27 che ricade nel perimetro delle -zona suscettibile ad instabilità per movimenti franosi attivi - individuata nella carta di pericolosità sismica di livello I redatta dalla Regione Umbria"*;

Vista la Determinazione del Responsabile dell'Ufficio Controllo del Territorio n. 506 del 29.6.2019, autorità competente in materia di VAS del seguente tenore: *".....omissis....."*

- 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 Valutazione Ambientale*

Strategica la Variante al Piano Regolatore Generale – Parte Operativa – illustrata in premessa.

- 2) Di stabilire che nella definizione dei documenti della Variante al vigente PRG - Parte operativa di cui trattasi si tenga conto delle indicazioni e prescrizioni di seguito elencate:

**Aspetti geologici:**

Nel merito dell'area in frana segnalata in loc. Cerqueto (fg. 102 part. 604) si prescrive che siano eseguiti degli studi ed accertamenti sulla stabilità e l'assetto geomorfologico ed idrogeologico, tesi a stabilire la compatibilità della zona con le potenzialità edificatorie previste dalla variante.

**Aspetti urbanistici:**

Qualsiasi modifica al PRG Parte operativa può avvenire unicamente in conformità con quanto previsto dal PRG Parte Strutturale approvato. Pertanto il Comune di Marsciano dovrà verificare se gli aumenti di altezza, di indice di edificabilità, di SUC, oltre che la modifica delle dotazioni territoriali del PRG-PO sono conformi al PRG-PS vigente, altrimenti non potranno essere approvati.

Si prescrive inoltre il rispetto di quanto previsto dall'art.94 del RR 2/2015 e pertanto le nuove aree individuate come insediamenti residenziali esistenti dovranno possedere i requisiti di cui all'art.94 del RR n.2/2015; in assenza di tali requisiti dovranno essere individuate come nuovi insediamenti prevalentemente residenziali ai sensi dell'art.95 dello stesso regolamento regionale.

Ridurre l'indice di cubatura previsto per l'area confinante con l'attuale area residenziale di fine Via Lenin, precedentemente collegata alla lottizzazione della Collina di Ciliegi (Osservazione n.23 di cui all'elenco allegato al Rapporto Ambientale e con il n.33 delle osservazioni esaminate dal C.C.) al fine di consentire la realizzazione di nuovi fabbricati con tipologia che più si addica a quelli già presenti nella limitrofa area rurale di entrambi i Comuni.

Nella richiesta di modifica n.40, Tav. 1B l'area è classificata come area "fva": spazi ricreativi e del tempo libero" e si vorrebbe modificare in "B1: aree di completamento". Tale zona è interessata dal tematismo "Area di Studio (DPGR 61/98)". Poichè il PRG ha già previsto come zona "C - area residenziale di espansione - C1 area a medio-bassa densità edilizia" la vasta superficie contigua al lotto già edificato, appare più coerente individuare in quest'area la superficie occorrente. Si ritiene pertanto che questa variante non sia compatibile con le norme del PTCP.

**Aspetti Paesaggistici:**

- **Tav. 1A:** A questo Ufficio, essendo evidente dal confronto tra riduzione ed aumento del consumo di suolo che a prevalere è la riduzione dello stesso, con aumento di aree verdi, le proposte n. 4, n. 5, n. 6, n. 8, n. 26, n. 25, n. 41 e n. 48 non possono che apparire positive, ed esprime dunque in merito una **valutazione favorevole**, a **condizione** che la rinuncia ai diritti edificatori legati alla precedente classificazione non si traduca (con particolare riferimento alla richiesta n. 6) in futuro in destinazioni d'uso del suolo improprie, con nuove cubature e relative opere di urbanizzazione alteranti i caratteri morfologici e paesaggistici dell'area, che sono invece da conservare e potenziare. Questo Ufficio esprime invece una **valutazione negativa** rispetto alla richiesta n. 23, comportante aumento di cubatura e SUC, e rispetto alla richiesta n. 31, comportante aumento del consumo di suolo.
- **Tav. 1B:** Rispetto alla richiesta n. 40, pur considerando il carattere urbano dell'area interessata e la non rilevante superficie proposta in ampliamento della Zona B1 esistente, a fronte di una Zona FVA molto ampia, lo stesso formula una **valutazione di massima negativa**.

- **Tav. 1C:** – la proposta **n. 2** riclassifica una vasta area DCU – produttiva a carattere industriale – in VPr – Verde Privato, con rinuncia ai diritti edificatori, riduzione di superficie edificabile pari a mq 140.000,00 mq e di SUC pari a mq 70.000,00. In merito, questo Ufficio, a fronte della notevole riduzione della capacità edificatoria e del consumo di suolo, riassegnato al verde, inteso come agricolo o naturale, formula una **valutazione favorevole**, a **condizione** che la rinuncia ai diritti edificatori rispetto alla precedente classificazione non si traduca in future destinazioni d’uso del suolo improprie, con nuove cubature e relative opere di urbanizzazione snaturanti i caratteri morfologici e vegetazionali dell’area (intesa come area-tampone rispetto all’edificato), che sono invece da conservare e potenziare.
- **Tav. 1D:** Rispetto, invece, alla richiesta **n. 47**, lo stesso, riconoscendo la necessità di soddisfare le esigenze collettive, formula una **valutazione di massima positiva**, ma evidenzia che riterrebbe auspicabile trovare una soluzione alternativa di recupero di eventuali strutture esistenti ed inutilizzate, evitando il sacrificio del verde pubblico, il consumo di suolo e l’introduzione di nuovi volumi, ed in sostanza il prevalere nel paesaggio pur antropizzato del ‘costruito’ sul naturale.
- **Tav. 1E:** Relativamente alle proposte **n. 7**, **n. 3**, **n. 15**, **n. 16** e **n. 17**, questo Ufficio formula una **valutazione negativa**, ritenendo: che le attuali previsioni urbanistiche per l’ambito interessato comportino già un elevato il consumo di suolo, mentre scarse appaiono le aree destinate a verde, pubblico o privato; che, in riferimento alla richiesta **n. 7** e **n. 17**, le fasce di rispetto interessate, poste tra zone residenziali di completamento e zone residenziali di espansione, dovrebbero essere considerate come ‘aree filtro’, necessarie sul piano ambientale oltre che paesaggistico ad equilibrare il rapporto verde-costruito mediante introduzione di schermature arboree ed arbustive di essenze autoctone.
- Rispetto alla richiesta **n. 20**, invece, considerato che esiste già un’ampia area FC, non condivide la richiesta di ricomprensione al suo interno della fascia di rispetto esistente, che dovrebbe essere intesa (al di là delle previsioni delle NTA del PRG), come già detto, come un’area filtro’ tesa ad equilibrare il rapporto verde-costruito, nel passaggio tra aree a destinazione urbanistica diversa, mediante l’introduzione di schermature arboree ed arbustive dei tipo autoctono, e dunque formula una **valutazione negativa**. Rispetto alla richiesta **n. 18**, ed alle relative previsioni di cui all’art. 24 comma 4 delle NTA P.O. del PRG, questo Ufficio può in questa fase formulare esclusivamente una **valutazione di massima favorevole**, ferma restando la necessità di ulteriori approfondimenti da attuarsi nelle fasi pianificatorie e progettuali successive, caratterizzate da un maggiore livello di definizione.
- Relativamente alla richiesta **n. 19** questo Ufficio esprime invece una **valutazione negativa** rispetto alla proposta modifica della fascia di rispetto in verde privato (poiché tale fascia, posta tra un’area commerciale ed una di verde pubblico attrezzato, dovrebbe costituire, al di là delle previsioni delle NTA del PRG, un’area filtro’ equilibrante il rapporto verde-costruito mediante schermature arboree ed arbustive di essenze autoctone), mentre formula una **valutazione di massima positiva** relativamente alla strada di accesso a struttura esistente ed alla realizzazione di una rotonda, rispondenti ad esigenze legate al miglioramento della viabilità, fermo restando che queste ultime dovranno essere oggetto di valutazione paesaggistica compiuta sulla base di elaborati di progetto definitivo.
- **Tav. 2:** Le proposte **n. 12** e **n. 32** relative alla **Frazione Badiola** riclassificano un lotto residenziale da C1 – di espansione condizionata – in B1 – di completamento, senza

aumenti di cubatura o altezza; la **n. 32**, però, introduce una porzione di area BAx. In merito, questo Ufficio esprime una **valutazione globalmente favorevole**, non variando nella sostanza le caratteristiche delle aree interessate. Tale valutazione, però, in considerazione del fatto che i lotti interessati dalle suddette proposte sono molto prossimi al perimetro del Bene Paesaggistico n. 6 – San Biagio della Valle (Bosco Sereni), è da considerarsi **condizionata**, sulla base anche di quanto riportato dall'art 18 c. 7 e dall'art. 22/bis – Disciplina delle sottozone Bax - delle NTA PRG P.O., alla possibilità, rispetto a tale area residenziale, di un esame delle più definite fasi progettuali successive da parte di questo Ufficio, al fine di verificare la congruità paesaggistica di futuri interventi urbanistici ed edilizi di per sé e sul piano delle tipologie, dei materiali e delle tecniche costruttivi impiegati. La proposta **n. 38**, relativa alla **Frazione Morcella**, invece, riclassifica una fascia di rispetto stradale e parte di una zona VRa di rispetto ambientale e paesistico - in VPr – verde privato, senza previsione di nuove cubature o aumenti di altezze. In merito a tale richiesta, questo Ufficio formula una **valutazione negativa**, poiché, al di là delle previsioni delle NTA del PRG, come già precedentemente precisato, la fascia di rispetto stradale di cui si propone la riclassificazione dovrebbe costituire un'area filtro' tra aree a destinazione urbanistica diversa, equilibrante il rapporto verde-costruito mediante schermature di essenze arboree ed arbustive autoctone, mentre l'area VRa di cui analogamente si propone la parziale riclassificazione dovrebbe costituire un'area tampone', con caratteri organici di naturalità vegetazionale.

- **Tav. 3:** Le proposte **n. 21** e **n. 22** riclassificano invece un lotto da DCR – zona produttiva rurale a carattere prevalentemente artigianale – in DBR1 – zone produttive di completamento e consolidamento prossime agli insediamenti delle frazioni (per la richiesta n. 21 con richiesta aggiuntiva di aumento dell'altezza fino a m 10,00). In merito, questo Ufficio esprime una **valutazione negativa**, poiché, pur non variando la cubatura prevista cambiano gli aspetti normativi della zona, con caratteri di minor salvaguardia delle preesistenze rurali e naturali rispetto alle zone DC e possibilità futura di maggior consumo di suolo, aumento delle altezze e della densità edilizia. Tale previsione non appare accettabile, anche in considerazione della posizione delle due aree interessate, poste in prossimità della congiungente le linee di crinale individuate come ambito di tutela, e ritenendo dunque opportuno che tale fascia sia oggetto di un'edificazione contenuta.
- **Tav. 5:** Delle tre proposte relative alla **Frazione Papiano Stazione**, la **n. 34**, in un'area completamente urbanizzata, riclassifica un'area FVA – verde pubblico attrezzato – in FA, per servizi pubblici ad uso della Frazione, con un aumento di SUC per uso pubblico pari a mq 3.350,00, a parità di superficie edificabile. Rispetto alla proposta **n. 34** lo stesso, rilevando che l'incremento di consumo di suolo collegato alla proposta n. 34 è bilanciato dalla riduzione delle superfici residenziali delle proposte n. 39 e n. 37 e riconoscendo la necessità di soddisfare le esigenze collettive, formula una **valutazione di massima positiva**, ma evidenzia nuovamente che riterrebbe auspicabile trovare una soluzione alternativa di recupero di eventuali strutture esistenti ed inutilizzate, evitando il sacrificio del verde pubblico, il consumo di suolo e l'introduzione di nuovi volumi, ed in sostanza il prevalere nel paesaggio pur antropizzato del 'costruito' sul naturale.
- **Tav. 7:** La proposta **n. 33**, relativa alla **Frazione Villanova** prevede, con riferimento a due edifici esistenti destinati all'allevamento di suini (in area appositamente individuata da PRG P.S. e P.O.), una modifica della precedente previsione di demolizione con recupero di SUC e cubatura a fini residenziali, da riferire ad uno

solo dei due edifici esistenti, conservando l'altro per fini agricoli dell'azienda con esclusione dell'allevamento. Non risultando aumenti di cubatura ed altezze ma un diverso utilizzo delle superfici edificabili esistenti, con riduzione della superficie residenziale prevista a favore di quella produttiva di tipo agricolo, questo Ufficio esprime una **valutazione di massima favorevole, condizionata** dalla possibilità di un esame delle più definite fasi progettuali successive. Si ritiene, infatti, che i caratteri rurali dell'area non dovranno essere compromessi dall'inserimento di volumi ed opere incongrui sul piano delle tipologie, dei materiali e delle tecniche costruttivi impiegati rispetto ai caratteri paesaggistici esistenti. La proposta n. 43, relativa alla **Frazione di Sant'Apollinare**, riclassifica parte di una zona residenziale B0 in B1,5, con aumento di superfici e volumi, per completare ed adeguare un edificio esistente alle esigenze del nucleo familiare, con aumento della superficie edificabile pari a mq 900,00 e della relativa SUC pari a mq 100,00. Pur essendo l'area già parzialmente edificata ed urbanizzata, in merito a tale intervento questo Ufficio formula una **valutazione negativa**, considerata la particolare posizione del lotto interessato, posto in prossimità della congiungente la linea di crinale, individuata come ambito di tutela, ed il centro storico della Frazione Sant'Apollinare, e ritenendo che tale ambito debba essere oggetto di un'edificazione contenuta.

- **Tav. 8:** La proposta n. 29 riclassifica invece un'area BD – residenziale mista ad attività artigianali e di servizio: parte in superficie agricola - VPR – verde privato, con rinuncia ai diritti edificatori, riduzione di superficie edificabile pari a mq 4.000,00 e di SUC pari a mq 1.000,00; la parte residua in DB – produttiva. In merito, questo Ufficio esprime una **valutazione globalmente favorevole**, riducendosi i volumi ed il consumo di suolo previsti ed aumentando le aree destinate a verde. Tale valutazione, però, in considerazione del fatto che i lotti interessati dalle suddette proposte sono prossimi al perimetro del Bene Paesaggistico n. 108 – Pian dell'Abate, è da considerarsi **condizionata** alla modifica della parte residua in DBR - produttiva a carattere prevalentemente artigianale, ferma restando la possibilità di un esame di tale area produttiva da parte di questo Ufficio nelle più definite fasi progettuali successive, al fine di verificare la congruità paesaggistica di tali previsioni progettuali.

E' opportuno richiamare il rispetto delle tutele paesaggistiche sancite dal d.lgs. 42/2004 con particolare riferimento alle distanze prescrittive dai corsi d'acqua, di cui art.142 c. 1 let. c), in quanto le disposizioni del Codice del Paesaggio sono cogenti”.

#### **Aspetti Archeologici:**

Si evidenzia, infine, nello spirito di leale collaborazione tra Enti ed in considerazione del P.P.R. dell'Umbria in corso di preadozione, che le varianti oggetto di attuale valutazione da parte di questo Ufficio, apparentemente modeste ed ininfluenti rispetto a modifiche del paesaggio, rischiano invece di introdurre significative trasformazioni, grazie agli effetti derivanti dalla 'cumulabilità degli interventi', ma soprattutto grazie ad una serie di previsioni, presenti nelle NTA P.O. del PRG comunale, che nascondono una serie di criticità di base tali da introdurre una riserva rispetto alle valutazioni di volta in volta formulate da questo Ufficio. Con riferimento alle NTA Variante PRG – PO:

**I.** Una criticità significativa è costituita dalla possibilità (art. 3 e seguenti NTA P.O.) di applicazione del criterio della premialità, che potrebbe essere implicita nell'accoglimento di molte delle osservazioni presentate, con cui si propone la rinuncia al diritto edificatorio sul lotto interessato. Independentemente da una valutazione di carattere generale, non spettante a questo Ufficio, circa la legittimità di tale criterio, si ritiene che l'applicazione dello stesso rechi in sé il

rischio, non accettabile, di un incremento delle superfici utili coperte e dei volumi su aree in questa fase non individuate, con variazione di tale incremento in base all'area di delocalizzazione dell'intervento e consumo aggiuntivo rispetto a quello evincibile dagli elaborati oggetto di attuale valutazione in aree non altrimenti identificate.

**II.** Tale rischio appare a questo Ufficio ancora più grande in considerazione della genericità delle previsioni circa la disciplina delle aree VPr (verde privato) che si evidenzia nelle NTA P.O., che di fatto apre le porte a scenari edificatori in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con incremento max della volumetria esistente pari al 30% ed essere concesse trasformazioni delle destinazioni d'uso.

In merito, questo Ufficio precisa che le valutazioni favorevoli precedentemente formulate rispetto a riclassificazioni di aree residenziali o commerciali o industriali in **verde privato** scaturiscono dalla convinzione che sia opportuno oltre che sostenibile sul piano ambientale e paesaggistico ridurre le edificazioni a favore della conservazione di aree rurali o naturali di pregio (le frazioni di Marsciano, per lo più, sono antichi insediamenti che sorgono lungo linee di crinale), ma anche qualificazione o riqualificazione di aree semi-urbane o urbane nella forma di giardini o parchi pubblici, in base alla localizzazione degli interventi proposti.

**III.** In una visione di reale "...rispetto della natura del sito e delle preesistenze storiche e insediative...", peraltro, considerato l'elevato valore paesaggistico del territorio del Comune di Marsciano, si riterrebbe congrua la previsione di favorire la realizzazione di agriturismi o country house nell'ambito di un discorso di potenziamento dei valori del territorio rurale e delle filiere produttive al suo interno, mentre non si ritiene congrua la previsione di **aree TUR** intese come macroaree agricole organizzate sotto forma di villaggi pseudo-rurali, e, di fatto, non più rurali ma residenziali e commerciali, con (art 37 NTA P.O.) incrementi premiali variabili e addirittura raddoppiabili nelle Tur del Capoluogo, sulla base di un accordo di pianificazione.

**IV.** Analogo discorso si ritiene valido per le zone VRa e VR. Nelle NTA P.O. rispetto alle aree di rispetto ambientale e paesistico VRa, pur essendo vietate le nuove costruzioni e l'abbattimento del patrimonio arboreo esistente, è invece ammessa la realizzazione di piscine nella pertinenza di edifici esistenti, e, inoltre, è consentita la ristrutturazione urbanistica delle stalle esistenti con cambio di destinazione d'uso in residenziale, commerciale, artigianale per attività di tipo ricettivo ed alberghiero.

Relativamente alle zone VR, destinate ai Villaggi Rurali (art 52bis NTA P.O.) si legge con preoccupazione, per le possibili ricadute in termini di impatti paesaggistici:

"...2. Negli ambiti VR e' possibile riordinare e sviluppare l'insediamento rurale attraverso Piani Attuativi finalizzati al soddisfacimento dei fondamentali standard a verde attrezzato ed a parcheggi di cui al regolamento Regionale 2/2015; al migliore inserimento ambientale e paesaggistico; al recupero dei caratteri formali e tipologici dell'edilizia rurale; alla mitigazione degli impatti provocati dagli attuali insediamenti, mediante opportune piantumazioni di alberature autoctone ed adeguati interventi sui materiali, sui colori, sulle tipologie adottate; al conseguimento di opportuni mix di destinazioni d'uso: residenziali, artigianali, turistico-ricettive..."

**V.** Appare infine vaga e discrezionale la disciplina dettata dalle NTA P.O. per le sottozone CAx e BAx, disciplina che le differenzia dalle aree rispettivamente C e B per la presenza di prescrizioni aggiuntive, tra cui la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria necessarie all'intervento "...collegate a quelle comunali compresa la strada di accesso che dovrà avere larghezza **minima di ml 6,00** oltre anche ad un marciapiede...", con il delinearsi di scenari caratterizzati da piani attuativi ed accordi che sembrano tener conto più della L.R. 1/2015 che del PPR in corso di pre-adozione, quest'ultimo maggiormente mirato a stabilire prescrizioni d'uso riferite alle effettive caratterizzazioni paesaggistiche dei luoghi.

### **Aspetti naturalistici**

Le varianti n.17 e n.18 interessano un ambito classificato ai sensi della Rete Ecologica della Regione Umbria (RERU) “Corridoi e pietre di guado: Connettività” e “Corridoi e pietre di guado: habitat”. La parte di spazio di tale previsione urbanistica, ricompreso sul lato ovest, tra la strada comunale e la vegetazione esistente, non dovrà essere interessato da nuove edificazioni, inoltre lungo la stessa strada comunale si dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree coerenti con le fitocenosi presenti e tenendo conto della lista contenuta nell'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. 28/2001; nella parte più in basso, lungo la strada comunale, a margine delle edificazioni esistenti si dovrà realizzare una fascia di vegetazione continua con un'ampiezza media di almeno 5 metri arborea ed arbustiva con la messa a dimora di specie autoctone in coerenza con il sesto di impianto indicato (Fig. 1).

### **Schema tipo per fasce di vegetazione (Fig.1)**

**a – 2 m – a – 2 m – a**

|||

4 m A 4 m A 4 m

|||

**a – 2 m – a – 2 m – a**

|||

4 m A 4 m A 4 m

|||

**a – 2 m – a – 2 m – a**

La variante n.19 interessa un'area della Rete Ecologica della Regione Umbria (RERU) classificata “Corridoi e pietre di guado: Connettività” e “Corridoi e pietre di guado: habitat”, per cui la realizzazione della previsione urbanistica prevista deve assicurare interamente il mantenimento e la salvaguardia del sistema vegetazionale presente.

La variante n.20 interessa un'area della Rete Ecologica della Regione Umbria (RERU) classificata “Corridoi e pietre di guado: habitat”, per cui la realizzazione della previsione urbanistica prevista deve assicurare interamente il mantenimento e la salvaguardia del sistema vegetazionale presente.

La variante n.38 interessa un'area della Rete Ecologica della Regione Umbria (RERU) classificata “Corridoi e pietre di guado: Connettività” per cui la realizzazione della previsione urbanistica prevista deve assicurare interamente il mantenimento e la salvaguardia del sistema vegetazionale presente.

### **Aspetti idraulici**

Dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 115 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.i. e dall'art. 96 lett. f) del R.D. 523/1904.

Gli interventi ricadenti in fascia B e in zona R3 del P.A.I. dovranno essere attuati nel pieno rispetto di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. A tal proposito si comunica che le recinzioni previste nelle “Aree di verde privato” VPR, non potranno essere in muratura ma “trasparenti” nei confronti del deflusso delle acque.”

- 3) Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB del Comune di Marsciano.
- 4) Di dichiarare che l'atto è immediatamente efficace.
- 5) Di pubblicare il presente provvedimento all'Albo Pretorio Comunale, nel sito Web istituzionale (art.32 – L. 69/2009), ai sensi dell'art. 124, c.1, del T.U.E.L. n.267/2000 e nelle altre forme previste per legge.

Marsciano, lì 29.6.2019

Il Responsabile dell'area Paolo Biscarini”



Visti i grafici della variante redatti dall'area urbanistica di questo Ente, integrati con le osservazioni accolte con deliberazione n. 5 del 2.2.2019 interessanti le seguenti tavole ed elaborati:

- Tav. 1A Marsciano Capoluogo Sud Ovest;
- Tav. 1B Marsciano Capoluogo Ovest;
- Tav. 1C Marsciano Capoluogo Nord - Schiavo;
- Tav. 1D Marsciano Capoluogo Est - Cerro;
- Tav. 1E Marsciano Capoluogo Sud;
- Tav. 2 Migliano – Compignano – Morcella – Badiola;
- Tav. 3 Cerqueto;
- Tav. 5 Papiano – Papiano Stazione;
- Tav. 6 Olmeto – San Valentino della collina – Castello delle forme;
- Tav. 7 Villanova - San Valentino della collina Nord – Pieve caina – Sant'Apollinare – Monte Vibiano - Montelagello;
- Tav. 8 Castiglione della valle – Monticelli;
- Tav. 11 Mercatello – Vallicelle;
- Norme Tecniche di Attuazione – P.R.G. Parte Operativa;

Visto il parere, dal punto di vista idraulico, della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio emesso nella seduta del 23.1.2019 con verbale n. 309 del seguente tenore “La commissione esaminate tutte le osservazioni sulle quali la prima commissione consiliare ha emesso parere favorevole, visto lo studio idraulico allegato al piano strutturale, esprime parere favorevole”;

Ritenuto necessario, al fine della presa d'atto definitiva, modificare il piano in parola adeguando lo stesso alle prescrizioni impartite dalla Regione dell'Umbria in sede di parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e dall'Autorità competente in materia di VAS emesse con Determinazione n. 506 del 29.6.2019 sommariamente riportata nei commi precedenti, dando mandato all'Area Urbanistica di questo Ente di provvedere alla successiva modifica degli elaborati adeguandoli alle decisioni prese;

Visto il registro delle osservazioni allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 2.2.2019 le cui numerazioni non corrispondono con quelle indicate nella Determinazione di esclusione dalla V.A.S. n. 506/2019 pertanto, al fine di agevolare l'esame, si è provveduto ad indicare le relative corrispondenze tra parentesi;

Visti gli studi geologici ed idrogeologici allegati alla parte strutturale del PRG;

Vista la parte strutturale del vigente Piano Regolatore Generale, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 87 del 17.10.2011;

Vista la Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la Legge Regionale 21.1.2015 n. 1 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il seguente parere, reso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U.E.L. - D. Lgs. 18.8.2000 n. 267, apposto sulla proposta di deliberazione e di seguito integralmente riportato:

- parere di regolarità tecnica espresso da responsabile dell'Area Urbanistica – geom. Giampiero Piccioni “favorevole”;

Visto il seguente parere espresso dalla Commissione consiliare nella seduta del 12 luglio 2019, come risulta dal verbale della Commissione medesima:

“La Commissione vista la deliberazione di esame delle osservazioni n. 5 del 2 febbraio 2019 ed i pareri richiesti dall'Area Urbanistica alla USL Umbria1, al Servizio geologico della Regione e all'Autorità competente in materia di VAS, decide di riesaminare la pratica per renderla conforme ai pareri citati. In particolare si rende necessario prendere atto della determinazione n. 506 del 29/06/2019 dell'Autorità competente in materia di VAS e adeguare il Piano alle prescrizioni nella stessa contenute.

- La Commissione esamina tutte le criticità segnalate sulle singole osservazioni e le correzioni derivanti dall'accoglimento delle prescrizioni impartite ad eccezione di quella relativa alla Tavola n.5 della frazione Papiano che sarà esaminata a parte. La Commissione approva a maggioranza
- La Commissione respinge per quanto riguarda la TAV 5-Aspetti Paesaggistici prendendo atto delle osservazioni dell'Attività competente in materia di VAS e ritenendo la costruzione prevista troppo impattante in un'area verde di limitata dimensione. Di conseguenza, l'osservazione n. 34 (Registro delle osservazioni n.235-Area Patrimonio Comune di Marsciano) è respinta e quindi il terreno riprende la classificazione (FVA\*).

Visto l'emendamento presentato dal Consigliere Patrizia Trequattrini, per conto dei gruppi di maggioranza, nel testo di seguito trascritto:

“Il parere della Commissione consiliare appare corretto e condivisibile, in quanto permette la tutela e la valorizzazione dell'area verde di proprietà comunale che non ha dimensioni e caratteristiche tali da consentire il mantenimento della costruzione esistente, costruzione realizzata a carattere temporaneo solo per superare l'emergenza dovuta ad un incendio sviluppatosi nell'edificio esistente, in ogni caso, a parere della sottoscritta, è necessario prevedere, al fine di non ingessare definitivamente la situazione esistente, la possibilità di ampliare l'edificio con un manufatto con caratteristiche e dimensioni tali a permettere un corretto inserimento e integrazione con la costruzione già esistente. Per tale fine, la cubatura attualmente prevista per le zone FA appare eccessiva, quindi si propone di introdurre una zona FA1 avente le stesse caratteristiche della zona in parola ma con la SUC prevista limitata a 0,07 mq/mq e l'altezza limitata a ml 6. Si ritiene, inoltre, necessario che l'immobile installato provvisoriamente venga demolito quanto prima.

Per quanto sopra, si propone di inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale – parte operativa le zone FA1 aventi le stesse caratteristiche, destinazioni e parametri delle zone FA ad eccezione della SUC ammessa che viene ridotta a 0,007 mq/mq, di conseguenza la tabella prevista al 1° comma dell'articolo 44 delle NTA viene integrata con una ulteriore riga dopo la prima con la dicitura FA1 E con tutti i parametri già previsti per le zone FA ad eccezione del parametro mq/mq che viene indicato in 0,007 e l'altezza massima in ml.6,00.”;

Rilevato che, per mero errore materiale, nel secondo capoverso dell'emendamento veniva riportata la cifra "0,007", anziché "0,07" in coerenza con quanto previsto dal primo capoverso;

Udito il parere espresso, ai sensi dell'art.49 del TUEL-D.Lgs.267/2000, dal Geom. Piccioni – Responsabile Area Urbanistica sull'emendamento presentato "In merito al Piano Regolatore la competenza è esclusivamente del Consiglio comunale. La riduzione di cubatura è conforme alla parte strutturale del piano Regolatore, quindi è legittimo che il Consiglio comunale decida.";

Richiamato il dibattito di cui al presente argomento, integralmente registrato con sistema informatico. Dello stesso sarà redatto, a parte, mediante trascrizione integrale, in forma corretta dal punto di vista sintattico-grammaticale e lessicale, il verbale in documento cartaceo da allegare come parte integrante e sostanziale all'atto di approvazione del verbale medesimo;

Il Presidente del Consiglio, ultimati gli interventi, a seguito del parere della prima commissione consiliare e delle richieste dei Consiglieri comunali, pone in votazione la seguente proposta di modalità di votazione dell'argomento in oggetto: approvare le modifiche alla variante-parte operativa del Piano Regolatore Generale con le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti ad eccezione della Tav.5, che sarà votata separatamente.

*Esce il consigliere Ranieri Sabatino – presenti n. 15*

Procedutosi a votazione palese:

- presenti n.15, votanti n. 11, astenuti n. 4 (Pezzanera, Pancucci, Moretti, Berti) con voti favorevoli n. 11, legalmente resi, come dal Presidente del Consiglio accertato e proclamato.

La proposta di modalità di votazione sopra indicata è approvata a maggioranza.

Il Presidente del Consiglio pone, quindi, in votazione l'approvazione delle modifiche alla variante-parte operativa del Piano Regolatore Generale con le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti ad eccezione della TAV. 5.

Procedutosi a votazione palese:

- presenti n.15, votanti n. 11, astenuti n. 4 (Pezzanera, Pancucci, Moretti, Berti) con voti favorevoli n. 11, legalmente resi, come dal Presidente del Consiglio accertato e proclamato.

La proposta è approvata a maggioranza.

Il Presidente del Consiglio pone in votazione la modifica alla TAV. 5 della variante - parte operativa del Piano Regolatore Generale, come modificata a seguito dell'emendamento presentato.

*Entra il Consigliere Ranieri Sabatino – presenti n. 16*

Procedutosi a votazione palese:

- presenti n.16, votanti n. 14, astenuti n. 2 (Pezzanera, Pancucci) con voti contrari n. 2 (Moretti, Berti) e voti favorevoli n. 12, legalmente resi, come dal Presidente del Consiglio accertato e proclamato.

La modifica alla TAV 5 del Piano Regolatore Generale – parte operativa è approvata a maggioranza.

Successivamente, il Presidente del Consiglio pone in votazione l'approvazione definitiva della variante alla parte operativa del Piano Regolatore Generale con le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti.

Procedutosi a votazione palese:

- presenti n.16, votanti n. 11, astenuti n. 5 (Pezzanera, Pancucci, Moretti, Berti, Ranieri) e voti favorevoli n. 11, legalmente resi, come dal Presidente del Consiglio accertato e proclamato.

In esito alle votazioni sopra riportate;

### **DELIBERA**

1) Di richiamare le premesse come parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2) Di prendere atto del parere della USL Umbria1, del Servizio geologico Regionale e dell'Autorità competente in materia di VAS e di conseguenza approvare definitivamente la variante alla parte operativa del vigente Piano Regolatore generale integrata con le seguenti modifiche derivanti dall'accoglimento delle prescrizioni impartite dagli organi in parola, ad eccezione della Tav.5 di cui al successivo punto 2).

- **Aspetti geologici** – Ogni intervento edificatorio nell'area segnalata in frana in loc. Cerqueto (fg. 102 part. 604) è subordinato alla esecuzione di studi ed accertamenti sulla stabilità e l'assetto geomorfologico ed idrogeologico, tesi a stabilire la compatibilità della zona con le potenzialità edificatorie previste dalla variante (la prescrizione non dovrà essere inserita in quanto l'osservazione nei commi successivi viene respinta);
- **Aspetti Urbanistici** - La conformità delle varianti alla parte strutturale del Piano e al R.R. 2/2015 è stata verificata dal Consiglio Comunale con la delibera n. 5/2019. In merito alle nuove aree individuate come insediamenti residenziale esistenti si rilevano due siti in Frazione Badiola, osservazioni n. 15 Scandaglia Giovanni (registro osservazioni) e n. 233 Pizzo Ferdinando (registro osservazioni). L'osservazione n. 15 si riferisce ad un lotto già parzialmente edificato posto a ridosso della sede stradale esistente quindi si ritiene opportuno confermare la previsione di classificazione come zona di completamento B1 – In ogni caso al fine di diminuire l'impatto ambientale il comma 7 dell'articolo 18 delle NTA dovrà essere integrato con la prescrizione che *“l'altezza massima è di ml 6 e l'intervento non dovrà prevedere la realizzazione di nuove urbanizzazioni quindi l'accesso dovrà avvenire direttamente dalla strada Provinciale esistente a ovest del lotto (rotonda)”*. L'osservazione n. 233 si riferisce ad un lotto completamente ineditato quindi, anche in considerazione delle considerazioni formulate sullo stesso sugli aspetti paesaggistici ( Tav. 2 oss. 32) e del fatto che non è possibile evitare nuove urbanizzazioni l'osservazione viene respinta riclassificando l'area come zona C;
- La zona oggetto dell'osservazione n. 23 (osservazione n. 33 del registro delle osservazioni-immobiliare P.A.S.B.) viene trasformata in zona C0,5 per le motivazioni indicate dall'autorità competente in materia di VAS;

- L'osservazione n. 40 (osservazione n. 243 del registro delle osservazioni-Soc. La Torre srl) viene respinta per le motivazioni indicate dall'autorità competente in materia di VAS;
- **Aspetti Paesaggistici** – TAV.1A - Le osservazioni n. 23 (osservazione n. 33 del registro delle osservazioni-immobiliare P.A.S.B.) e n. 31 (osservazione n. 232 del registro delle osservazioni-Bianchi Alessandro) sono respinte per le motivazioni indicate dall'autorità competente in materia di VAS;
- TAV.1D – Confermare le previsioni della variante in quanto si tratta di un edificio di pubblico interesse necessario al Rione posto in un'area già completamente urbanizzata;
- TAV.1E - Le osservazioni n. 7 (osservazione n. 7 del registro delle osservazioni-Lenzi Rosalba), n. 3 (osservazione n. 3 del registro delle osservazioni – Padiglioni Federico), n. 15 (osservazione n.20 del registro delle osservazioni-Bertolini Giovanni), n. 16 (osservazione n. 21 del registro delle osservazioni-Gialletti Alessandra), n. 17 (osservazione n. 22 del registro delle osservazioni-Soc. F.B.M.) n. 20 (osservazione n. 25 del registro delle osservazioni-Minciotti Domenico) sono respinte per le motivazioni indicate dall'autorità competente in materia di VAS;
- L'osservazione n. 19 (osservazione n. 24 del registro delle osservazioni-F.B.M. spa)viene respinta per quanto riguarda la trasformazione dell'area in Verde Privata mentre viene confermata per quanto riguarda le modifiche alla viabilità per le motivazioni indicate dall'autorità competente in materia di VAS;
- TAV. 2 – L'osservazione n. 38 (osservazione n. 241 del registro delle osservazioni-Emanuel Marco Fiori) viene respinta per le motivazioni indicate dall'autorità competente in materia di VAS;
- TAV. 3 – le osservazioni n. 21 (osservazione n. 27 del registro delle osservazioni-Vitali Daniele) e n. 22 (osservazione n. 28 del registro delle osservazioni-Massetti Gabriella) sono respinte per le motivazioni indicate dall'autorità competente in materia di VAS e per quanto riportato nel parere del servizio geologico della Regione Umbria riportato in premessa;
- TAV. 7 - L'osservazione n. 43 (osservazione n. 247 del registro delle osservazioni-Gaggia Aurelio) viene respinta per le motivazioni indicate dall'autorità competente in materia di VAS;
- TAV. 8 – L'osservazione 29 (osservazione n. 226 del registro delle osservazioni-Biancalana Egidio) è accolta con le prescrizioni riportate e la particella limitrofa viene classificata come DBR per le motivazioni indicate dall'autorità competente in materia di VAS;
- Le distanze previste dai corsi d'acqua di cui all'art. 142 c. 1 lett.c del D. Lgs. 42/2004, così come tutte le altre aree tutelate per Legge o per previsioni di Piano, sono riportate e adeguatamente normate nella parte strutturale del vigente PRG – art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- In merito alle considerazioni generali formulate sulle NTA del vigente PRG si precisa che oggetto dell'esame sono esclusivamente le osservazioni accolte dal Consiglio Comunale e che non è nelle possibilità e non appare nemmeno legittimo variare in questa fase aspetti diversi da quelli in discussione. Sarà cura

di questa Amministrazione tenere conto delle indicazioni fornite in sede di eventuale adozione di una futura variante generale al PRG;

- **Aspetti naturalistici** - Le osservazioni n. 17 (osservazione n. 22 del registro delle osservazioni-Soc. F.B.M.), n. 19 (osservazione n. 24 del registro delle osservazioni-F.B.M. spa), n. 20 (osservazione n. 25 del registro delle osservazioni-Minciotti Domenico) e n. 38 (osservazione n. 241 del registro delle osservazioni-Emanuel Marco Fiori) sono state respinte quindi il problema segnalato non si pone.
  - L'osservazione n. 18 (osservazione n. 23 del registro delle osservazioni-Soc. F.B.M. spa) si riferisce ad una lottizzazione approvata da molti anni (delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 27.4.1998 previo parere Regionale emesso con DGR 4080 del 15.7.1998) con tutti i pareri previsti dalle norme vigenti all'epoca, attualmente le prescrizioni indicate non sono eseguibili in quanto l'area è quasi completamente edificata in ogni caso si prescrive che *“Il piano attuativo previsto per il completamento della lottizzazione dovrà, per quanto possibile, inserire le alberature e rispettare le prescrizioni indicate dall'autorità competente in materia di Vas con la Determinazione n. 506 del 29.6.2019”* Tale dicitura dovrà essere inserita al termine del 4° comma dell'art.24 delle NTA;
  - **Aspetti idraulici** – Si da atto, trattandosi di norme vigenti, che dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 115 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e dall'art. 96 lett. F) del R. D. 523/1904. Gli interventi ricadenti in fascia B e in zona R3 del P.A.I. dovranno essere attuati nel pieno rispetto di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. Le recinzioni previste nelle “Aree di verde privato” VPR, previste in queste zone non potranno essere in muratura ma “trasparenti” nei confronti del deflusso delle acque.” ;Pertanto l'art. 52 delle NTA della parte operativa del Piano dovrà essere integrato con tale dicitura inserita dopo l'ultimo comma relativo a tali zone;
- 3) Di dare atto che la TAV 5 della variante al Piano Regolatore Generale – parte operativa viene approvata con le modifiche indicate nell'emendamento presentato e trascritto in premessa.
- 4) Di dare atto che tutte le tavole adottate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 30.1.2018 e n. 32 del 28.8.2018 sono confermate e approvate;
- 5) Di dare mandato all'area Urbanistica di provvedere dopo la modifica degli elaborati come indicato nel punto 1, di provvedere alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria ai sensi dell'arti 30 della Legge Regionale 21.1.20115 n. 1.

Successivamente,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

A scrutinio palese, presenti n. 16, votanti n. 12, astenuti n. 4 (Moretti, Berti, Pezzanera, Pancucci) e voti favorevoli n. 12, legalmente resi come dal Presidente del Consiglio accertato e proclamato;

### **DELIBERA**

- Di dichiarare, stante l'urgenza, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

**IL PRESIDENTE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
Vincenzo Antognoni

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Cinzia Stefanangeli

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione, in data 31/07/2019, è pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune (art. 32 – L.18.06.2009, n.69) per rimanervi per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'articolo 124 del TUEL – D.LGS. 18.08.2000 n.267.

Marsciano, 31/07/2019

p. IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to: Mirella Frescura

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione:

è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 del TUEL – D.LGS. 18.08.2000 n.267.

è esecutiva in data 11/08/2019 decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 – comma 3 del TUEL – D.LGS. 18.08.2000 n.267;

Marsciano, 31/07/2019

p. IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to: Mirella Frescura