

COMUNE DI PARRANO
Provincia di Terni

P.R.G.
PARTE STRUTTURALE



VARIANTE GENERALE

ELABORATO
RPS.1

RELAZIONE GENERALE

SCALA

DATA
31/12/2011

REVISIONE
02

Progettista incaricato: Arch. **Nicolò Savarese**

INDICE

1. Aspetti programmatici e procedurale generali	4
2. Programma di sviluppo economico	7
2.1. Fattibilità economica e finanziaria degli interventi di piano	7
2.1.1. Analisi dei costi di investimento e dei costi/ricavi di gestione	7
2.1.2. Metodologia e risultati dell'analisi	8
2.2. Previsioni di sviluppo turistico	10
2.3. Dimensionamento del piano.....	12
2.3.1. Funzioni residenziali	12
2.3.2. Funzioni produttive agricole	12
2.3.3. Funzioni produttive extragricole	13
2.3.4. Funzioni produttive turistiche	13
2.3.5. Funzioni di servizio	14
2.3.6. La Struttura Urbana Minima.....	16
3. Assetto urbanistico del territorio comunale.....	17
3.1. Criteri generali e specifici d'intervento.....	17
A) Criteri urbanistici di carattere generale	17
B) Criteri progettuali relativi agli interventi di trasformazione edilizia	18
C) Criteri costruttivi relativi agli interventi di trasformazione edilizia.....	19
D) Criteri per il recupero del patrimonio edilizio esistente.....	19
E) Criteri relativi alla progettazione e realizzazione dell'impianto del golf...20	
F) Criteri relativi agli interventi di trasformazione agraria	20
G) Criteri d'intervento nell'area termale prossima al SIC	21
3.2. Localizzazione territoriale degli interventi	22
3.2.1. Interventi nell'Area Urbana	22
3.2.2. Interventi nell'Area Termale	22
3.2.3. Interventi nell'Area Rurale.....	22
3.3. Zonizzazione di piano e normativa tecnica di attuazione	24
3.4. Elaborati grafici	26
Appendice A	29
Protocollo d'Intesa tra la Provincia di Terni e i Comuni di Ficulle e Parrano	29
Appendice B	34
Elenco dei beni culturali diffusi	34

Crediti

Hanno collaborato alla redazione della Variante:

Federica Bambini per le analisi e le elaborazioni cartografiche
Dr.ssa **Martina Savarese** e Arch. **Filippo Vicarelli** per la redazione degli elaborati grafici

Studi e le indagini:

Dr. Geol. **Giorgio Della Croce** e P.I. **Nicola Mechelli** (ricerche idrotermali)
Dr.ssa **Monica Spano** (analisi finanziaria)
Dr.ssa **Monica Basile** (indagini di mercato su termalismo e wellness)
Dr. Agr. **Vincenzo Bellini**, Dr. Agr. **Stefano Brondi**, Dr. Agr. **Andrea Radicchio**
(analisi agricola)
Arch. **Davide Mezzacane** (impianto del golf)

L'aggiornamento degli studi geologico-ambientali è stato curato da:

Geosystem Studio Associato di Dr. Geol. **Davide Lo Conte** e Dr. Geol. **Stefano Rellini**

1. Aspetti programmatici e procedurale generali

Il Comune di Parrano ha una superficie di 39,89 Km² ed una popolazione residente di 611 abitanti (2010) con una densità di 15,32 abitanti/Km².

Allo stato attuale il Comune è dotato di un PRG redatto a norma della LR 31/1997 ed approvato con Delibera CC n° 13 del 18/05/2006.

L'esigenza di una Variante generale al PRG ha due motivazioni: il quasi totale completamento delle previsioni urbanistiche del PRG previgente e la proposta di un progetto integrato d'intervento da parte dell'Azienda Agricola Principato di Parrano, proprietaria di una vasta area territoriale; progetto concordato con il Comune di Parrano e coerente con il progetto regionale "Essere Bene", elaborato e promosso da Sviluppo Umbria nell'ambito del Docup Ob. 2.

Il programma di sviluppo alla base della Variante di PRG, prevede quattro principali assi di attività:

- il **termalismo** (con il settore terapeutico tradizionale, il settore benessere, il settore estetico, il settore idropinico, incluso l'imbottigliamento e la commercializzazione delle acque minerali);
- l'**agro-alimentare** (con il settore vitivinicolo ed oleario, la zootecnia ed alcune produzioni più esotiche finalizzate al consumo turistico interno).
- il **turismo** di elevata qualità (con varie tipologie ricettive e di servizio);
- i **servizi** urbani e turistici (commerciali, sportivi, culturali e di intrattenimento, convegnistici ed espositivi).

I benefici economici di breve e lungo periodo del programma di sviluppo sono stati analizzati nell'ambito di un Business Plan e sono misurabili in termini di occupazione, sviluppo produttivo, dotazione e qualità dei servizi.

La realizzazione di tale programma comporta alcune varianti al PRG vigente, parte Strutturale e parte Operativa, il quale, come già detto, già risulta in gran parte attuato e comunque non adeguato rispetto alle nuove opportunità di sviluppo. Le principali modifiche riguardano:

- l'area termale (insediamenti connessi al termalismo); i cui interventi si limitano ad una redistribuzione dei pesi insediativi, senza alterare le quantità totali previste dal PRG vigente;
- il territorio rurale (insediamenti connessi alle produzioni agricole specializzate, alle attività turistico-ricettive, sportive e di servizio);
- l'area urbana (limitatamente ad alcuni interventi che avrebbero potuto comunque effettuarsi in larga parte solo con modifiche all'Operativo).

Le caratteristiche più rilevanti del nuovo PRG sono riassumibili nei seguenti punti:

- **collaborazione pubblico/privato** su un programma di investimenti privati in un settore di sviluppo – quello del termalismo e del benessere - promosso direttamente dalla Regione Umbria;
- **valutazione delle previsioni** turistiche trainate dallo sviluppo di questo settore in un ambito comprensoriale – quello orvietano – cui il Comune di Parrano appartiene, anche attraverso strategie e programmi concordati tra enti locali (come nel caso di Ficulle e Montegabbione);

- **articolazione dell'intervento** in due tranches, la cui attuazione sarà gestita con meccanismi urbanistici innovativi (due piani operativi, il secondo dei quali attivabile solo dopo l'attuazione del primo);
- **esplicitazione dei criteri progettuali, realizzativi e gestionali** con un elevatissimo livello di dettaglio (52 criteri inglobati e resi cogenti dalle norme tecniche di attuazione);
- **ricostruzione di un quadro conoscitivo** aggiornato ed attento a tutta la pianificazione di livello sovraordinato, anche in settori, come quello energetico, teoricamente di scarsa rilevanza per un comune così piccolo;
- **valutazione ambientale strategica** spinta ad un livello di dettaglio inusuale anche per realtà amministrative di ben altra consistenza demografica;
- **normativa tecnica di concezione innovativa**, che introduce un nuovo livello di pianificazione zonale (il comprensorio urbanistico esteso all'ambito rurale), in modo da rendere concretamente attuabili gli interventi di valorizzazione e riqualificazione del paesaggio agrario tradizionale, senza penalizzare lo sviluppo di assetti produttivi e colturali più redditizi e market oriented;
- **capillare coinvolgimento della comunità locale** nell'iniziativa, peraltro già avviata e valutabile grazie alle realizzazioni non necessitanti di variante urbanistica quali: il rilancio dell'azienda agricola, le ricerche minerarie, il restauro del Castello, la realizzazione del Parco della Fonte.

L'elaborazione della variante di PRG è passata attraverso un lungo iter di analisi, verifiche e valutazioni, iniziato già molto tempo prima dell'entrata in vigore della legislazione regionale in materia di VAS. La cronologia delle principali fasi di tale percorso è riportata nel seguito. Questo lungo processo di analisi, verifiche e valutazioni ha portato alla graduale formulazione di uno scenario d'intervento, scartando numerose alternative circa la struttura funzionale del piano e le caratteristiche fisico-spaziali degli interventi.

Maggio 2006: approvazione definitiva del PRG Parte Strutturale ed Operativa del Comune di Parrano ex art. 11 della LR 31/1997 (DCC 13 del 18/05/06)

Marzo 2007: avvio degli studi per la definizione dei programmi di sviluppo dell'Azienda Agricola Principato di Parrano srl (nel seguito Azienda PdP), a seguito dell'acquisizione di vaste proprietà all'interno del territorio comunale di Parrano.

Giugno 2007: presentazione al Comune di Parrano, da parte Azienda PdP, di un primo programma di interventi.

Novembre 2007: presentazione da parte dell'Azienda PdP del Business Plan del programma dopo una lunga fase di concertazione con l'Amministrazione comunale. Su questa base vengono attivati i primi contatti informali con la Provincia di Terni in ordine alle implicazioni del programma sul PRG comunale.

Anno 2008: discussione del programma in una serie di incontri ed assemblee pubbliche, con la partecipazione di cittadini ed associazioni varie.

Aprile 2008: DGR 383/2008 in applicazione del D.Lgs: 4/2008.

Aprile 2008: presentazione dei piani attuativi per gli interventi sul Castello all'interno del centro storico di Parrano.

Aprile 2008: permesso di ricerca per acque minerali da parte della Regione Umbria all'Azienda PdP.

Luglio 2008: affidamento in custodia provvisoria dalla Regione Umbria al Comune di Parrano delle pertinenze minerarie relative alla concessione "Terme di Parrano".

Settembre 2008: affidamento dell'incarico all'arch. N. Savarese per la redazione della Variante di PRG (DGC 77 del 17/09/08) e presentazione ufficiale alla Provincia di Terni della documentazione relativa ai vari aspetti (terme e wellness, azienda agricola,

approvvigionamenti idrici, impianti golfistici) implicati nel programma aziendale d'interventi ed alle loro implicazioni.

Ottobre 2008: consegna alla Provincia di Terni delle integrazioni richieste.

Marzo 2009: presentazione alla Regione Umbria di un documento di sintesi.

Agosto 2009: elaborazione e discussione tra Comune e Azienda PdP di alcuni piani attuativi riguardanti gli interventi compatibili con il PRG vigente.

Novembre 2009: rilascio da parte della Provincia di Terni della concessione all'Azienda PdP per la escavazione di n. 6 pozzi (richiesta dell'Aprile 2009).

Novembre 2009: Protocollo d'Intesa tra la Provincia di Terni ed i Comuni di Parrano e di Ficulle.

Febbraio 2010: promulgazione della LR 12/2010.

Marzo 2010: presa d'atto della documentazione elaborata per la verifica di assoggettabilità a VAS e trasmissione alla Regione Umbria (DGC 34 del 04/03/10).

Aprile 2010: verifica di assoggettabilità alla VAS di una Variante tematica al PRG vigente.

Giugno 2010: conclusione della verifica di assoggettabilità con esito positivo data l'estensione degli interventi interessanti gran parte del territorio comunale.

Giugno 2010: cessione temporanea congiunta (sino al 31/12/2011) della risorsa termale "Terme di Parrano" al Comune di Parrano e all'Azienda PdP.

Luglio 2010: adozione del Documento programmatico (DGC 57 del 12/07/10) e degli allegati costituiti da: Quadro Conoscitivo, Documento di Valutazione, Rapporto preliminare VAS. Contestuale avvio della procedura VAS (DCC 20 del 12/07/10).

Luglio 2010: pubblicazione del Documento programmatico e degli allegati con affissione all'Albo Pretorio e inserimento nel BUR n. 41 del 05/10/10.

Ottobre 2010: fine della pubblicazione degli atti senza ricevimento di osservazioni.

Settembre 2010: convocazione della Conferenza preliminare di VAS.

Ottobre 2010: svolgimento della Conferenza preliminare di VAS.

Aprile 2010: convocazione della Conferenza di copianificazione.

Maggio 2011: apertura della Conferenza di copianificazione.

Febbraio 2012: chiusura della Conferenza di copianificazione.

2. Programma di sviluppo economico

Tutte le analisi di mercato effettuate, sia da primari istituti di ricerca nazionali (Censis) che da enti economici regionali (Sviluppumbria) e dall'Azienda Agricola Principato di Parrano, mostrano che il mercato del termalismo leggero è ancora in forte crescita e che l'investimento in Umbria presenta maggiori vantaggi localizzativi rispetto alle regioni del nord e sud Italia. L'analisi della domanda ha evidenziato inoltre che:

- il settore termale è chiaramente la leva e il motore di qualsiasi operazione di sviluppo turistico – e non solo turistico – di questo territorio;
- è possibile diversificare notevolmente le tipologie di offerta termale in funzione dell'ampio spettro sociale su cui si spalma la domanda di benessere in Italia.

Ciò ha consentito al progetto aziendale di puntare su varie fasce di domanda (dal segmento "lusso" a segmenti medio-alti), senza fare perciò concorrenza al settore delle microaziende agrituristiche (ancora in forte crescita qui come in tutta l'Umbria). Il che implica, però, un investimento iniziale molto elevato e standard quali-quantitativi molto alti.

L'investimento complessivo previsto dall'Azienda Agricola è di oltre 200 milioni di euro in 7 anni, di cui:

- 52,4 (24,7%) nel termalismo (106 nuovi addetti)
- 14,5 (6,8%) nel settore agricolo (16 nuovi addetti)
- 21,3 (10,0%) nel settore urbano e dei servizi (52 nuovi addetti)
- 105,6 (49,7%) per strutture propriamente turistiche (54 nuovi addetti).

Le ricadute occupazionali dell'operazione sono stimabili dunque in 228 nuovi posti di lavoro, oltre all'occupazione di cantiere, valutabile in 300-400 addetti per i 7 anni minimi necessari alla realizzazione del progetto.

Il dimensionamento del piano è stato effettuato mediante l'Analisi Costi/Ricavi (analisi dei flussi di cassa e loro attualizzazione; calcolo dei tassi di rendimento interno lordo e dei periodi di rientro dei capitali investiti). Valutando poi, attraverso una analisi di sensibilità, l'incidenza delle varie componenti funzionali sul risultato complessivo, è stato possibile definire le quantità minime necessarie a garantire la redditività dell'investimento privato. L'analisi costi/ricavi evidenzia inoltre la necessità che l'operazione mantenga il suo carattere globale ed integrato.

Le quantità così determinate (in special modo per quanto riguarda il settore turistico ricettivo) sono state confrontate con le potenzialità di sviluppo turistico del comprensorio Orvietano, verificandone la compatibilità sulla base dei trend registrati nell'area e in Umbria in generale.

2.1. Fattibilità economica e finanziaria degli interventi di piano

Poiché la quasi totalità degli investimenti necessari all'attuazione del programma di sviluppo, sarà a carico dell'Azienda agricola (proprietaria di circa 1.200 Ha in territorio parranese), la fattibilità economico-finanziaria degli interventi è stata analizzata sulla base del progetto aziendale di investimento e del relativo Business Plan.

2.1.1. Analisi dei costi di investimento e dei costi/ricavi di gestione

Per ciascuna delle componenti funzionali dell'intervento sono stati stimati i costi di investimento e gli eventuali ricavi da vendite.

La metodologia generale di calcolo si è basata sulla determinazione dei costi (per Mq di superficie utile lorda) necessari alla realizzazione della parte strutturale degli interventi

(strutture verticali ed orizzontali, fondazioni e coperture). I costi relativi alle altre componenti (impianti ed attrezzature o arredi) sono stati computati in percentuale del costo strutturale unitario, sulla base dei prezzi localmente applicati e delle diverse tipologie di manufatti edilizi. Per migliorare l'affidabilità delle stime, ogni componente funzionale è stata ulteriormente suddivisa nelle sue parti costitutive (per esempio, nel caso degli alberghi, si è distinto tra parte notte, parte giorno, ristorazione, connettivo e così via). Analogamente separati sono stati tenuti gli interventi riguardanti gli spazi aperti, le sistemazioni a terra, ecc. Tutti i costi di realizzazione sono stati incrementati con i costi di acquisizione dei terreni (tenendo ovviamente conto dei valori locali di mercato e delle previsioni del PRG previgente), nonché degli immobili esistenti. Per quanto riguarda le spese tecniche, esse sono state valutate forfaitariamente al 10% dei costi, esclusi quelli di acquisizione delle aree e fatta eccezione per le indagini minerarie relative alle acque termali, separatamente calcolate.

La struttura gestionale del progetto aziendale – indipendentemente dal soggetto che ne curerà gli aspetti amministrativi ed immobiliari - è e resterà centrata sull'Azienda agricola e sul Castello di Parrano, che dell'Azienda costituisce il cuore e ne connota l'immagine rispetto al mercato. Di conseguenza tutte le strutture ricettive previste resteranno legate alla struttura centrale di gestione, che curerà la manutenzione degli immobili, garantirà la funzionalità delle attrezzature di servizio fornendo agli utilizzatori una gamma eccezionalmente ampia di opportunità (termali, sportive, salutistiche, congressuali, culturali, ambientali, eno-gastronomiche, artigianali e così via). Un regime gestionale differente riguarderà il Parco termale, aperto ad una clientela molto più vasta di quella del Principato; e ciò per consentire a tutto il comprensorio turistico orvietano di avvantaggiarsi delle attrattive rappresentate dalle Terme parranesi.

L'analisi dei costi e dei ricavi annuali, legati alla gestione delle singole componenti e del complesso aziendale, è stata effettuata a prezzi correnti (2010). Tale analisi costituisce la base per una valutazione di redditività finanziaria dell'investimento, tenendo conto che ogni singola componente ha tempi differenti di realizzazione e di entrata a regime e che, in taluni casi (tipico quello dell'azienda agricola), si hanno già ricavi durante la fase di realizzazione. Nei costi di esercizio/manutenzione delle diverse componenti funzionali si sono considerati: (i) le strutture edilizie; (ii) gli impianti; (iii) il rinnovo di attrezzature e arredi; (iv) i consumi di materiali e le utenze; (v) le spese generali; (vi) le spese per il personale.

I ricavi di gestione possono essere di varia natura, a seconda delle funzioni considerate e delle politiche di gestione adottate. In sintesi essi sono ascrivibili a quattro categorie principali:

- tariffe alberghiere o extralberghiere di soggiorno turistico;
- tariffe per l'acquisto di servizi di varia natura (titoli di accesso e parcheggio, prestazioni termali, servizi convegnistici e formativi, servizi sportivi, canoni di gestione, ecc.);
- affitto di locali commerciali;
- vendita di prodotti.

Il cronoprogramma degli interventi considera due fasi di attuazione:

- Fase 1 (2011-2013): interventi realizzati nei primi 2 anni
- Fase 2 (2014-2018): interventi realizzati nei 5 anni successivi.

2.1.2. Metodologia e risultati dell'analisi

Ai fini dell'analisi finanziaria sono stati utilizzati i tipici indicatori finanziari:

VAN Valore Attuale Netto¹
TIR Tasso Interno di Rendimento²

¹ Il VAN rappresenta il valore attuale netto dei flussi di cassa attualizzati a un determinato costo opportunità del capitale, al netto del costo dell'investimento iniziale.

PBT Pay Back Time³.

Il saggio di sconto, com'è noto, riflette il costo opportunità del capitale. La Commissione Europea suggerisce di utilizzare un tasso di sconto finanziario del 5% in termini reali per progetti pubblici o d'interesse pubblico. Un valore più elevato del saggio di sconto potrebbe essere giustificato nel caso in cui il capitale privato abbia un costo opportunità più elevato, purché non si discosti eccessivamente dal saggio di sconto consigliato per progetti pubblici; in questo caso si è utilizzato un tasso di sconto del 6%, ritenuto minimale per un investimento privato.

Si è ipotizzato un ciclo di vita del progetto di 15 anni, ritenuto invece massimale per investimenti privati, contro periodi di 20 anni per grandi progetti pubblici destinati ad incidere sull'ambiente e la qualità della vita.

Per una valutazione complessiva risulta determinante l'analisi di sensitività, effettuata considerando di volta in volta le singole componenti dell'intervento e varie ipotesi dimensionali alternative, allo scopo di individuare la soglia al di sotto della quale la redditività dell'intervento stesso non è più compatibile con altre tipologie d'investimento offerte dal mercato.

Alla luce delle analisi svolte è così possibile riassumere le seguenti valutazioni di sintesi.

- 1) Il comparto termale, con specifico riferimento alle sue componenti di sostanziale valenza pubblica (così come d'altra parte l'azienda agricola), non esprime buoni risultati finanziari.

Comparto Termale	
costo costruzione: 41.262.467 €	valore residuo: 2.63.123 €
tasso di sconto: 6%	ciclo vita: 15 anni
VAN - VALORE ATTUALE NETTO	-3.348.373,52
TIR - TASSO DI RENDIMENTO INTERNO	4,61%
PBT - TEMPO DI RITORNO DEL CAPITALE	12 anni

- 2) I valori di abbattimento dell'investimento necessari ad annullare tali negatività (tramite, ad esempio, contributi pubblici), sarebbero per entrambi i settori piuttosto consistenti e quindi difficilmente ipotizzabili, al di là dei normali contributi regionali concessi nel settore agricolo.
- 3) Buone performances si hanno invece nell'area dei servizi turistici rurali e di quelli residenziali e commerciali urbani, laddove la vendita di alcuni asset - una volta recuperati e valorizzati nel modo più opportuno - consentirebbe un ridimensionamento dei flussi di cassa negativi.
- 4) Una riduzione delle quantità turistico-ricettive, anche solo del 20%, non consente l'ammortamento dei capitali inizialmente investiti e comporta una drastica riduzione della redditività complessiva.
- 5) La performance finanziaria a livello complessivo, invece, giustifica l'approccio integrato, con un VAN di 12,65 M€ ed un TIR di oltre il 10%.

In conclusione, l'analisi finanziaria evidenzia la necessità di riequilibrare la redditività di tutta l'operazione con gli interventi previsti in ambito rurale che, se gestiti secondo formule avanzate ed aperte all'investimento di altri soggetti privati, possono consentire all'Azienda di

² Il TIR è quel tasso di interesse che uguaglia i flussi di cassa attesi attualizzati al costo dell'investimento anch'esso attualizzato.

³ Il PBT Pay Back Time o Pay Back Period (PBP) misura il tempo che impiega un investimento a ripagarsi; Il PBT si colloca nell'intervallo di tempo in cui la cumulata dei flussi di cassa inverte il suo segno, passando da valori negativi a positivi.

far funzionare anche il settore del termalismo pubblico, rendendo fruibile una risorsa che altrimenti rischia di rimanere del tutto inutilizzabile.

Intervento Totale	
costo costruzione: 137.174.144 €	valore residuo: 6.858.707 €
tasso di sconto: 6%	ciclo vita: 15 anni
VAN - VALORE ATTUALE NETTO	12.651.997,36
TIR - TASSO DI RENDIMENTO INTERNO	10,65%
PBT - TEMPO DI RITORNO DEL CAPITALE	10 anni

2.2. Previsioni di sviluppo turistico

L'analisi della domanda turistica complessiva è stata effettuata in riferimento al potenziale di sviluppo turistico indotto dall'intervento di valorizzazione della risorsa termale, nell'ambito di una valutazione complessiva dei trend riscontrabili a livello nazionale, regionale e locale.

Il posizionamento dell'Italia nel mercato internazionale del turismo, nel primo decennio del secolo è peggiorato, specie se confrontato con le risorse e le potenzialità possedute. L'Umbria ha seguito questo andamento, ma in maniera più attutita, grazie alle buone performances – quasi sempre superiori a quelle medie nazionali - manifestate soprattutto nel settore extralberghiero.

Il Comune di Parrano appartiene al Comprensorio turistico Orvietano e, più in particolare, all'area del Monte Peglia, ancora poco nota e sviluppata dal punto di vista turistico, ma di grandi potenzialità. Lo dimostra con chiarezza l'andamento della domanda turistica complessiva nel periodo 1999-2010 (+ 41.6%), quasi doppia rispetto alla crescita regionale già molto alta (+22,3%) e dovuta quasi esclusivamente al settore extralberghiero (+129,0% rispetto al + 55,9% regionale). L'aspetto peculiare, se non unico, della struttura ricettiva di questo territorio è infatti costituito dall'equilibrio raggiunto tra movimento alberghiero ed extralberghiero (Figura 1).

Una semplice estrapolazione del trend di sviluppo turistico del comprensorio orvietano a 10 anni (Figura 2), produce un incremento nella domanda complessiva di oltre il 30% rispetto al 2010, con quasi 470.000 presenze alberghiere ed extralberghiere annuali totali.

Parrano copre attualmente una quota molto bassa della domanda e dell'offerta comprensoriale (3,3%); applicando lo stesso trend di crescita, nel 2020 arriverebbe a 15.500 presenze annue circa.

Il patrimonio immobiliare non occupato stabilmente non rientra in questo calcolo previsionale per vari motivi: innanzi tutto le strutture di tipo residenziale (secondo case) non possono più essere considerate strutture ricettive in base alla LR 18/2006; in secondo luogo, le varie forme di turismo rurale oggi presenti sul mercato, configurano un'offerta turistica che potremmo definire "sommersa", in quanto sfugge in larga parte alle statistiche ufficiali.

Le quantità ricettive derivate dal calcolo di redditività economico finanziaria (cfr. § 2.1) e concordate nell'ambito del Protocollo d'Intesa (di cui all'Appendice A), ammontano a 885 posti letto alberghieri ed extralberghieri, corrispondenti a 31.800 presenze complessive (il tasso medio comprensoriale di presenze per posto letto è di 38,2⁴). Ciò equivale ad

⁴ Si tratta di un valore piuttosto basso dal momento che i dati ufficiali non tengono conto di una diffusa omissione delle registrazioni, specie nel settore extralberghiero. Questo fatto non modifica le proiezioni e le valutazioni qui effettuate, in quanto il dato è omogeneo a livello regionale e non riguarda solo Parrano.

ipotizzare un raddoppio della quota parranese sul movimento turistico complessivo del comprensorio Orvietano da qui al 2020.

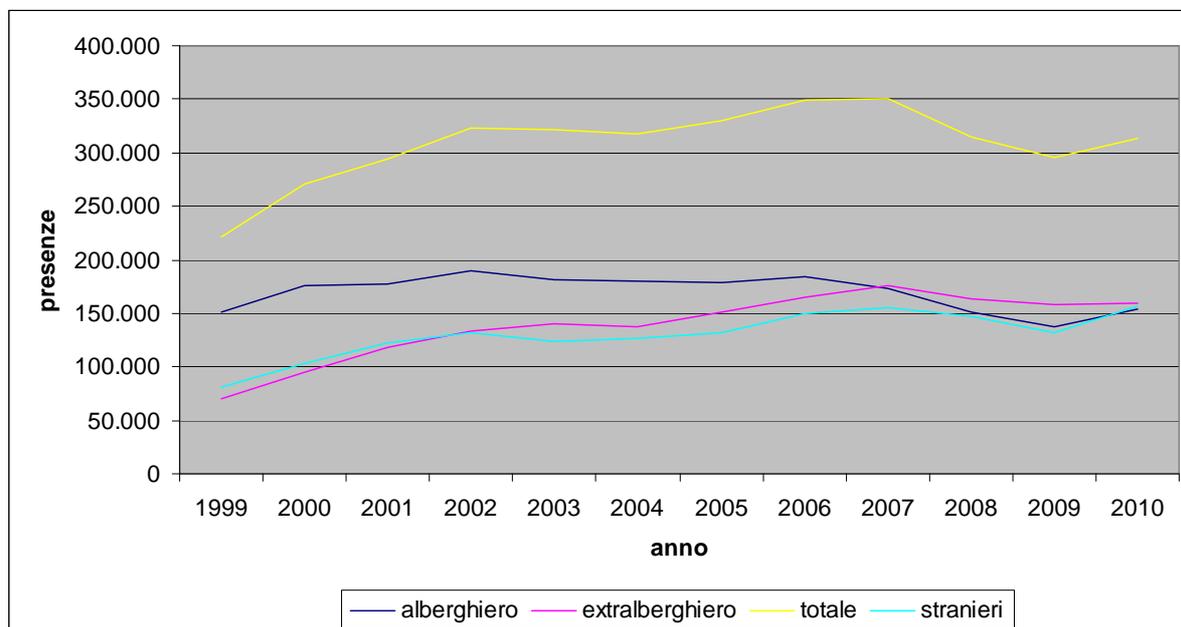


Figura 1. Andamento del movimento turistico nel comparto alberghiero, extralberghiero e in totale nel comprensorio orvietano

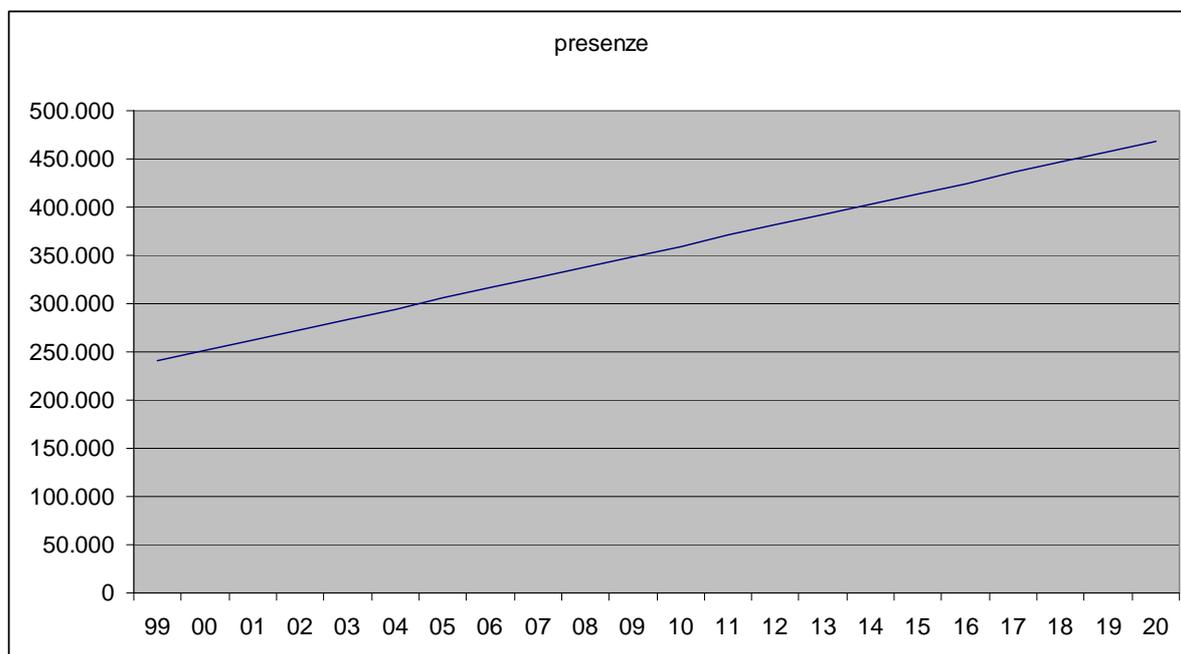


Figura 2. Estrapolazione al 2020 della domanda turistica complessiva nel comprensorio orvietano

Si tratta di un'ipotesi, a nostro parere, del tutto ragionevole ed anzi minimale, rispetto alle potenzialità implicite nello sviluppo del comparto termale. Si tenga peraltro presente che

tale ipotesi corrisponderebbe per Parrano – in termini di popolazione virtuale spalmata su un intero anno – ad un centinaio di abitanti in più.

La proiezione del trend attualmente riscontrabile nel movimento turistico locale, infatti, può solo fornire una stima indicativa circa il valore inferiore della forbice di domanda futura. In realtà, ai livelli più alti qui ipotizzati, la domanda potenziale è sostanzialmente indotta ed orientata dall'offerta e dalla sua capacità di aprire nuovi spazi di mercato. Nel nostro caso, infatti, occorre tener conto dei seguenti fattori premianti:

- la novità rappresentata dal termalismo (tutto concentrato a Parrano) e da impianti sportivi di livello internazionale (golf e centro di sport equestri);
- la crescente domanda di benessere, che – nelle stime CENSIS richiamate nello studio di fattibilità del Progetto "Essere Bene" – interessa il 33% della domanda totale di tempo libero. Ovviamente il trend di crescita non potrà mantenersi costante negli anni a venire, ma non è difficile ipotizzare il raggiungimento della quota potenziale (cioè dall'attuale 3,8% al 33%) all'orizzonte di piano.

2.3. Dimensionamento del piano

Dal punto di vista funzionale le principali componenti in gioco sono rappresentate da:

- le **funzioni residenziali**, che non presentano sostanziali mutamenti rispetto alle previsioni demografiche precedentemente effettuate all'orizzonte temporale del 2020, se non per quanto riguarda la riclassificazione di alcune zone di completamento;
- le **funzioni produttive**, per le quali si prevede la realizzazione di un impianto di imbottigliamento dell'acqua minerale conseguentemente all'esito delle ricerche minerarie in corso e contestualmente alla delocalizzazione di altri impianti posti in prossimità del SIC;
- le **funzioni turistiche**, oggetto dei maggiori incrementi a seguito dello sviluppo del termalismo;
- le **funzioni di servizio**, correlate allo sviluppo di quelle precedenti ed in particolare di quelle turistiche.

2.3.1. Funzioni residenziali

Le funzioni residenziali non presentano mutamenti rispetto alle proiezioni demografiche effettuate all'orizzonte temporale 2020, nell'ambito del PRG previgente. Esse prevedevano una popolazione totale di 776 unità residenti, così ripartita territorialmente:

	Abitanti esistenti 2001	Abitanti da insediare	Abitanti totali 2021
Popolazione di Parrano	338	195	533
Popolazione nuclei e case sparse	239	4	243
Popolazione totale	577	199	776

Di conseguenza non si prevedono nuove zone di espansione residenziale, ma solo una limitata riclassificazione della zonizzazione attuale, principalmente per il passaggio di buona parte delle zone C a zone B di completamento.

2.3.2. Funzioni produttive agricole

Le attività agricole riceveranno un forte impulso a seguito del rilancio dell'Azienda agricola Principato di Parrano nei settori della vitivinicoltura, soprattutto, e secondariamente

dell'olivicoltura, degli allevamenti zootecnici e di altre produzioni di nicchia (tartufo, zafferano, ecc.). Ciò comporterà la creazione di nuovi impianti di lavorazione e trasformazione delle produzioni (cantina, molino, stalle, ecc.). Questi interventi, tutti localizzati all'interno delle zone rurali, non comportano specifiche previsioni ai fini del dimensionamento e della zonizzazione di piano.

La seguente tabella contiene una valutazione circa le trasformazioni nell'uso dei suoli, indotte dagli interventi di piano e – per quanto riguarda l'area rurale – dai programmi dell'Azienda agricola PdP.

Uso dei suoli	(1)	(2)	Δ
	stato attuale	variante	(2 / 1)
	Ha	Ha	%
Aree boscate	2.394,94	2.440,04	1,9%
Arbusteti	5,39	3,21	-40,4%
Pioppete	1,66	1,66	0,0%
Uliveti e vigneti	127,27	181,22	42,4%
Seminativi semplici, arborati	811,20	691,97	-14,7%
Pascoli e prati semi-naturali	502,58	499,85	-0,5%
Verde attrezzato e sportivo	43,70	63,34	45,0%
Edificato esistente e programmato	74,85	82,77	10,6%
Aree rocciose, cave, incolti	8,66	6,19	-28,6%
Corsi e specchi d'acqua, zone umide	9,03	9,03	0,0%
Totale	3.979,28	3.979,28	

2.3.3. Funzioni produttive extragricole

Le funzioni produttive extragricole restano sostanzialmente a carattere artigianale ed interessano il completamento della zona artigianale ai margini del centro urbano di Parrano, senza ulteriori espansioni.

Fa eccezione la previsione di un impianto per l'imbottigliamento delle acque minerali, necessariamente localizzato non troppo distante dalla fonte, ma la cui realizzazione è condizionata all'esito delle ricerche minerarie in corso. Tuttavia, l'effettiva realizzazione di questo impianto è subordinata alla contestuale delocalizzazione dell'impianto per la lavorazione di inerti, attualmente posto alla confluenza del T. Bagno con il F. Chiani; delocalizzazione già prevista dal previgente PRG e legata all'attuazione dell'accordo per la creazione di una zona comprensoriale dedicata alla lavorazione della pietra (attualmente prevista nel Comune di Montegabbione).

La dimensione dell'impianto di imbottigliamento è stata calcolata in 5-6.000 Mq di suc su un'area di 20-30.000 Mq circa.

Nel Rapporto Ambientale VAS sono stati valutati gli impatti comparati dei due impianti suddetti (entrambi posti in prossimità del SIC) in termini di traffico generato, gravante sulla SP 52 per Fabro Scalo. Il confronto di tali valutazioni evidenzia un netto miglioramento a favore dell'impianto di imbottigliamento, in termini di disturbo ambientale (atmosferico ed acustico).

2.3.4. Funzioni produttive turistiche

Le funzioni turistiche sono ovviamente quelle soggette a maggiori incrementi a seguito dello sviluppo del termalismo. Le quantità realizzabili sono state fissate nell'ambito di un Protocollo d'Intesa tra la Provincia di Terni ed i Comuni di Parrano e di Ficulle (cfr. Appendice A) e sono riportate nella seguente tabella, relativamente al solo Comune di Parrano. In tali stime – come d'altra parte nelle statistiche ufficiali - non sono comprese le seconde case, né gli appartamenti per vacanza non registrati.

Ricettività turistica	Posti Letto N°	Superficie / PL Mq / PL	Superficie programmata Mq
Castello	40		3.460
Albergo termale (*)	200	65	13.000
Albergo residenziale (borghi)	446	65	29.000
Albergo residenziale (casali)	102	100	10.200
Agriturismi esistenti	90		
Totale	878		55.660

Nota(*): la superficie utile coperta (suc) dell'hotel termale sarà notevolmente inferiore (circa 8.300 mq) in quanto molti servizi saranno interrati o seminterrati, sfruttando la pendenza naturale del terreno e minimizzando così l'impatto visivo della struttura.

2.3.5. Funzioni di servizio

Le funzioni di servizio sono correlate allo sviluppo di tutte le altre attività.

Per quanto riguarda le funzioni residenziali, il fabbisogno è aumentato rispetto alle precedenti previsioni di PRG, in quanto, pur non essendo cambiate le quantità in gioco, si sono elevati gli standard regionali (R.R. 7/2010).

sigla	categoria servizi	standard	n° abitanti	superficie
Sri	scuola materna e obbligo	4 mq/ab.-	776 ab.	3.104 mq
Srg	servizi d'interesse comune	4 mq/ab.-	776 ab.	3.104 mq
Srv	verde attrezzato e sportivo	5 mq/ab.-	776 ab.	3.880 ab.
Srp	parcheggi	5 mq/ab.-	776 ab.	3.880 ab.
	totale	18 mq/ab.-	776 ab.	13.968 ab.

Zona	Utenti n.	Servizi residenziali minimi (standard)				
		Servizi scolastici	Servizi collettivi	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
		mq	mq	mq	mq	mq
Parrano	533	2.132	2.132	2.665	2.665	9.594
Cantone	73	292	292	365	365	1.314
Spereto	16	64	64	80	80	288
Pievelunga	28	112	112	140	140	504
Frattaguida	12	48	48	60	60	216
Centri minori	129	516	516	645	645	2.322
Case sparse	113	452	452	565	565	2.034
Tot. Comune	776	3.104	3.104	3.880	3.880	13.968

A fronte dei suddetti valori degli standard residenziali pubblici, la Variante di PRG conferma le precedenti previsioni, soddisfatte nella zonizzazione di piano.

Zona	Utenti	Servizi residenziali pubblici previsti				
		Servizi scolastici	Servizi collettivi	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
		16,4 Mq/Ab	8,7 Mq/Ab	32,5 Mq/Ab	7,8 Mq/Ab	65,4 Mq/Ab
N	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	
Parrano	533	12.730	3.720	20.800	5.090	42.340
Cantone	73		2.160	4.430	630	7.220
Spereto	16		300		100	400
Pievelunga	28		550		160	710
Frattaguida	12			480	120	600
Centri minori	129		3.010	4.910	1.010	8.930
Case sparse	113					
Tot. Comune	776	12.730	6.730	25.710	6.100	51.270

Per quanto riguarda gli standard urbanistici extra-residenziali, essi variano in rapporto alle diverse funzioni previste, determinando le quantità minime di parcheggi ed aree verdi riportate, nella seguente tabella (da verificare e adeguare in sede di piani attuativi), solo per in relazione alle attività turistico-ricettive.

Destinazioni d'uso	Servizi extra-residenziali minimi (standard)						
	Superficie utilizzabile	Posti Letto		Parcheggi		Aree verdi	
	Mq	Mq / PL	N°	PM / PL	N°	Mq / Mq	Mq
Castello	3.460		40	0,5	20	4,0	13.840
Albergo termale (*)	13.000	65	200	0,5	100	4,0	52.000
Albergo residenziale (borghi)	29.000	65	446	0,5	223	4,0	116.000
Albergo residenziale (casali)	10.200	100	102	0,5	51	4,0	40.800
Totale	55.660		788		394		222.640
Destinazioni d'uso	Superficie fondiaria			Parcheggi		Aree verdi	
	Mq			%	N°	%	Mq
Parco Termale	6.000			70%	4.200	30%	1.800
Imbottigliamento	20.000			10%	2.000	5%	1.000
Totale	39.200				6.200		2.800

(*) La Superficie Utile Coperta è di 8.300 Mq (non dovendosi tener conto dei servizi interrati)

Per quanto riguarda gli standard urbanistici di interesse generale, essi sono fissati in 16 Mq/abitante, ai sensi della legislazione regionale in materia. In questo caso, tuttavia, il confronto tra standard e previsione di piano è del tutto superfluo, data la presenza in ambito comunale di due aree protette (ANP Elmo-Melonta e SIC Bagno Minerale), del Parco Termale e di servizi sportivi di vario tipo. Tuttavia, pur non tenendo conto delle aree naturali

protette, la quantità di verde territoriale per abitante è elevatissima e pari a 1.814 Mq/abitante.

Denominazione	Zona PRG	Superficie (Mq)
Parco Termale pubblico	TB.3	98.789
Parco attrezzato della Fonte	RS.1	21.762
Parco attrezzato della Foce	RS.2	24.304
Area sportiva di Lontaneto	TS.1	279.980
Centro ippico dei Sassi	TS.3-6	87.080
Campo da Golf (settore collinare)	TS.4-5	663.995
Campo da Golf (settore vallivo)	TS.2	231.743
Totale		1.407.653
Totale pro-capite (Mq/Ab.)		1.814

2.3.6. La Struttura Urbana Minima

La definizione della SUM, ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica urbana, è stata effettuata sulla scorta delle linee guida emanate dalla Regione Umbria.

Data la ridotta dimensione demografica ed insediativa del Comune di Parrano, essa riguarda essenzialmente il centro capoluogo e include le principali infrastrutture viarie che lo connettono alla rete nazionale (Autostrada A.1 tramite lo svincolo di Fabro Scalo), nonché l'accesso al centro da parte dei vari nuclei sparsi sul territorio rurale. Tali infrastrutture sono costituite dalla SP 52 Parrano-Fabro Scalo, dalla SP 104 Frattaguida-Parrano e dalle strade comunali Cantone - SP 104 e Pievelunga - SP 104.

Per quanto riguarda il centro abitato di Parrano, le analisi effettuate sui caratteri funzionali, ma anche culturali e identitari, hanno permesso di selezionare:

- (1) alcuni spazi pubblici (all'aperto e al chiuso) idonei ad ospitare le funzioni più importanti sotto il profilo della risposta all'emergenza e della gestione post-emergenziale;
- (2) quella parte del centro storico che contribuisce significativamente a definire l'identità storica e culturale di Parrano.

Nel primo caso trattasi:

- dell'attuale campo sportivo, all'interno del quale è prevista anche l'ubicazione dell'area di accoglienza all'aperto CM1, del deposito/magazzino CM3 e dell'area di attesa CM4 (ai fini del piano della protezione civile);
- dell'attuale scuola materna ed elementare, all'interno della quale è prevista anche l'ubicazione dell'area di accoglienza coperta CM2 (ai fini del piano della protezione civile).

Nel secondo caso trattasi della cinta muraria e, al suo interno, di alcuni edifici particolarmente importanti sotto il profilo civile, oltre che simbolico: la sede comunale, la cattedrale, il castello.

3. Assetto urbanistico del territorio comunale

I criteri ispiratori delle scelte di pianificazione e di regolamentazione attuativa degli interventi sono nel seguito illustrati.

3.1. Criteri generali e specifici d'intervento

Le soluzioni urbanistiche scelte per reimpostare il PRG comunale e dare attuazione al programma di sviluppo, si basano su un insieme di criteri progettuali, generali e specifici, maturati in stretto rapporto con le verifiche e le valutazioni effettuate in ambito VAS e VInC.A. Essi comprendono:

- a) criteri urbanistici di carattere generale: sono sintetizzabili nei 4 punti fondamentali, che hanno influenzato l'impostazione di tutta la Variante;
- b) criteri progettuali relativi agli interventi di trasformazione edilizia: si riferiscono essenzialmente agli interventi nel comparto turistico-ricettivo e tengono conto dell'esigenza di minimizzare gli impatti sulle componenti paesaggistiche del contesto ambientale;
- c) criteri costruttivi relativi agli interventi di trasformazione edilizia: traducono alcuni dei criteri progettuali precedenti in indicazioni tecniche per la loro messa in opera;
- d) criteri per il recupero del patrimonio edilizio esistente: come sopra, ma con una specifica attenzione alla preservazione dei caratteri tipici dell'architettura rurale umbra;
- e) criteri relativi alla progettazione, realizzazione e manutenzione dell'impianto del golf: costituiscono un corpus di specifiche tecniche derivate da uno studio approfondito circa l'inserimento ambientale degli impianti golfistici e l'applicazione delle metodologie più avanzate nel campo dell'ingegneria naturalistica per questa tipologia di interventi;
- f) criteri relativi agli interventi di trasformazione agraria: si applicano, in particolare, ad un certo numero di zone agricole definite "speciali" in quanto destinate alla sperimentazione di interventi di recupero e/o valorizzazione delle componenti tipiche del paesaggio agrario locale;
- g) criteri d'intervento nell'area termale prossima al SIC: riguardano le modalità d'intervento per la realizzazione delle funzioni e delle relative strutture in prossimità del SIC "Bagno Minerale di Parrano", tenendo ovviamente conto dei condizionamenti e dei vincoli legati alla gestione del Sito.

Tutti i criteri suddetti – e nel seguito specificati - trovano riscontro nella zonizzazione di piano e nella normativa tecnica di attuazione.

A) Criteri urbanistici di carattere generale

Il problema di carattere generale, che si pone a livello ambientale e soprattutto paesaggistico, non può essere quello di riportare l'uso del territorio a pratiche agrarie ormai largamente improduttive, ma di reinventare e gestire intelligentemente una trasformazione del paesaggio rurale né mimetica (cioè artificiosamente conservatrice) né distruttiva di valori paesaggistici consolidati. Questa considerazione ha ispirato i criteri basilari della pianificazione urbanistica dei nuovi interventi.

A.1) Contenimento della superficie utile coperta dei servizi termali entro i valori previsti dal PRG vigente, fatta eccezione per l'impianto di imbottigliamento.

A.2) Localizzazione dei nuovi interventi turistici lungo un asse nord-est/sud-ovest equidistante dalle due aree ambientali più pregiate e più protette del territorio comunale (SIC Bagno Minerale e ANP Elmo Melonta).

A.3) Disarticolazione della dimensione complessiva del programma d'intervento in parti di superficie compresa tra 1 e 4 Ha, allo scopo di preservare la continuità della rete ecologica; ciò vale sia per gli insediamenti edilizi che per gli impianti sportivi (in particolare per il campo da golf).

A.4) Intervento nell'ambito di comprensori unitari (MT) comprendenti varie destinazioni d'uso (insediative, sia nuove che esistenti, agricole, sportive e di servizio), allo scopo di accompagnare le inevitabili trasformazioni agrarie con soluzioni paesaggisticamente innovative, basate sull'integrazione tra colture specializzate (vigneti e oliveti), tipologie edilizie tradizionali, aree sportive o a verde di tipo semi-naturale ed elementi tipici del paesaggio agrario umbro opportunamente recuperati e riqualificati (in riferimento al PTCP di Terni ed al Progetto dell'Ecomuseo del Paesaggio Orvietano).

B) Criteri progettuali relativi agli interventi di trasformazione edilizia

I criteri relativi alla progettazione, realizzazione e gestione degli interventi – edilizi o meno – di trasformazione del territorio, sono ricompresi nella normativa tecnica di attuazione del PRG Strutturale e/o Operativo; ed in maniera progressivamente più cogente, mano a mano che si passa dai criteri di carattere progettuale e concettuale (B) a quelli di carattere realizzativo (C), sia nel caso di nuova costruzione che di recupero (D).

B.1) Ubicazione delle nuove strutture edilizie in rapporto funzionale con nuclei rurali preesistenti ed a contatto più o meno diretto con essi in ragione delle loro caratteristiche architettoniche ed ambientali (maggiore separazione nel caso di beni culturali diffusi); ciò comporta peraltro il mantenimento della viabilità preesistente, eventualmente migliorata, e la non necessità di nuove strade di accesso⁵.

B.2) Dimensionamento dei nuclei insediativi turistici (corrispondenti alla tipologia turistica degli alberghi residenziali) nel rispetto del criterio generale A.3):

- borghi turistici con servizi centralizzati per un massimo di 4.500 Mq di suc totale;
- complessi turistici con dimensione media di 1.200 Mq di suc.

B.3) Ricorso a tipologie edilizie ed urbanistiche tipiche dell'insediamento rurale umbro ed in particolare: (i) dei borghi fortificati del XIII – XIV secolo, strutturati attorno ad uno spazio centrale aperto, per quanto riguarda i nuovi borghi; (ii) delle ville rurali di maggior pregio del XV secolo in poi, per quanto riguarda i nuovi casali.

B.4) Inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi insediamenti turistici ai margini delle aree boscate, sfruttando le naturali rientranze del margine boschivo (*cul-de-sac* eventualmente rafforzati dall'impianto di filari o macchie arboree di essenze autoctone), e adattamento alla morfologia del terreno mediante la disposizione delle unità insediative a terrazze.

B.5) Recupero del patrimonio edilizio esistente con funzioni, in linea di massima, di servizio alle attività turistiche o alle attività produttive dell'azienda agricola e con modalità più o meno vincolanti a seconda che trattasi di immobili classificati come beni culturali diffusi o meno.

B.6) Dotazione delle unità insediative – per quanto possibile e tenendo anche conto di locali problemi di inserimento paesaggistico – di pannelli solari (di tipo fotovoltaico) o di impianti geotermici a bassa entalpia, in grado di garantire l'autosufficienza energetica per usi sanitari e domestici.

⁵ Nella filosofia del progetto aziendale è anche prevista la realizzazione di un sistema di mezzi navetta ad alimentazione ibrida, in grado di collegare i vari nuclei rurali con le strutture termali e di servizio centralizzate.

C) Criteri costruttivi relativi agli interventi di trasformazione edilizia

I criteri relativi agli interventi di nuova edificazione in ambito rurale devono rispettare, in linea generale, alcuni dei caratteri tipo-morfologici e tecnologici, tipici dell'architettura rurale locale. Il non rispetto di tali criteri deve essere motivato da particolari e ben specificate esigenze architettoniche, funzionali o tecnologiche.

C.1) Paramenti esterni in muratura mista (ciottoli, pietrame e laterizi) o in pietra squadrata e sbazzata. L'uso di mattoni a facciavista o di intonaci (calce e sabbia di fiume con colore ocra o terra) è consentito per particolari e ben specificate esigenze architettoniche, funzionali o tecnologiche.

C.2) Coperture in cotto con falde di pendenza moderata (non superiore a 30°).

C.3) Infissi in legno o in ferro verniciato con vetri poco riflettenti.

C.4) Recinzioni con siepi o in legno o con muretti di pietra a secco.

C.5) Realizzazione nelle murature esterne di aperture (cm 20x30x30) allo scopo di areare i sottotetti e consentire l'accesso ad apposite nicchie per la nidificazione, da parte di alcune specie di avifauna, con particolare riferimento ai rapaci notturni.

C.6) Pavimentazioni esterne permeabili (indice di permeabilità $\geq 70-80\%$), realizzate, relativamente ai parcheggi, anche mediante imbrecciatura, pannelli alveolari a basso impatto visivo e simili.

C.7) Illuminazione esterna minimale utilizzando lampade a basso spettro di emissione ed orientate verso il basso.

C.8) Interramento di tutte le reti tecnologiche e canalizzazioni di servizio.

C.9) Utilizzo di materiali verdi (sulle coperture ed in facciata) per la mimetizzazione di strutture edilizie nuove o preesistenti (*restiling*) in contesti ambientali e paesaggistici particolarmente delicati o sensibili.

C.10) Utilizzo di essenze autoctone anche per l'impianto di parchi, giardini, aiuole ornamentali, limitando al minimo l'uso di essenze esotiche o alloctone.

D) Criteri per il recupero del patrimonio edilizio esistente

Fermi restando i criteri indicati per gli interventi di nuova costruzione, gli interventi di recupero saranno soggetti a norme più vincolanti.

D.1) Preservazione di elementi architettonici (scale esterne, porticati, comignoli, forni, ecc.) e decorativi (cornici, architravi, soglie, stipiti, ecc.) di pregio o tipici delle tradizioni costruttive locali.

D.2) Mantenimento degli'intonaci tradizionali a calce, dei paramenti murari in pietra o mattone, delle coperture in cotto, degli infissi in legno verniciato e all'interno, ove possibile, dei solai in legno e delle pavimentazioni in cotto.

D.3) Mantenimento, anche mediante rifunzionalizzazione, degli spazi aperti di pertinenza (aie, corti, orti, ecc.).

Nel caso di manufatti inclusi nell'Elenco dei beni culturali diffusi, i criteri d'intervento saranno ancora più stringenti.

D.4) Conservazione della struttura tipologica dell'immobile e del suo aspetto esterno, salvo che per motivi di restauro o ripristino del suo stato originario, adeguatamente documentato, o per limitatissimi interventi, indispensabili al risanamento tecnico, igienico o funzionale degli spazi interni.

D.5) Eliminazione di alterazioni o superfetazioni rispetto allo stato originario dello immobile ed alla coerenza del suo impianto costruttivo e/o tipologico; restauro e consolidamento degli elementi di interesse architettonico o artistico – come affreschi, intonaci decorati o altro - di origine storica o di pregio figurativo.

E) Criteri relativi alla progettazione e realizzazione dell'impianto del golf

- E.1)** Conservazione – salvo limitate eccezioni – della morfologia dei terreni interessati.
- E.2)** Formazione di impianti prativi polifiti con essenze autoctone (per una quota \geq 90%), appositamente selezionate per minimizzare il fabbisogno irriguo, e limitazione di massima nell'utilizzo di specie alloctone ai green (per una quota $<$ 10%).
- E.3)** Ricorso a tecniche costruttive che consentano di limitare al minimo la dispersione delle acque irrigue e piovane, mediante sistemi di drenaggio afferenti ai laghetti esistenti.
- E.4)** Realizzazione di un sistema complesso di approvvigionamento idrico a scopo irriguo, basato il più possibile sulla raccolta delle acque reflue e piovane, la loro depurazione mediante sistemi naturali o semi-naturali (fitodepurazione) ed il loro convogliamento nel sistema di piccoli invasi artificiali esistenti.
- E.5)** Articolazione dell'impianto in settori separati (contenenti 2-4 buche ciascuno) limitando al massimo le recinzioni (come in C.4) e lasciando ampi corridoi ecologici tra un settore e l'altro.

F) Criteri relativi agli interventi di trasformazione agraria

Gli interventi agricoli ed infrastrutturali devono essere effettuati salvaguardando il più possibile i caratteri e gli elementi strutturanti il paesaggio agrario storico. Allo scopo di dare concreta attuazione a questa misura è stata definita e normata una nuova zona agricola a carattere speciale:

- RV all'interno dei comprensori d'intervento turistico (MT);
- UV nelle fasce periurbane dei comprensori di Parrano e dei centri minori (MU).

I criteri nel seguito esposti, pur avendo una valenza territoriale generale, assumono carattere prescrittivo all'interno dei suddetti comprensori urbanistici.

- F.1)** Potenziamento delle colture arboricole (vigneti e uliveti) e riduzione al minimo indispensabile per la funzionalità delle aziende agricole, dei seminativi semplici.
- F.2)** Preservazione, ove possibile, di pascoli e prati pascoli e potenziamento generale delle superfici a prato naturale o semi-naturale (come nel caso di parchi verdi e impianti sportivi *en plein air*).
- F.3)** Preservazione e ricostituzione, ove possibile, delle siepi interpoderali e dei filari arborei.
- F.4)** Preservazione ed ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale e delle fasce ecotonali di transizione tra diverse categorie ambientali.
- F.5)** Mantenimento di tutti gli elementi vegetazionali attualmente esistenti ed eventuale trapianto degli elementi arborei più pregiati in caso di esigenze progettuali non altrimenti soddisfabili.
- F.6)** Massima limitazione possibile – in numero e in estensione - di aree agricole o sportive recintate, adottando tutti gli accorgimenti utili a preservare la permanenza di corridoi ecologici e a favorire il transito della fauna stanziale e migrante.
- F.7)** Adozione di tutti gli accorgimenti possibili per il superamento di barriere lineari (strade ed infrastrutture tecnologiche) da parte della fauna stanziale e migrante, anche là dove prima non esistenti.
- F.8)** Utilizzo di specie vegetali autoctone in tutti i nuovi impianti artificiali eventualmente necessari a scopo di mitigazione degli impatti visivi e paesaggistici, selezionate in coerenza con il potenziale vegetazionale rilevato in loco e facendo riferimento alla Serie della vegetazione localmente presente; proibizione nell'uso di specie alloctone (fatte salve le specie naturalizzate, ormai tipiche del paesaggio agricolo locale) e massima limitazione nell'uso di specie esotiche a scopo ornamentale, anche all'interno di parchi e giardini.
- F.9)** Mantenimento dei muretti di contenimento in pietrame a secco e preservazione dei terrazzamenti a scopo colturale o di difesa idrogeologica.
- F.10)** Ricorso alle tecniche dell'ingegneria naturalistica in tutti i casi di intervento sulle componenti del territorio naturale e agricolo, con particolare riferimento agli interventi di

stabilizzazione idrogeologica dei terreni (realizzazione e manutenzione di scarpate tramite vimate vive, sistemazione di sponde fluviali, regimazione dei corsi d'acqua, ecc.).

F.11) Conservazione delle strade interpoderali, escludendo, ove possibile, la loro asfaltatura a vantaggio di materiali filtranti o, in caso di rifacimento del manto stradale preesistente, a vantaggio di materiali autodrenanti e fonoassorbenti.

F.12) Interramento delle canalizzazioni, occultamento dei manufatti edilizi di servizio e smantellamento delle strutture relative ai tracciati che vanno in disuso.

F.13) Ripristino e potenziamento del sistema di piccoli invasi artificiali a scopo irriguo.

F.14) Tutela e restauro dei manufatti minori (quali fontanili, edicole, ceppi, ecc.) - siano essi già classificati come beni culturali diffusi o meno - che contribuiscono all'identità storica del territorio ed alla memoria collettiva dei luoghi.

G) Criteri d'intervento nell'area termale prossima al SIC

Le aree naturalisticamente più pregiate corrispondono all'ANP *Elmo-Melonta* e al SIC IT5220001 *Bagno Minerale di Parrano*. La normativa di piano adottata per queste aree è la stessa prevista dal regolamento di gestione dello STINA; essa è stata estesa anche al SIC, nelle more di specifiche norme di tutela emanate a livello regionale o nazionale. Nel caso del SIC, l'area di applicazione delle norme (equivalente di fatto ad una ripermetrazione del SIC) è stata notevolmente ampliata onde includere un fosso confluyente nel Torrente del Bagno e soprattutto l'area circostante la confluenza del Bagno con il Chiani.

G.1) Delimitazione fondiaria dell'area SIC e sua equiparazione normativa alla Zona C delle Aree Naturali Protette dello STINA (macrozona RN di piano).

G.2) Creazione di un parco in prossimità della sorgente termale del Bagno, allo scopo di ricondurre il controllo in ambito pubblico; le uniche attrezzature stabili all'interno del parco, sono rappresentate da un'area pic-nic, da una vasca alimentata dalla sorgente idrotermale, dai servizi igienico-sanitari minimi per la fruizione dell'area, dall'opera di captazione della sorgente.

G.3) Sistemazione idrogeologica dei versanti, nel tratto a valle delle gole e sino alla confluenza col T. Chiani, in un quadro coerente e integrato di interventi; tali interventi, nel recente passato, hanno già coinvolto diversi enti con diverse competenze e hanno riguardato: l'assetto forestale delle aree danneggiate dall'incendio del 2003; la stabilità dei versanti e degli argini del Bagno; la sistemazione della sentieristica locale.

G.4) Completamento della zona termale di Pantovenzo (già dotata di concessione edilizia e già edificata, ma non utilizzata) e sua apertura al pubblico; creazione di una nuova zona termale con le caratteristiche di una struttura ricettiva alberghiera dotata di servizi termali autonomi, con complessivo decremento (-3,2%) dei pesi insediativi termali e turistici nelle aree circostanti il SIC, rispetto al PRG previgente.

G.5) Realizzazione di un impianto di imbottigliamento delle acque minerali in caso di esito positivo delle indagini in corso e contestuale delocalizzazione dell'impianto di lavorazione inerti, con trasformazione dell'area corrispondente in parco pubblico (e conseguente proposta di estensione a quest'area del perimetro SIC).

G.6) Integrazione gestionale tra il parco pubblico della fonte e il parco termale di Pantovenzo, onde accrescere le misure di controllo e vigilanza e limitare al minimo gli accessi incontrollati al SIC; gli accessi dei visitatori al parco pubblico interno al SIC saranno pedonali e posti: (i) preferibilmente in corrispondenza del parco termale e non più sulla SP 52; (ii) in corrispondenza del Podere Bagno, mediante ripristino di un sentiero preesistente.

G.7) Maggiore tutela delle cavità ipogee; la visita alle grotte (Tane del Diavolo) sarà effettuata in piccoli gruppi, dietro prenotazione e con l'accompagnamento di una guida esperta.

G.8) Potenziamento del Centro di Documentazione Territoriale, destinato a svolgere funzioni di educazione ambientale ed informazione turistica.

3.2. Localizzazione territoriale degli interventi

Le principali varianti rispetto al PRG previgente riguardano, come già detto:

- l'**area urbana**, con interventi in larga parte attuabili mediante modeste modifiche all'Operativo e senza sostanziali modifiche allo Strutturale;
- l'**area termale**, con interventi limitati ad una redistribuzione dei pesi insediativi, senza alterare – anzi riducendo - le quantità totali previste dal PRG previgente;
- il **territorio rurale**, con interventi sulle attività agricole, le attività turistico-ricettive, le attività sportive e di servizio.

3.2.1. Interventi nell'Area Urbana

Gli interventi in quest'area riguardano il centro storico di Parrano e l'area detta del Giardino, adiacente alla porta del borgo.

Le proprietà dell'Azienda agricola, nel centro storico, consistono nel Castello ed in altri immobili ubicati al suo interno, sui quali la proprietà è già intervenuta, realizzando un complesso turistico-ricettivo di altissimo livello. Gli interventi realizzati o in corso di realizzazione non richiedono varianti al PRG.

Per quanto riguarda l'area del Giardino, destinata dal PRG previgente a residenza, ricettività e servizi d'interesse sia commerciale che sociale, essa è stata inclusa nella presente Variante per una razionalizzazione ed omogeneizzazione delle modalità d'intervento, pur essendo attuabile con poche modifiche ed integrazioni al PRG Parte Operativa previgente.

3.2.2. Interventi nell'Area Termale

La riprogrammazione funzionale di tutto il comparto termale consente una maggiore integrazione e sinergia tra servizi pubblici e privati, fermo restando che la concessione per lo sfruttamento delle acque minerali del Bagno dovrà avere finalità in linea con il Progetto regionale "Essere Bene" e cioè: valorizzazione turistica a livello di area vasta e creazione di una nuova filiera turistica regionale. Coerentemente con tale assunto, l'impostazione generale della variante prevede quattro interventi principali (cfr. Figura 1.11):

- (1) il completamento del **parco termale** inteso come complesso di servizi termali e wellness aperti ad una fruizione pubblica e gestiti in maniera convenzionata tra Comune e Azienda agricola in zona TB.3;
- (2) il complesso dei **servizi turistico-ricettivi e termali** privati nella zona TB.4, già prevista dal PRG previgente;
- (3) il **parco pubblico** costituito dal complesso degli spazi e delle attrezzature aperte alla fruizione pubblica in zona RS.1, la cui gestione potrebbe essere in futuro associata al Parco termale;
- (4) l'**impianto di imbottigliamento** in una nuova zona TD.1, a conveniente distanza dalla sorgente e dal SIC.

Il dimensionamento dell'Area termale (1)+(2)+(3) comporta una riduzione del 3,2% della superficie utile coperta rispetto al PRG previgente.

La superficie utile coperta dell'impianto di imbottigliamento è stata stimata in 5-6.000 Mq.

3.2.3. Interventi nell'Area Rurale

Le quantità edilizie esistenti o previste in ambito rurale sono state oggetto di un Protocollo d'Intesa tra la Provincia di Terni, il Comune di Parrano ed il Comune di Ficulle, essendo i due comuni cointeressati ad uno sviluppo turistico coerente e coordinato (cfr. Protocollo

d'Intesa in appendice). Le due tipologie adottate per la realizzazione dell'intervento turistico produttivo (definibile come "albergo residenziale" in quanto articolato in unità ricettive di varia tipologia e dimensione) sono costituite da:

- 7 borghi per una superficie utile coperta totale pari a 29.000 mq;
- 9 casali per una superficie utile coperta totale pari a 10.200 mq.

Borghi: trattasi di piccoli borghi rurali fortemente accorpati, tipici della tradizione umbra e costituiti, in linea di massima, da unità autonome di 150 Mq ciascuna, con servizi centralizzati (inclusa l'installazione di piccole SPA); ne sono previsti 7 dotati mediamente di 30 unità ricettive ciascuno.

Casali: trattasi di complessi ricettivi della dimensione massima di 1.200 Mq, articolati in più unità autonome (fino a 3 x 400 Mq) all'interno di un lotto minimo di 1 Ha. Ne sono previsti 9, funzionalmente autonomi ma fruanti di tutti i servizi centrali, termali e sportivi.

Impianti sportivi. E' prevista la realizzazione di un campo da golf ispirato alle più avanzate tecniche ecocompatibili (e articolato in una sezione collinare e in una valliva, tra i Comuni di Parrano e Ficulle), di un centro per gli sport equestri e di varie aree per attività sportive e ricreative en plein air.

Tutti gli interventi di nuova edificazione sono localizzati all'interno di più ampi comprensori urbanistici di attuazione, comprendenti anche:

- gli insediamenti rurali esistenti (con speciale riguardo per quelli classificati come beni culturali diffusi);
- gli impianti sportivi e le aree a parco, attrezzate e non;
- le aree agricole caratterizzate dalla presenza di colture specializzate (soprattutto vigneti e oliveti) e soggette ad interventi di ripristino e valorizzazione delle componenti tradizionali del paesaggio rurale (nella logica dell'Ecomuseo del Paesaggio Orvietano).

Nella tabella successiva è riportato in confronto tra il PRG previgente e la presente Variante generale, relativamente alle sole funzioni legate al termalismo ed al turismo, essendo le altre funzioni rimaste sostanzialmente invariate, come già detto nei paragrafi precedenti.

Destinazioni d'uso variate	PRG previgente			PRG variante			
	Superficie Urbanistica	Indice edificabilità	Superficie Utile Coperta	Superficie Urbanistica	Indice edificabilità	Superficie Utile Coperta	Δ
Area Termale	Mq	Mq/Mq	Mq	Mq	Mq/Mq	Mq	%
Servizi termali	24.740	0,06	1.484	95.510	0,09	8.300	
Hotel Termale	94.200	0,08	7.536				
Parco Termale	28.660	0,2	5.732	98.790	0,06	6.000	
Totale	147.600		14.752	194.300		14.300	-3,1%
Area Rurale	Mq	Mq/Mq	Mq	Mq	Mq/Mq	Mq	%
Ricettività turistica (borghi)				197.830	0,15	29.000	
Ricettività turistica (country houses)				118.456	0,09	10.200	
Totale				316.286		39.200	

3.3. Zonizzazione di piano e normativa tecnica di attuazione

La nuova zonizzazione di PRG si basa sulla definizione di zone urbanistiche e comprensori d'intervento. Le macrozone e gli ambiti territoriali di appartenenza sono solo criteri di classificazione, utili per definire le modalità attuative comuni a più zone urbanistiche, ma privi di rilevanza a livello fondiario.

Ambiti territoriali generali:	R	Rurale
	U	Urbano
	T	Turistico

Le sigle delle **Macrozone urbanistiche** omogenee derivano dall'accoppiamento degli ambiti territoriali R-U-T con le lettere generalmente attribuite (cfr. DI 1444/1968) alle varie destinazioni d'uso (per esempio TD, corrispondente ad un impianto di imbottigliamento delle acque minerali, è una zona produttiva industriale in ambito termale e turistico):

A	conservazione (in U e R)
B	completamento (in U e T)
C	espansione (solo in T)
D	produzione industriale (in U e T)
F	servizi alla residenza (solo in U)
N	protezione naturale (solo in R)
P	produzione agricola con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici (solo in R)
S	parchi verdi e sportivi (in R e T)
V	agricolo speciale (in U e T)

Le **Zone urbanistiche** (per esempio TD.1) sono marcate con un numero progressivo finale, che ne caratterizza univocamente la localizzazione territoriale e la confinazione fondiaria. Le zone urbanistiche già previste dal PRG previgente, anche se solo parzialmente attuate, sono in genere classificate come zone di completamento (per esempio TB.2 corrisponde ad una zona turistica già prevista e parzialmente attuata). Le zone urbanistiche, a loro volta, sono per lo più ricomprese all'interno di Comprensori d'intervento a carattere funzionale misto.

I **Comprensori d'intervento** sono di tre tipi, a seconda dell'ambito territoriale prevalente di appartenenza, e si attuano, in linea di principio, mediante uno o più Piani Attuativi di concezione unitaria:

MR	prevalentemente a carattere rurale
MU	prevalentemente a carattere urbano
MT	prevalentemente a carattere turistico

Sono previsti complessivamente: 2 comprensori rurali, 8 comprensori urbani e 9 comprensori turistici e termali. Le macrozone agricole RP e RE non risultano incluse in alcun comprensorio specifico d'intervento e si attuano autonomamente.

In alcuni casi le zone urbanistiche sono definite in termini fondiari a livello di **PRG.S** (Strutturale) ed in tal caso permangono ovviamente anche a livello di **PRG.O** (Operativo); in altri, la localizzazione e la perimetrazione delle zone urbanistiche è demandata al PRG.O. Nelle NTA.S e nelle NTA.O questa distinzione è sempre richiamata. Di conseguenza, laddove il PRG.O non viene approvato contestualmente al PRG.S (ed è questo il caso dei PRG.O successivi al primo), sarà necessaria la reiterazione della procedura di verifica VAS.

Le **zone UV e RV** presentano una diversa valenza a livello strutturale ed operativo: mentre a livello di PRG.O comprendono soltanto il sistema della mobilità e degli spazi aperti d'uso pubblico (UV) ovvero le aree agricole specificamente interessate ad interventi di recupero e valorizzazione del paesaggio agrario tradizionale (RV), a livello strutturale, invece, possono comprendere anche altre destinazioni d'uso (servizi e nuovi insediamenti), la cui delimitazione fondiaria è demandata al PRG.O. E' questo il caso, per esempio, dei nuovi insediamenti turistico-produttivi, la cui ubicazione nel PRG.S è indicata come preferenziale, onde consentire comunque le verifiche di sostenibilità ambientale e paesaggistica ai fini VAS.

La seguente tabella mostra i rapporti tra destinazioni d'uso, ambiti territoriali, macrozone urbanistiche e comprensori d'intervento.

Zone urbanistiche e destinazioni d'uso		Ambiti territoriali e macrozone urbanistiche			Comprensori d'intervento		
		R	U	T	MR	MU	MT
A	conservazione	RA	UA			UA	RA
B	completamento		UB	TB		UB TB	TB
C	espansione		(UC)	TC			TC
D	produzione extra-agricola		UD	TD		UD	TD
F	servizi alla residenza		UF			UF	
N	protezione naturale	RN			RN		
P	produzione agricola con valenze paesaggistiche	RP					
S	parchi verdi e sportivi	RS		TS	RS		TS
V	sistema spazi aperti e agricolo speciale	RV	UV			UV	RV

I **Piani Operativi (PRG.O)** e loro varianti costituiscono lo strumento con cui l'Amministrazione comunale specifica la Parte Strutturale del PRG. Essi vengono adottati ed approvati dal Comune allorché si presentano le condizioni urbanistiche e finanziarie per poter procedere nell'attuazione del PRG.S.

Nel caso specifico si è ritenuto opportuno e ragionevole dividere l'attuazione del PRG.S in due parti, di cui solo la prima adottabile contestualmente allo Strutturale. La seconda parte, corrispondente approssimativamente al restante 50% dei nuovi insediamenti turistici, potrà essere inserita in un secondo PRG.O solo dopo che sarà stato realizzato almeno il 70% del primo PRG.O.

Inoltre, qualora il PRG.O non venga attuato entro 15 anni dalla sua approvazione, le aree aventi destinazione turistico-produttiva all'interno dei comprensori MT 3-4-5-6-7-8-9 torneranno ad avere destinazione agricola.

In ogni caso il PRG.S definisce criteri e parametri edificatori riguardanti gli interventi diretti, con o senza titolo abilitativo, sempre possibili anche in assenza di PRG.O (o di PP.AA.), e cioè:

- a) gli interventi diretti, senza titolo abilitativo, nei casi di **manutenzione ordinaria e straordinaria, di opere interne e pertinenziali**;
- b) gli interventi diretti, con titolo abilitativo, nei casi di **restauro e risanamento conservativo**, nonché di **ristrutturazione edilizia**, con le limitazioni previste per le macrozone RN ,RA e UA;
- c) gli interventi diretti, con titolo abilitativo, nei casi di **nuova edificazione**, esclusivamente per le zone di completamento UB, UD e TB (se in base alle presenti norme queste ultime sono attuabili senza PA).

Si riporta nella tabella seguente l'elenco integrale dei comprensori e delle zone urbanistiche previste, rinviando alle NTA.S (Strutturale) ed alle NTA.O (Operativo) la specifica dei parametri edificatori di ogni singola zona.

3.4. Elaborati grafici

Gli elaborati grafici di PRG Parte Strutturale sono costituiti dalle seguenti Tavole in scala 1:10.000.

Tavole di analisi territoriale:

TPS.1 Carta dell'uso dei suoli

Riproduce l'analoga cartografia elaborata dal PTCP della Provincia di Terni con le più rilevanti trasformazioni nel frattempo prodottesi

TPS.2 Carta del patrimonio ambientale e culturale

Contiene il quadro completo delle risorse ambientale e culturali presenti sul territorio

TPS.3 RERU – Rete Ecologica della Regione Umbria

Riproduce e adegua in scala adeguata le indicazioni generali della RERU

TPS.4 Carta dell'idoneità geologico-ambientale e idraulica

Riproduce in maniera aggregata le risultanze dello Studio geologico-ambientale e dello Studio idraulico

Tavola di sintesi a fini VAS:

TPS.5 Vincoli paesaggistici e interventi di piano

Sintetizza i vincoli esistenti e l'ubicazione delle diverse ipotesi d'intervento, in funzione del Rapporto Ambientale

Tavole di piano:

TPS.6 PRG Parte Strutturale previgente

Riporta i principali elementi del PRG previgente, onde consentire un più facile confronto con le proposte di Variante

TPS.7 PRG Parte Strutturale

Contiene la zonizzazione di piano su base catastale e sulla carta tecnica regionale

TPS.8 Carta delle aree boscate

Contiene la delimitazione delle aree boscate e delle relative fasce di rispetto

TPS.9 Carta della rete stradale e sentieristica e della Protezione Civile

Contiene la classificazione della rete stradale con le relative fasce di rispetto ,dei centri urbani, nonché la rete sentieristica esistente e proposta.

Vengono inoltre indicate le infrastrutture per la Protezione civile e la SUM

Comprensori di intervento integrato	MACROZONE E ZONE URBANISTICHE				
	Macro zone	Zone			Denominazione
		PRG.S	PRG.O1	PRG.O2	
Ambito territoriale R					
MR.1 Elmo Melonta	RN	RN.1	RN.1		ANP Elmo-Melonta (STINA)
MR.2 SIC Parrano	RN	RN.2	RN.2		SIC IT5220001 Bagno Minerale
	RS	RS.1	RS.1		Parco attrezzato della Fonte
		RS.2	RS.2		Parco attrezzato della Foce
	RP	RP.1	RP.1		Zone contigue ANP
		RP.2	RP.2		Unità di Paesaggio 4Mp del PTCP
		RP.3	RP.3		Unità di Paesaggio 4Cl del PTCP
		RP.4	RP.4		Unità di Paesaggio 4Vc del PTCP
Ambito territoriale U					
MU.1 Parrano CS	UA	UA.1	UA.1		Centro storico di Parrano
	UV	UV.1	UV.1		Agricolo speciale (= RP a livello territoriale)
MU.2 Parrano Giardino	TB	TB.1	TB.1		Giardino
	UB	UB.1	UB.1		Completamento residenziale Parrano
	UF	UF.1	UF.1		Scuola
		UF.2	UF.2		S. Maria delle Grazie
UV	UV.2	UV.2		Agricolo speciale	
MU.3 Parrano vecchio	UB	UB.2	UB.2		Completamento residenziale Parrano
	UF	UF.3	UF.3		Campo sportivo vecchio
	UV	UV.3	UV.3		Agricolo speciale
MU.4 Parrano nuovo	UB	UB.3	UB.3		Completamento residenziale Parrano
	UD	UD.1	UD.1		Completamento zona artigianale
	UF	UF.4	UF.4		Servizi vari
		UF.5	UF.5		Campo sportivo nuovo
		UF.15	UF.15		Parco attrezzato PEEP
		UF.6	UF.6		Cimitero di Parrano
	UV	UF.13	UF.13		Residenza speciale protetta
UV	UV.4	UV.4		Agricolo speciale	
MU.5 Cantone	UA	UA.2	UA.2		Centro storico di Cantone
	RA	RA.1	RA.1		Parco delle Cantine
	UB	UB.4	UB.4		Completamento residenziale Cantone
	TB	TB.2	TB.2		Completamento turistico Rondò
	UF	UF.7	UF.7		Servizi collettivi di Cantone
		UF.8	UF.8		Servizi del parco
UV	UV.5	UV.5		Agricolo speciale	
MU.6 Pievelunga	UA	UA.3	UA.3		Nucleo storico di Pievelunga
	UB	UB.5	UB.5		Completamento residenziale Pievelunga
	UF	UF.9	UF.9		Servizi collettivi di Pievelunga
	UV	UV.6	UV.6		Agricolo speciale
MU.7 Frattaguida	UB	UB.6	UB.6		Completamento residenziale Frattaguida
	UF	UF.10	UF.10		Cimitero di Frattaguida
		UF.14	UF.14		Servizi collettivi di Frattaguida
	UV	UV.7	UV.7		Agricolo speciale
MU.8 Spereto	UB	UB.7	UB.7		Completamento residenziale Spereto
	UF	UF.11	UF.11		Servizi collettivi di Spereto
		UF.12	UF.12		Servizi collettivi di Spereto
UV	UV.8	UV.8		Agricolo speciale	

Comprensori di intervento integrato	MACROZONE E ZONE URBANISTICHE				
	Macro zone	Zone			Denominazione
		PRG.S	PRG.O1	PRG.O2	
Ambito territoriale T					
MT.1 Area termale Poderetto	RA	RA.2	RA.2		Poderetto
	UB	UB.8	UB.8		Completamento residenziale Le Case
	TB	TB.3	TB.3		Completamento area termale Poderetto
	RV	RV.1	RV.1		Agricolo speciale
MT.2 Area termale Pantovenzo	UB	UB.9	UB.9		Case Cola
	TB	TB.4	TB.4		Completamento area termale Pantovenzo
	TC	TC.1	TC.1		Albergo residenziale (borgo Lontaneto)
	TD	TD.1	TD.1		Imbottigliamento
	TS	TS.1	TS.1		Impianti sportivi
	RV	RV.2	RV.2		Agricolo speciale
MT.3 Verciano	RA	RA.3	RA.3		Verciano
	TC	TC.2	TC.2		Struttura turistico-produttiva
		TC.3	TC.3		Albergo residenziale (borgo Verciano)
RV	RV.3	RV.3		Agricolo speciale	
MT.4 Case Cocco	RA	RA.4	RA.4		Case Cocco
		RA.5	RA.5		Molino di Parrano
	TC	TC.4		TC.4	Albergo residenziale (dependence)
		TC.5		TC.5	Albergo residenziale (borgo Case Cocco)
		TC.6		TC.6	Albergo residenziale (dependence)
		TC.7		TC.7	Albergo residenziale (dependence)
	RV	RV.4	RV.4	RV.4	Agricolo speciale
MT.5 Casellina	RA	RA.6	RA.6		Casale La Tarina
	TB	TB.5	TB.5		Completamento turistico Casellina
	TC	TC.14	TC.14		Struttura turistico-produttiva
	TS	TS.2	TS.2		Golf
	RV	RV.5	RV.5		Agricolo speciale
MT.6 Casale Sassi	RA	RA.7	RA.7		Casale dei Sassi
	TC	TC.8	TC.8		Albergo residenziale (borgo Sassi)
	TS	TS.6	TS.6		Maneggio
		TS.3	TS.3		Centro ippico
	RV	RV.6	RV.6		Agricolo speciale
MT.7 Casali Principato	RA	RA.8	RA.8		Primo Casale
		RA.9	RA.9		Secondo Casale
		RA.10	RA.10		Terzo Casale
	TC	TC.9		TC.9	Albergo residenziale (borgo Secondo Casale)
		TC.10		TC.10	Albergo residenziale (borgo Terzo Casale)
		TC.11		TC.11	Albergo residenziale (dependence)
TS	TS.4	TS.4		Golf	
RV	RV.7	RV.7	RV.7	Agricolo speciale	
MT.8 Casale Boverosso	RA	RA.11	RA.11		Casale Boverosso
	TC	TC.12	TC.12		Albergo residenziale (borgo Boverosso)
		TC.13	TC.13		Albergo residenziale (dependence)
	TS	TS.5	TS.5		Golf
RV	RV.8	RV.8		Agricolo speciale	
MT.9 Pian di Meano	RA	RA.12	RA.12		Casale Pian di Meano
	TC	TC.15	TC.15		Albergo residenziale (dependence)
		TC.16	TC.16		Albergo residenziale (dependence)
RV	RV.9	RV.9		Agricolo speciale	

Appendice A

Protocollo d'Intesa tra la Provincia di Terni e i Comuni di Ficulles e Parrano

PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL COMUNE DI FICULLE, IL COMUNE DI PARRANO E LA PROVINCIA DI TERNI

PREMESSO CHE

il **Comune di Ficule** ha recentemente adeguato il PRG Strutturale prevedendo, tra l'altro, uno sviluppo turistico basato su un'offerta prevalentemente turistico-residenziale e sulla creazione di un campo da golf di standard internazionale; non essendo l'attuale localizzazione del campo da golf ambientalmente idonea, in quanto comporterebbe notevoli interventi sulla morfologia dei suoli, si propone una variante allo strumento urbanistico PRGS che prevede la sua rilocalizzazione sui terreni pianeggianti lungo il corso del fiume Chiani, coinvolgendo in parte anche proprietà ubicate sul territorio di Parrano, come specificato nella delibera provinciale N° 27 del 06/04/2009 che recependo il verbale della conferenza istituzionale recita: "la conferenza istituzionale decide che, fermo restando la macroarea degli impianti sportivi in quanto già oggetto di previsione vigente, la previsione del campo da golf viene demandata ad una specifica previsione di ambito intercomunale in particolare con il comune di Parrano e comuni limitrofi". Si prevede uno sviluppo di almeno 27 buche distribuito in un'area di circa 120/150 Ha, con aree accessorie destinate ad eventuali impianti.

A fronte di tale intervento, il comune di Ficule intende ridistribuire parte della cubatura, già inserita nel PRG comunale, per un quarto/un quinto del suo totale in zone limitrofe allo sviluppo del campo da golf con destinazione d'uso prevalente per ricettività "turistico-produttiva", con notevoli benefici ambientali a seguito dell'allontanamento dalla contigua area protetta Elmo-Melonta. Parte dei volumi ridistribuiti sarà destinato alla realizzazione di una club-house posta in zona strategica rispetto al percorso golfistico, nonché a servizi di supporto.

la **Regione Umbria** ha sviluppato e promosso il Progetto "Essere Bene", finalizzato alla creazione di una filiera turistica dedicata al termalismo leggero ed al wellness, indicando Parrano come uno dei tre comuni umbri con maggiori potenzialità di sviluppo per tale specifica tipologia di offerta turistica;

l'**Azienda Agricola Principato di Parrano**, proprietaria di vaste aree ubicate nel territorio comunale di Parrano, ha presentato nell'agosto del 2008 un Piano di sviluppo aziendale integrato, concernente i settori dell'agricoltura, del termalismo, del turismo e dei servizi e si è già attivata con importanti investimenti per la ristrutturazione agricola dell'azienda, per la realizzazione di un centro ippico e per il recupero del Castello e di altri immobili di sua proprietà;

il **Comune di Parrano**, avendo in gran parte già attuato le previsioni di PRG ed avendo già realizzato con fondi regionali e comunitari la riqualificazione dell'area della sorgente termale, destinata a parco pubblico, ha approvato con delibera di Giunta le linee di indirizzo ed i contenuti del suddetto Piano aziendale ed ha presentato alla Provincia di Terni, per una valutazione preliminare, le implicazioni urbanistiche di tale piano ai fini di una variante settoriale al PRG Strutturale vigente;

le previsioni turistico-termali del Comune di Parrano e dell'Azienda contemplano una nuova offerta turistico-ricettiva di circa 40.000 Mq di superficie utile coperta, oltre all'impianto citato del campo da golf, di standard internazionale ed alla creazione di un impianto di imbottigliamento delle acque minerali;

la **Provincia di Terni**, nel dicembre del 2008, dopo la richiesta di approfondimenti ed integrazioni, sulla base dei pareri redatti dagli uffici interni e da Sviluppo Umbria, si è espressa favorevolmente sulle proposte del Comune di Parrano e dell'Azienda, rinviando alla presentazione del Documento programmatico per una più approfondita valutazione delle raccomandazioni fatte riguardo alla tutela del paesaggio e delle risorse idriche, ed alla Regione Umbria per quanto riguarda le valutazioni ambientali di sua competenza (VAS, VincA, VIA);

la **Provincia di Terni** intende favorire l'integrazione a livello intercomunale delle prospettive di sviluppo turistico, se supportate da valide e concrete proposte d'intervento, sia pubbliche che private o miste;

i **Comuni di Ficulle e di Parrano**, hanno effettuato approfondite verifiche tecniche ed urbanistiche circa la fattibilità e la compatibilità delle rispettive prospettive di sviluppo, con il consenso e la partecipazione attiva dei proprietari, investitori ed operatori turistici presenti sul territorio e con particolare riferimento alla realizzazione di un impianto golfistico di livello internazionale, dotato di tutti i più avanzati requisiti di sostenibilità ambientale; tali analisi e verifiche, oggetto di un **documento tecnico allegato** al presente Protocollo, evidenziano:

- una potenzialità di crescita della domanda turistica stimabile in circa 125.000 presenze annue da qui al 2020 (al netto delle presenze legate alle strutture turistico-residenziali esistenti e programmate);
- una conseguente previsione insediativa totale valutabile in circa 77.000 Mq di Superficie utile coperta complessiva a fini turistico-ricettivi (equivalenti a circa 1.400 posti letto fra esistenti e programmati) ed in circa 57.600 Mq di Superficie utile coperta a fini turistico-residenziali (di cui una parte significativa è già esistente ed altra in corso di attuazione, per un totale di circa 1400 posti letto equivalenti), (fatta esclusione per il patrimonio edilizio diffuso esistente e non occupato, di cui si può solo presumere un parziale utilizzo a fini turistico-residenziali);
- l'esigenza di una gestione e fruizione integrate dell'impianto golfistico, allo scopo di raggiungere gli standard internazionali richiesti: 27/36 buche totali, oltre ai campi pratica;
- l'esigenza di accompagnare gli interventi turistici sul territorio con una politica di protezione e valorizzazione attiva del paesaggio rurale, anche attraverso la realizzazione dell'Ecomuseo del Territorio Orvietano;

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO
LA PROVINCIA DI TERNI ED I COMUNI DI FICULLE E DI PARRANO
CONVENGONO QUANTO SEGUE**

1. Le premesse e il documento tecnico allegato sono parte integrante del presente Protocollo d'Intesa.
2. I Comuni di Ficule e di Parrano, attenendosi alle valutazioni ed alle stime indicate in premessa e nel documento tecnico allegato, procederanno alla variazione strutturale dei rispettivi PRG, sulla base delle modalità e dei tempi che le Amministrazioni comunali riterranno, in piena autonomia, di dover adottare, secondo le ipotesi di sviluppo, tenendo conto di quanto già esistente e/o ricompreso negli attuali strumenti urbanistici, senza decrementi, anche considerando i differenti stadi di maturazione delle loro proposte progettuali e pianificatorie.
3. La Provincia di Terni concorda con le ipotesi di sviluppo turistico elaborate e proposte dai Comuni di Ficule e di Parrano e garantisce la massima sollecitudine nell'espletamento delle verifiche di compatibilità con il PTCP il PUT ed i Piani di settore previste dalla LR 11/2005, anche mediante il ricorso agli accordi di co-pianificazione.
4. La Provincia di Terni si farà interprete presso la Regione Umbria dell'esigenza di massima semplificazione e tempestività circa la necessità di procedure di VAS, da cui dipende una sollecita conclusione degli accordi di co-pianificazione.
5. I Comuni di Ficule e di Parrano si impegnano alla reciproca collaborazione per agevolare la massima integrazione gestionale e fruitiva delle attrezzature turistiche e sportive da realizzare nelle aree di rispettiva competenza amministrativa, con particolare riferimento all'impianto golfistico, che dovrà essere di concezione unitaria.

Letto e sottoscritto in data 30 novembre 2009

Il Presidente della Provincia di Terni
Dott. Feliciano Polli

Il Sindaco del Comune di Ficule
Dott. Gino Terrezza

Il Sindaco del Comune di Parrano
Gino Mechelli



Tabella allegata al Protocollo d'Intesa: offerta esistente e programmata nei Comuni di Parrano e di Ficulle e relativa domanda indotta

TIPOLOGIA	PARRANO				FICULLE				TOTALE				
	Posti Letto		SUC/PL	SUC programmata	Posti Letto		SUC/PL	SUC programmata	Posti Letto		SUC programmata	Utilizzo	Presenze turistiche
	n		mq/pl	mq	n		mq/pl	mq	n		mq	gg/anno	n/anno
Ricettività turistica													
Castello	50								50			90,0	4.500
Hotel Terme	200	65	13.000						200		13.000	90,0	18.000
Borghi benessere esistenti					50				50			90,0	4.500
Borghi benessere programmati (*)	415	65	27.000		200	65	13.000		615		40.000	90,0	55.385
Country houses (*)	120	100	12.000						120		12.000	90,0	10.800
Agriturismi esistenti	75				140				215			90,0	19.350
Agriturismi programmati	25	65	1.625		110	65	7.150		135		8.775	90,0	12.150
Totale	885		53.625		500		20.150		1.385		73.775		124.685
Residenzialità turistica	Posti Letto	SUC/PL	SUC attuata o in corso di attuazione	Posti Letto	SUC/PL	SUC attuata o in corso di attuazione	Posti Letto	SUC in corso di attuazione	Posti Letto	SUC attuata o in corso di attuazione	Utilizzo	Presenze turistiche	
Residenze turistiche già realizzate o in corso di realizzazione	n	mq/pl	mq	n	mq/pl	mq	n	mq	n	mq	gg/anno	n/anno	
	20	80	1.600	1.400	40	56.000	1.420	57.600	1.420	57.600	40,0	56.800	
Totale	20		1.600	1.400		56.000	1.420	57.600	1.420	57.600		56.800	
Totale generale	905		55.225	1.900		76.150	2.805	131.375				181.485	
Nota (*)	Ai fini delle varianti di PRG è da considerare soltanto la SUC relativa a queste due voci												

Appendice B

Elenco dei beni culturali diffusi

Si riporta nel seguito l'elenco aggiornato dei beni culturali diffusi censiti nel Comune di Parrano (quelli sottolineati corrispondono a strutture incluse nei comprensori urbanistici di piano, mentre per quelli ubicati in zone agricole valgono le sole norme di tutela presenti nelle NTA).

1. Primo Casale
2. Secondo Casale
3. Terzo Casale
4. Boverosso
5. Casale dei Sassi
6. Pian di Meano
7. Pomoracolo
8. Frattaguida vecchia
- 8.A Fontana vecchia di Frattaguida
9. Porosso
10. La Villetta
11. Casa Cesarea
12. Mulino di Parrano
13. Podere Tarina
14. Verciano
15. Podere Casacocco
16. S.Maria della Neve
- 16.A Moracolo
17. Madonna delle Grazie
18. Madonna di Gabriello
19. Fontana vecchia di Cantone
20. Fontana Salcinelli
21. Fontana di Parrano
22. Fontana di Case Cola
23. Madonnina di Cantone
24. Edicola sacra della Madonnuccia
25. Madonnina di Frattaguida
26. Monumento ai Caduti
27. Mulino di Pievelunga
28. Cantine di Cantone
29. Casale Poderetto

Tutti gli immobili presenti sul territorio comunale e di potenziale interesse storico-ambientale, in quanto costruiti da oltre 50 anni, sono stati censiti e schedati attraverso un'indagine di campo, che ha anche tenuto conto delle informazioni orali fornite dalla popolazione parranese più anziana.

Come base di riferimento topografica e temporale è stata assunta la cartografia IGM 1:25.000 del 1943. Sono stati esclusi tutti gli immobili all'interno dei centri e dei nuclei storici.

L'Elenco è parte integrante del PRG.S e gli immobili in essa inseriti non possono essere declassati se non con variante al PRG.S stesso.

La localizzazione dei beni culturali diffusi è riportata nella Tavola TPS.2.