

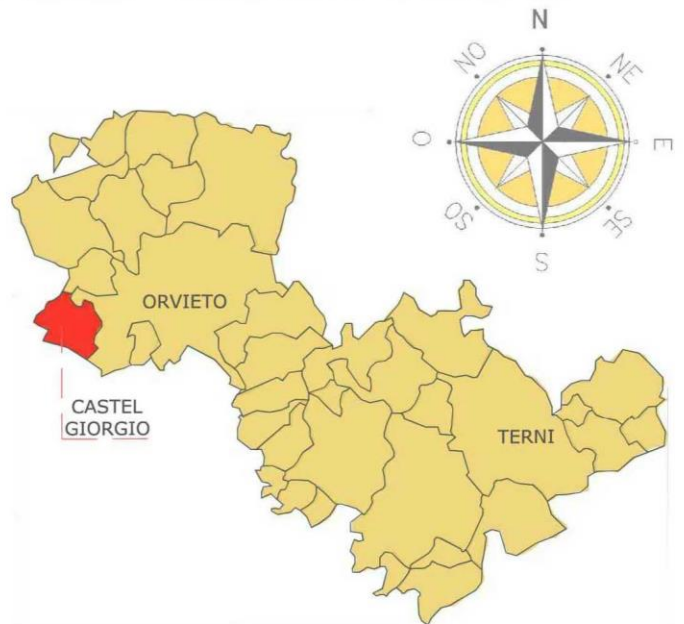
COMUNE DI CASTEL GIORGIO

Provincia di Terni

Chiarimenti al parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria di cui alla delibera di prot. n. Tit. 7 Cat. 4 Fasc. 6 del 18 Marzo 2013 in merito alla "Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 3 e dell'art. 5 comma 3 della LR 12/2010"

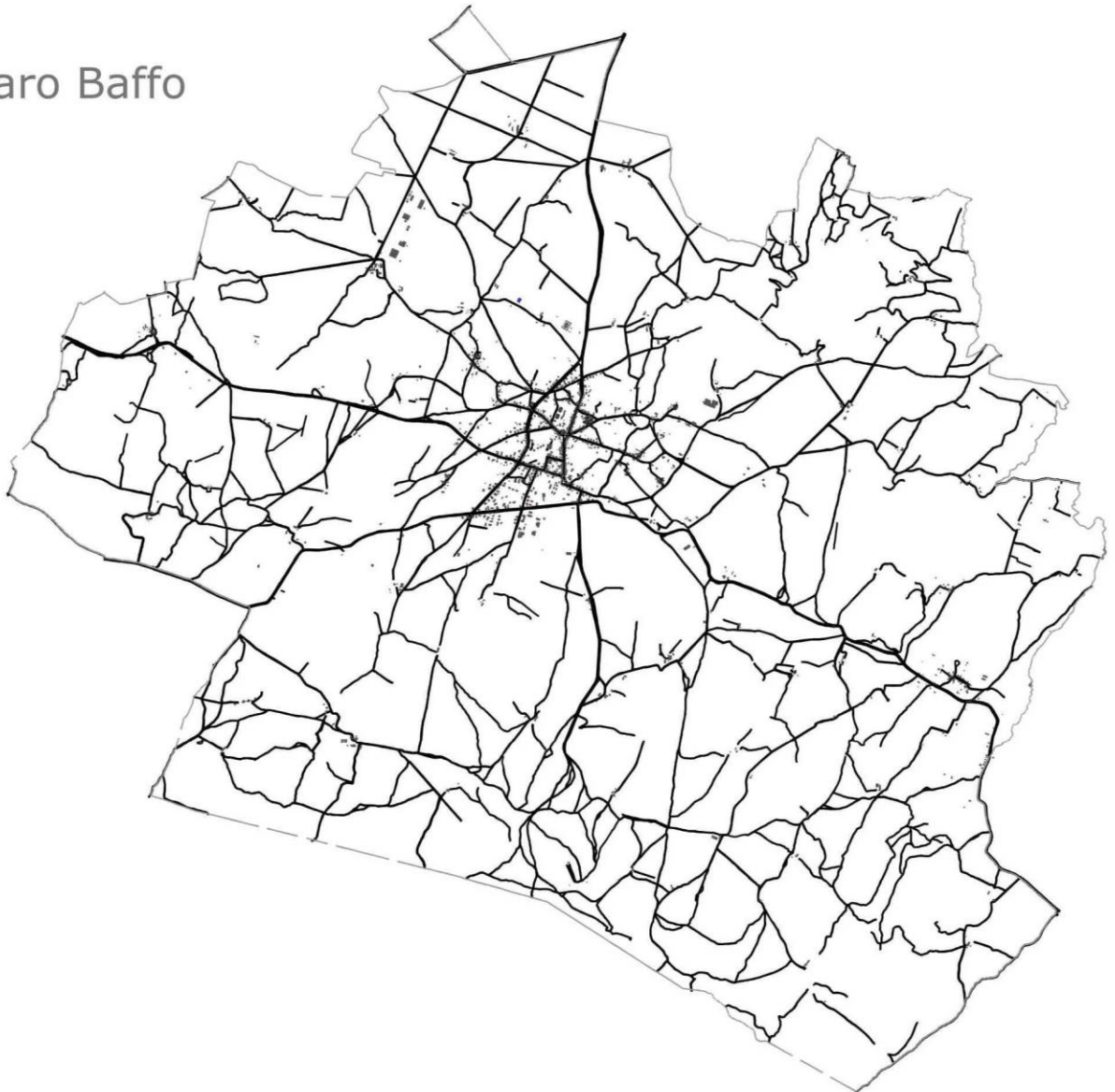
PIANO REGOLATORE GENERALE

PARTE OPERATIVA



Il Tecnico

Ing. Alvaro Baffo



Chiarimenti al parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria di cui alla delibera di prot. n. Tit. 7 Cat. 4 Fasc. 6 del 18 Marzo 2013 in merito alla “Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell’art. 3 e dell’art. 5 comma 3 della LR 12/2010”.

PREMESSE

- I comuni di Castel Giorgio, Castel Viscardo e Alleronia hanno proceduto alla stesura del Piano Regolatore Generale Intercomunale (PRGI);
- Lo strumento di pianificazione di carattere intercomunale viene predisposto, ai sensi della LR 11/2005, in una prima parte Strutturale (PRGI_S) ed in una seconda parte Operativa (PRG_O) consecutiva e obbligatoriamente conforme alla prima;
- In data 30 / 07 / 2010 viene trasmessa alla Provincia di Terni (con prot. 46542) adeguata documentazione integrata così come richiesta da “Conferenza Interarea”;
- L’assessore all’assetto del territorio della Provincia di Terni ha convocato la conferenza istituzionale ai sensi dell’art. 15 della LR 11/05 tenutasi nelle date del 28 / 04 / 2011, 30 / 06 / 2011, 01 / 07 / 2011;
- In sede di detta conferenza viene **approvato** con prescrizioni il PRGI_S con delibera di Consiglio Provinciale n. 56 del 25/07/2011 e regolarmente pubblicato su BURL.....;
- Ai sensi degli artt. 3, 4, 9, 10, 13, 16, 17 della LR 11/05 e s.m.i. i Comuni hanno proceduto nei tempi previsti dalla legge all’adozione e all’approvazione del PRG parte Strutturale e all’adozione del PRG parte Operativa a monte delle opportune consultazioni tra tutti gli attori competenti e interessati ai sensi dell’art. 15 della suddetta Legge;
- I nuovi provvedimenti legislativi previsti dal D.lgs 152/2006 e dalla LR n.12 del 16 Febbraio 2010 (pubblicazione: Bollettino Ufficiale n. S.O .n. 1 al n. 9 del 24/02/2010 ed entrata in vigore il 11/03/2010) stabiliscono che la procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) vada impostata di pari passo con la nascita e la crescita del piano o progetto da sottoporre a tale procedura;
- Il PRGI nasce precedentemente ai suddetti dettami normativi e secondo la seguente cronologia dei principali passaggi:
 - o Nel mese di **maggio 2006** i Comuni del “progetto intercomunale” danno l’avvio alla procedura di formazione del piano tramite l’approvazione del documento contenente le “Linee Principali di Indirizzo per la redazione del P.R.G. Intercomunale” (in precedenza i Comuni avevano già deliberato – **dicembre 2003** – di procedere alla stesura di un

piano regolatore di carattere intercomunale e sottoscritto l'apposita convenzione [in data **06/04/2004**] di cooperazione pianificatoria per procedere espressamente alla redazione dello strumento stesso).

- Nel mese di **novembre 2007** i Comuni approvano il Documento Programmatico ai sensi degli artt. 15 e 16 della L.R. 11/2005 per l'indirizzo della parte strutturale del PRG.I.
 - **Nell'aprile del 2009** avviene l'adozione del PRG parte strutturale (con adeguati atti di pubblicazione e ottenimento dei pareri necessari – tra cui quello di competenza della A.U.S.L.).
 - **Nel Gennaio 2010** viene pianificato e deliberato l'esame delle osservazioni presentate al PRG.I stesso e a Novembre dello stesso anno viene inviata copia completa del Piano alla Provincia di Terni ai fini dell'istruttoria sullo strumento aggiornato in funzione delle osservazioni e delle controdeduzioni effettuate.
 - **Nel Luglio del 2011** il Consiglio Provinciale di Terni esprime (con delibera di consiglio numero 56 del 25/07/2011) **parere favorevole in merito al “PRG parte Strutturale” ai sensi dell'art. 15 L.R. n 11/05.**
 - **Nel Gennaio 2012 il PRG parte Strutturale viene approvato in maniera definitiva.**
- In funzione della tempistica sopra riportata si è comunque scelto di sottoporre a VAS la parte Operativa del piano in tutto e per tutto conforme a quella Strutturale già approvata dall'ente competente così come definito dall'art. 6 comma 1 lett. a della LR 12/2010;
 - Che il Comune di Castel Giorgio ha istruito la procedura di VAS secondo quanto stabilito dai principi normativi della LR 12/2010;
 - L'ente procedente così come definito dalla LR 12/2010 è individuato nel Comune di Castel Giorgio, mentre l'ente competente per i piani regolatori comunali, intercomunali e loro varianti, compresi gli strumenti attuativi è individuato nella Provincia di Terni;
 - L'ente competente è l'attore a cui spetta condurre il processo di VAS (ai sensi dell'art. 6 della LR 12/2010) mediante lo svolgimento delle fasi di consultazione, di adozione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità ordinaria o semplificata, di **espressione del parere motivato** e la relativa informazione;
 - **L'ente competente, come sopra definito, invita, ai sensi dell'art 4 comma 3 della LR 12/2010,** le “autorità competenti” in materia ambientale (tra cui la relativa Soprintendenza) a partecipare alle fasi del procedimento di VAS;
 - Nonostante l'invito da parte dell'ente competente e sebbene la documentazione relativa alla VAS (Rapporto Preliminare ai sensi dell'art 2 comma 1 lett. b della LR 12/2010 e art 9 comma 1 LR 12/2010) compilata e strutturata secondo gli attuali dettami normativi regionali fosse stata

- inviata a tutti gli attori competenti in materia ambientale, con nota del 16 ottobre 2012 (prot 3794), la suddetta Soprintendenza comunicava di **non poter partecipare** alla conferenza conclusiva di consultazione preliminare e richiedeva semplicemente l'integrazione del PRGI con una cartografia in grado di delimitare le aree sottoposte a vincolo archeologico, (tale assunto tuttavia mostra analisi carenti effettuate dalla suddetta Soprintendenza in merito agli elaborati di piano a loro disposizione in quanto il PRGI, all'interno del "Quadro Conoscitivo" comprende la "Tavola Co.U.1 – Fascicolo emergenze AL_CV_CG storiche_archeologiche_architettoniche", mentre all'interno del "Quadro Progettuale" individua, nelle tavole di zonizzazione, - Tav. Pr 6 - le zone K6 adeguatamente individuate, normate e tutelate);
- Successivamente al Rapporto Preliminare il Comune ha prodotto il **Rapporto Ambientale e la relativa Sintesi non tecnica** (ai sensi dell'art 2 comma 1 lett. c, f, della LR 12/2010), per i quali è stata predisposta apposita conferenza di copianificazione per lo svolgimento delle opportune consultazioni ai sensi dell'art 4 comma 1 lett. d della LR 12/2010;
 - La suddetta Soprintendenza, nonostante fosse stata dotata di tutto il materiale redatto in merito alla VAS di cui alla presente, **non ha nuovamente preso parte** alla conferenza di copianificazione di cui al punto precedente;

APPURATO CHE

- Ai sensi dell'art 4 della LR 12/2010, è **la sola Autorità Competente** – a monte delle opportune consultazioni con gli attori espressamente invitati - **a dover esprimere parere motivato** sul Rapporto Ambientale;
- **L'Autorità Competente**, così come definita dall'art 6 comma 1 della LR 12/2010, in questo caso **è esclusivamente la Provincia di Terni**;
- La suddetta Soprintendenza, all'interno del procedimento di VAS, ha ruolo di organo competente invitato alle sole consultazioni così come previsto dall'art 4 comma 3 della LR 12/2010, ma non ha facoltà di emettere parere diretto;
- la procedura di VAS valuta le disposizioni, le tutele, le strategie e i monitoraggi di carattere esplicitamente ambientale e **non tecnico-urbanistico**;
- la suddetta Soprintendenza, non avendo partecipato alla procedura di formazione del PRG parte Strutturale, giustamente utilizza in maniera inesatta la procedura di VAS per esprimere parere in merito al dato tecnico (dimensionamento, indici di edificabilità, standard urbanistici, etc..., di cui alla L 1150/42 e smi e LR 11/05) e non in merito alle strategie di carattere ambientale adottate dal PRG parte Operativa;

- il PRG parte Operativa adottato dal Comune di Castel Giorgio è **totalmente conforme** al PRGI parte Strutturale regolarmente approvato dall'organo competente e adeguato ai pareri della conferenza istituzionale svoltasi in date: 28/04/2011, 30/06/2011, 01/07/ 2011;
- il PRG parte Operativa è uno strumento di approfondimento del PRG parte Strutturale ed in quanto tale **risulta essere totalmente complementare e imprescindibile da quest'ultimo**; da ciò il PRGO porta con sé gli stili della pianificazione ambientale e della tutela territoriale delineati dal PRGI S;
- i dettami della pianificazione, della tutela ambientale e delle previsioni di salvaguardia di tutte le valenze del territorio nel PRGI S **approvato** sono riscontrabili negli elaborati: Tav CoA 1, Tav CoA 2, Tav CoA 3, Tav CoG 1, Tav CoG 2, Tav CoG 3, Tav CoG 4, Tav CoG 5, Tav CoG 6, Tav CoG 7, Tav CoG 8, Tav CoG 9, Tav CoG 10, Tav CoP 1, Tav CoP 2, Tav CoU 1, Tav Cr 1, Tav Cr 2, Tav Cr 3, Tav Pr 5, Tav Pr 7 e il piano acustico allegato al PRGI stesso;
- il dimensionamento tecnico-urbanistico (indici edificatori, standard urbanistici e zone di espansione) è pienamente conforme alla LR 11/05 e concertato direttamente con l'autorità competente;
- il PRG O applica in maniera diretta i dati dimensionali imposti dal PRGI S

VISTO

- Il nulla osta rilasciato dalla Regione Umbria (det. Dir. 6542 del 22 / 07 / 2010) inerente la **valutazione di incidenza ambientale** relativa al PRGI parte Strutturale;
- Le delibere di adozione e approvazione dello strumento urbanistico dei Comuni stessi;

Il parere di cui in oggetto, espresso in forma diretta dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria e Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria, in merito alla Valutazione Ambientale Strategica per il Piano Regolatore Generale parte Operativa del Comune di Castel Giorgio, necessita di una valutazione sulla base del PRG S e sulla base dei chiarimenti esplicitati dal presente documento.

Inoltre, sempre in riferimento al parere citato, si produce il successivo confronto finalizzato alla definizione di una comparazione diretta e in grado di chiarire le perplessità sollevate dalla suddetta Soprintendenza in merito alla sostenibilità della Parte Operativa del PRGI con diretto riferimento al Comune di Castel Giorgio.

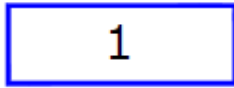
Relativamente agli aspetti relativi all'esame degli elaborati si specifica quanto segue:

- Nella individuazione delle zone B (R2) si è tenuto conto, con elevata precisione sia negli elaborati del PRG I parte Strutturale (Tav Pr 6) sia sui Layout del PRG O parte Operativa (che confermano in ogni sua parte ed in ogni sua quantificazione le previsioni dettate dalla parte Strutturale stessa del piano), esattamente del rapporto di densità fondiaria definito dal DM 1444/68 (il 12,5% della superficie di comparto edificata con indice superiore a 1,5 mc/mq); nella fattispecie, l'individuazione di ogni zona B (che sia di conferma alle vecchie previsioni del PdF o di nuova proposizione progettuale), è stata delineata tenendo conto esattamente dei parametri sopradefiniti rapportando con oculatezza la superficie del costruito con l'estensione della zonizzazione relativa. Si tiene inoltre a specificare che tale parametro è stato ampiamente verificato con elaborati specifici di integrazione richiesti e prodotti appositamente in forma propedeutica a ridosso della Prima Conferenza Istituzionale e per i quali di seguito si riporta lo stralcio completo dei dati prodotti. Da ciò si precisa che tale verifica è stata ratificata e controllata in via definitiva proprio in fase di confronto di carattere Istituzionale direttamente dagli enti competenti;

Legenda :



Localizzazione punti in cui è stata effettuata la decurtazione di superficie nel sub sistema R3



Individuazione comparti per la verifica dell' $\frac{1}{8}$ nel sub sistema R2

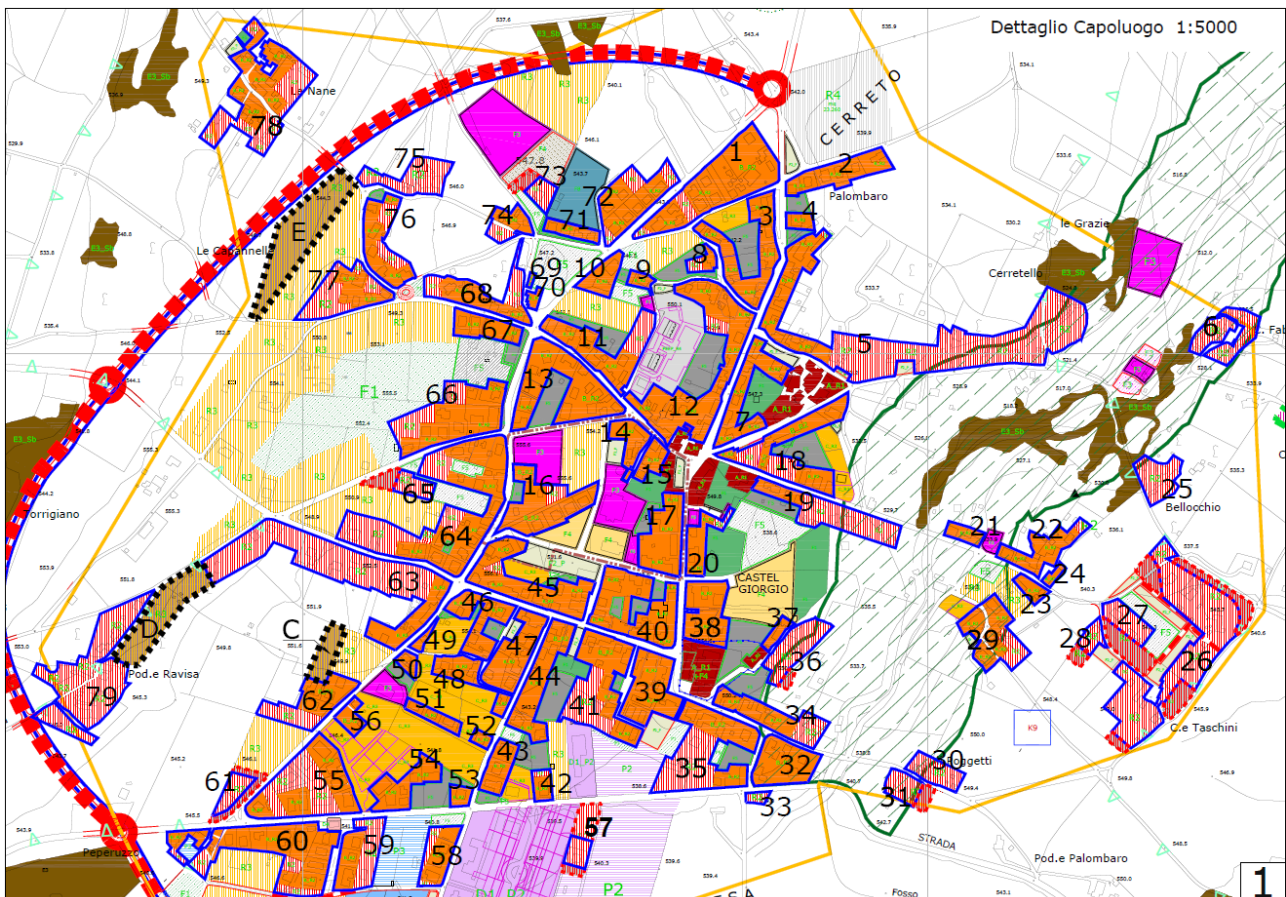


Decurtazioni superficie al sub sistema R2



Proposte decurtazione borgo Barca Vecchia e aumento sub sistema p2 alle Prese

a SINTESI DELLA VERIFICA DELLE ZONE R2 (B) EFFETTUATA IN SEDE DI SECONDA CONFERENZA ISTITUZIONALE



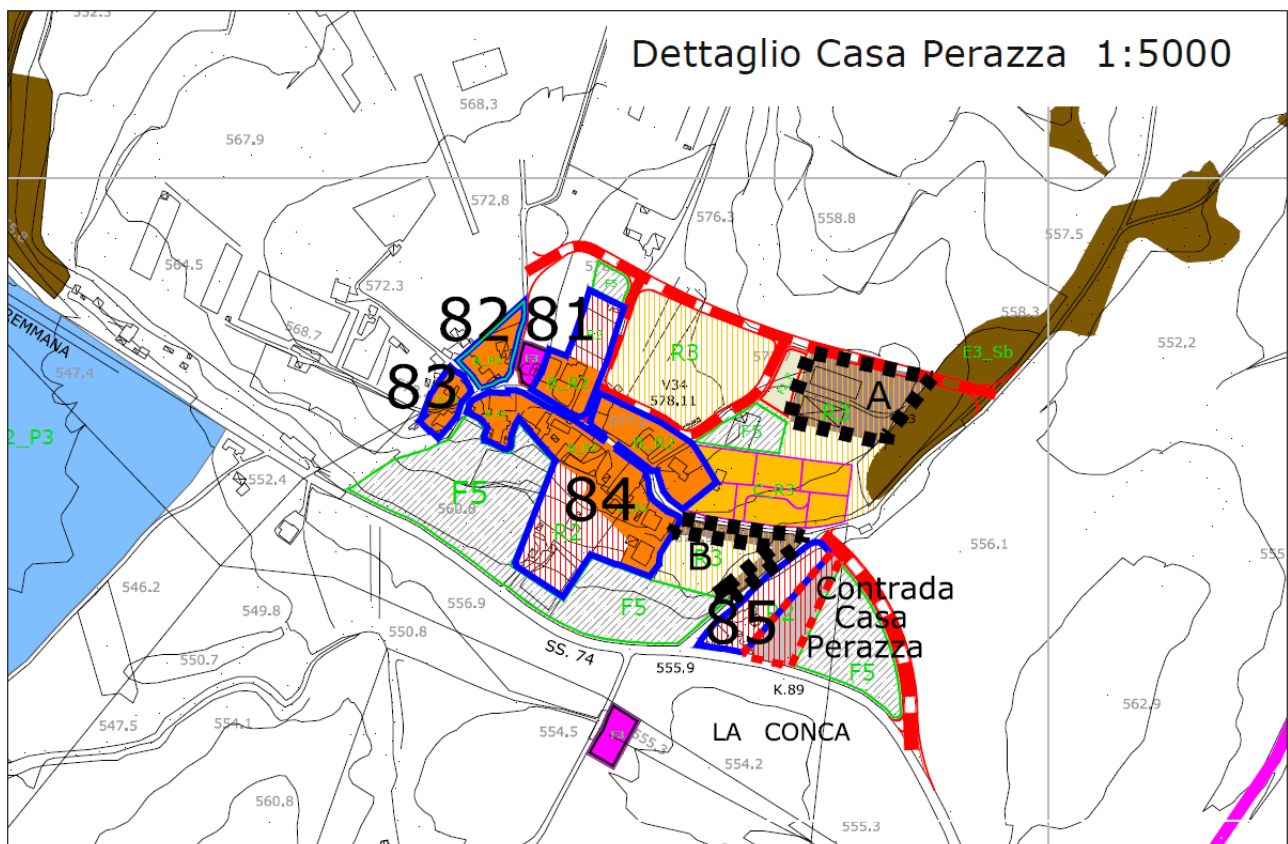
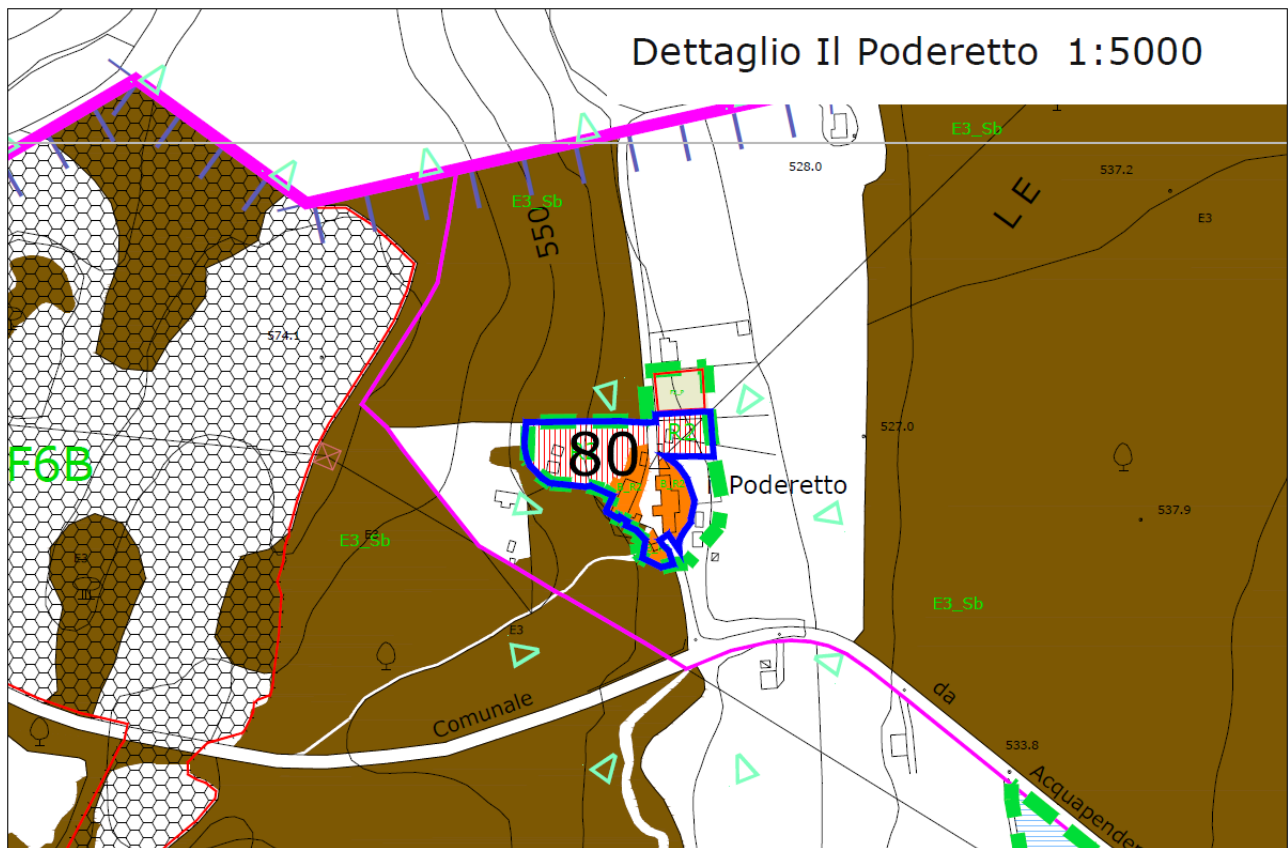


Tavola analisi - Castel Giorgio

Verifica 1/8 $\frac{\text{superficie coperta}}{\text{superficie comparto}} \geq \frac{1}{8}$ (0,1250) 0,1250 X100 = 12,50%

Comparto _N° 1_ Sup totale comparto = 15.340,00
 Sup. coperta $\frac{3.140,00}{15.340,00} = 0,2046$
 Sup. comparto 20,46% $\geq 12,50\%$
 (verificato)

Comparto _N° 2_ Sup totale comparto = 1.150,00
 Sup. coperta $\frac{1.150,00}{5.840,00} = 0,1969$
 Sup. comparto 19,69% $\geq 12,50\%$
 (verificato)

Comparto _N° 3_ Sup totale comparto = 8.910,00
 Sup. coperta $\frac{2.325,00}{8.910,00} = 0,2609$
 Sup. comparto 26,09% $\geq 12,50\%$
 (verificato)

Comparto _N° 4_ Sup totale comparto = 1.120,00
 Sup. coperta $\frac{370,00}{1.120,00} = 0,3303$
 Sup. comparto 33,03% $\geq 12,50\%$
 (verificato)

Comparto _N° 5_ Sup totale comparto = 33.410,00
 Sup. coperta $\frac{5.390,00}{33.410,00} = 0,1613$
 Sup. comparto 16,13% $\geq 12,50\%$
 (verificato)

Comparto _N° 6_ Sup totale comparto = 5.630,00
 Sup. coperta $\frac{1.020,00}{5.630,00} = 0,1811$
 Sup. comparto 18,11% $\geq 12,50\%$
 (verificato)

Comparto _N° 7_ Sup totale comparto = 6.660,00
 Sup. coperta $\frac{2985}{6663} = 0,4481$
 Sup. comparto 44,81% $\geq 12,50\%$
 (verificato)

Comparto _N° 8_ Sup totale comparto = 1.310,00
 Sup. coperta $\frac{430,00}{1.310,00} = 0,3282$
 Sup. comparto 32,82% $\geq 12,50\%$
 (verificato)

Comparto _N° 9_ Sup totale comparto = 910,00
 Sup. coperta $\frac{310,00}{910,00} = 0,3406$
 Sup. comparto 34,06% $\geq 12,50\%$
 (verificato)

Comparto _N° 10_ Sup totale comparto = 2.780,00
 Sup. coperta $\frac{780,00}{2.780,00} = 0,2805$
 Sup. comparto 28,05% $\geq 12,50\%$
 (verificato)

Comparto _N° 11_ Sup totale comparto = 8.810,00
 Sup. coperta $\frac{2.450,00}{8.810,00} = 0,2780$
 Sup. comparto 27,80% $\geq 12,50\%$
 (verificato)

Comparto _N° 12_ Sup totale comparto = 16.880,00
 Sup. coperta $\frac{4.710,00}{16.880,00} = 0,2790$
 Sup. comparto 27,90% $\geq 12,50\%$
 (verificato)

Comparto _N° 13_ Sup totale comparto = 12.490,00
 Sup. coperta $\frac{3030,00}{12.490,00} = 0,2425$
 Sup. comparto 24,25% $\geq 12,50\%$
 (verificato)

Comparto _N° 14_ Sup totale comparto = 3.090,00
 Sup. coperta $\frac{790,00}{3.090,00} = 0,2556$
 Sup. comparto 25,56% $\geq 12,50\%$
 (verificato)

Tavola analisi - Castel Giorgio

Verifica 1/8 $\frac{\text{superficie coperta}}{\text{superficie comparto}} \geq \frac{1}{8}$ (0,1250) 0,1250 X100 = 12,50%

Comparto _N° 15_ Sup totale comparto = 2.020,00
 Sup. coperta $\frac{670,00}{2020,00} = 0,3316$
 Sup. comparto 2020,00
 33,16% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 16_ Sup totale comparto = 9.150,00
 Sup. coperta $\frac{1.360,00}{9.150,00} = 0,1486$
 Sup. comparto 9.150,00
 14,86% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 17_ Sup totale comparto = 6.990,00
 Sup. coperta $\frac{2.510,00}{6.990,00} = 0,3590$
 Sup. comparto 6.990,00
 35,90% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 18_ Sup totale comparto = 10.030,00
 Sup. coperta $\frac{2.470,00}{10.030,00} = 0,2462$
 Sup. comparto 10.030,00
 24,62% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 19_ Sup totale comparto = 8.290,00
 Sup. coperta $\frac{1.630,00}{8.290,00} = 0,1966$
 Sup. comparto 8.290,00
 19,66 % $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 20_ Sup totale comparto = 3.380,00
 Sup. coperta $\frac{850,00}{3.380,00} = 0,2514$
 Sup. comparto 3.380,00
 25,14% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 21_ Sup totale comparto = 1.460,00
 Sup. coperta $\frac{565,00}{1.460,00} = 0,3869$
 Sup. comparto 1.460,00
 38,69% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 22_ Sup totale comparto = 5.010,00
 Sup. coperta $\frac{1.840,00}{5.010,00} = 0,3672$
 Sup. comparto 5.010,00
 36,72% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 23_ Sup totale comparto = 1.330,00
 Sup. coperta $\frac{300,00}{1.330,00} = 0,2255$
 Sup. comparto 1.330,00
 22,55% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 24_ Sup totale comparto = 605,00
 Sup. coperta $\frac{415,00}{605,00} = 0,6859$
 Sup. comparto 605,00
 68,59% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 25_ Sup totale comparto = 3.895,00
 Sup. coperta $\frac{875,00}{3.895,00} = 0,2246$
 Sup. comparto 3.895,00
 22,46% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 26_ Sup iniziale comparto = 27920,00

Riduzione eseguita sub sistema R2 = 5.860,00

Sup. coperta $\frac{2.760,00}{22.060,00} = 0,1251$
 Sup. comparto dopo riduzione 22.060,00
 12,51% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 27_ Sup iniziale comparto = 5890,00

Riduzione eseguita sub sistema R2 = 2.950,00

Sup. coperta $\frac{410,00}{2.940,00} = 0,1394$
 Sup. comparto dopo riduzione 2.940,00
 13,94% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Tavola analisi - Castel Giorgio

Verifica 1/8 $\frac{\text{superficie coperta}}{\text{superficie comparto}} \geq \frac{1}{8}$ (0,1250) 0,1250 X100 = 12,50%

Comparto _N° 28_ Sup iniziale comparto = 2120,00

Riduzione eseguita al sub sistema R2 = 680,00

Sup. coperta $\frac{180,00}{1440,00} = 0,1250$

Sup. comparto dopo riduzione 1440,00
12,50% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 29_ Sup totale comparto = 7.400,00

Sup. coperta $\frac{1.340,00}{7.400,00} = 0,1810$

Sup. comparto 7.400,00
18,10% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 30_ Sup totale comparto = 3.075,00

Sup. coperta $\frac{680,00}{3.075,00} = 0,2211$

Sup. comparto 3.075,00
22,11% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 31_ Sup iniziale comparto = 3.180,00

Riduzione eseguita al sub sistema R2 = 860,00

Sup. coperta $\frac{290,00}{2.320,00} = 0,1250$

Sup. comparto dopo riduzione 2.320,00
12,50% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 32_ Sup totale comparto = 6.170,00

Sup. coperta $\frac{1.210,00}{6.170,00} = 0,1961$

Sup. comparto 6.170,00
19,61% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 33_ Sup totale comparto = 620,00

Sup. coperta $\frac{190,00}{620,00} = 0,3064$

Sup. comparto 620,00
30,64% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 34_ Sup totale comparto = 6.510,00

Sup. coperta $\frac{1.250,00}{6.510,00} = 0,1920$

Sup. comparto 6.510,00
19,20% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 35_ Sup totale comparto = 13.680,00

Sup. coperta $\frac{2.640,00}{13.680,00} = 0,1929$

Sup. comparto 13.680,00
19,29% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 36_ Superficie iniziale comparto = 5420,00

Riduzione eseguita al sub sistema R2 = 460,00

Sup. coperta $\frac{620,00}{4.960,00} = 0,1250$

Sup. comparto dopo riduzione 4.960,00
12,50% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 37_ Superficie totale comparto = 1.050,00

Sup. coperta $\frac{340,00}{1.050,00} = 0,3238$

Sup. comparto 1.050,00
32,38% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 38_ Superficie totale comparto = 6.490,00

Sup. coperta $\frac{1.990,00}{6.490,00} = 0,3066$

Sup. comparto 6.490,00
30,66% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 39_ Superficie totale comparto = 7.655,00

Sup. coperta $\frac{2.605,00}{7.655,00} = 0,3403$

Sup. comparto 7.655,00
34,03% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 40_ Superficie totale comparto = 11.555,00

Sup. coperta $\frac{5.390,00}{11.555,00} = 0,4664$

Sup. comparto 11.555,00
46,64% $\geq$ 12,50%
(verificato)

5

Tavola analisi - Castel Giorgio

Verifica 1/8 $\frac{\text{superficie coperta}}{\text{superficie comparto}} \geq \frac{1}{8}$ (0,1250) 0,1250 X100 = 12,50%

Comparto _N° 41_ Sup totale comparto =12.500,00
 Sup. coperta $\frac{2.340,00}{12.500,00} = 0,1872$
 Sup. comparto 12.500,00
 18,72% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 42_ Sup totale comparto = 1.450,00
 Sup. coperta $\frac{310,00}{1.450,00} = 0,2137$
 Sup. comparto 1.450,00
 21,37% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 43_ Sup totale comparto = 3.250,00
 Sup. coperta $\frac{995,00}{3.250,00} = 0,3061$
 Sup. comparto 3.250,00
 30,61% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 44_ Sup totale comparto = 7.565,00
 Sup. coperta $\frac{1.860,00}{7.565,00} = 0,2458$
 Sup. comparto 7.565,00
 24,58% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 45_ Sup totale comparto =10.280,00
 Sup. coperta $\frac{3.050,00}{10.280,00} = 0,2966$
 Sup. comparto 10.280,00
 29,66% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 46_ Sup totale comparto =5.560,00
 Sup. coperta $\frac{1320,00}{5.560,00} = 0,2374$
 Sup. comparto 5.560,00
 23,74% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 47_ Sup totale comparto =6.630,00
 Sup. coperta $\frac{2160,00}{6.630,00} = 0,3258$
 Sup. comparto 6.630,00
 32,58% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 48_ Sup totale comparto =3.630,00
 Sup. coperta $\frac{790,00}{3.630,00} = 0,2176$
 Sup. comparto 3.630,00
 21,76% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N°49_ Sup totale comparto = 650,00
 Sup. coperta $\frac{110,00}{650,00} = 0,1692$
 Sup. comparto 650,00
 16,92% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 50_ Sup totale comparto = 980,00
 Sup. coperta $\frac{270,00}{980,00} = 0,2755$
 Sup. comparto 980,00
 27,55% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 51_ Sup totale comparto = 1.840,00
 Sup. coperta $\frac{565,00}{1.840,00} = 0,3070$
 Sup. comparto 1.840,00
 30,70% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 52_ Sup totale comparto = 685,00
 Sup. coperta $\frac{230,00}{685,00} = 0,3357$
 Sup. comparto 685,00
 33,57% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 53_ Sup totale comparto = 1.060,00
 Sup. coperta $\frac{220,00}{1.060,00} = 0,2075$
 Sup. comparto 1.060,00
 20,75% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Comparto _N° 54_ Sup totale comparto = 4.905,00
 Sup. coperta $\frac{1.530,00}{4.905,00} = 0,3119$
 Sup. comparto 4.905,00
 31,19% $\geq$ 12,50%
 (verificato)

Tavola analisi - Castel Giorgio

Verifica 1/8 $\frac{\text{superficie coperta}}{\text{superficie comparto}} \geq \frac{1}{8}$ (0,1250) 0,1250 X100 = 12,50%

Comparto _N° 55_ Sup totale comparto = 14.400,00

Sup. coperta $\frac{3170,00}{14.400,00} = 0,2001$

Sup. comparto 20,01% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 56_ Sup totale comparto = 1.630,00

Sup. coperta $\frac{350,00}{1.630,00} = 0,2147$

Sup. comparto 21,47% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 57_ Sup iniziale comparto = 4.035,00

Riduzione eseguita al subsistema R2 = 2430,00

Sup. coperta $\frac{205,00}{1.605,00} = 0,1277$

Sup. comparto dopo riduzione 12,77% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 58_ Sup totale comparto = 4.240,00

Sup. coperta $\frac{870,00}{4.240,00} = 0,2051$

Sup. comparto 20,51% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 59_ Sup totale comparto = 6.650,00

Sup. coperta $\frac{900,00}{6.650,00} = 0,1353$

Sup. comparto 13,53% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 60_ Sup totale comparto = 16.390,00

Sup. coperta $\frac{2.810,00}{16.390,00} = 0,1714$

Sup. comparto 17,14% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 61_ Sup iniziale comparto = 3560,00

Riduzione eseguita al subsistema R2 = 1.560,00

Sup. coperta $\frac{290,00}{2.000,00} = 0,1450$

Sup. comparto dopo riduzione 14,50% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 62_ Sup totale comparto = 6.840,00

Sup. coperta $\frac{1.130,00}{6.840,00} = 0,1652$

Sup. comparto 16,52% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 63_ Sup totale comparto = 23.470,00

Sup. coperta $\frac{3045,00}{23.470,00} = 0,1297$

Sup. comparto 12,97% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 64_ Sup totale comparto = 23.575,00

Sup. coperta $\frac{4.510,00}{23.575,00} = 0,1913$

Sup. comparto 19,13% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 65_ Sup iniziale comparto = 3.090,00

Riduzione eseguita al sub sistema R2 = 1.170,00

Sup. coperta $\frac{240,00}{1.920,00} = 0,1250$

Sup. comparto dopo riduzione 12,50% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 66_ Sup totale comparto = 13.200,00

Sup. coperta $\frac{2480,00}{13.200,00} = 0,1878$

Sup. comparto 18,78% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 67_ Sup totale comparto = 3.775,00

Sup. coperta $\frac{790,00}{3.775,00} = 0,2092$

Sup. comparto 20,92% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 68_ Sup totale comparto = 7.060,00

Sup. coperta $\frac{1.290,00}{7.060,00} = 0,1827$

Sup. comparto 18,27% $\geq$ 12,50%
(verificato)

7

Tavola analisi - Castel Giorgio

Verifica 1/8 $\frac{\text{superficie coperta}}{\text{superficie comparto}} \geq \frac{1}{8} (0,1250) 0,1250 \times 100 = 12,50\%$

Comparto _N° 69_ Sup totale comparto = 190,00

Sup. coperta $\frac{60,00}{190,00} = 0,3157$

Sup. comparto 190,00
31,57% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 70_ Sup totale comparto = 590,00

Sup. coperta $\frac{530,00}{590,00} = 0,8983$

Sup. comparto 590,00
89,83% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 71_ Sup totale comparto = 1830,00

Sup. coperta $\frac{770,00}{1.830,00} = 0,4207$

Sup. comparto 1.830,00
42,07% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 72_ Sup totale comparto = 8.240,00

Sup. coperta $\frac{1.480,00}{8.240,00} = 0,1796$

Sup. comparto 8.240,00
17,96% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 73_ Sup iniziale comparto = 2.440,00

Riduzione eseguita al subsistema R2 = 835,00

Sup. coperta $\frac{205,00}{1.605,00} = 0,1277$

Sup. comparto 1.605,00
12,77% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 74_ Sup totale comparto = 2.890,00

Sup. coperta $\frac{525,00}{2.890,00} = 0,1816$

Sup. comparto 2.890,00
18,16% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 75_ Sup totale comparto = 5.275,00

Sup. coperta $\frac{780,00}{5.275,00} = 0,1478$

Sup. comparto 5.275,00
14,78% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 76_ Sup totale comparto = 6.890,00

Sup. coperta $\frac{1535,00}{6.890,00} = 0,2227$

Sup. comparto 6.890,00
22,27% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 77_ Sup totale comparto = 7.855,00

Sup. coperta $\frac{1.315,00}{7.855,00} = 0,1674$

Sup. comparto 7.855,00
16,74% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 78_ Sup totale comparto = 16.760,00

Sup. coperta $\frac{3.010,00}{16.760,00} = 0,1795$

Sup. comparto 16.760,00
17,95% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 79_ Sup totale comparto = 16.630,00

Sup. coperta $\frac{2.500,00}{16.630,00} = 0,1503$

Sup. comparto 16.630,00
15,03% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 80_ Sup totale comparto = 8.100,00

Sup. coperta $\frac{1.140,00}{8.100,00} = 0,1407$

Sup. comparto 8.100,00
14,07% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 81_ Sup totale comparto = 2.820,00

Sup. coperta $\frac{425,00}{2.820,00} = 0,1507$

Sup. comparto 2.820,00
15,07% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 82_ Sup totale comparto = 13.805,00

Sup. coperta $\frac{380,00}{1.380,00} = 0,2753$

Sup. comparto 1.380,00
27,53% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Tavola analisi - Castel Giorgio

Verifica 1/8 $\frac{\text{superficie coperta}}{\text{superficie comparto}} \geq \frac{1}{8}$ (0,1250) 0,1250 X100 = 12,50%

Comparto _N° 83_ Sup totale comparto = 980,00

Sup. coperta $\frac{370,00}{980,00} = 0,3375$

Sup. comparto 980,00
37,75% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 84_ Sup totale comparto = 13.150,00

Sup. coperta $\frac{2.315,00}{13.150,00} = 0,1760$

Sup. comparto 13.150,00
17,60% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Comparto _N° 85_ Sup iniziale comparto = 4.320,00

Riduzione eseguita al sub sistema R2 = 1.885,00

Sup. coperta $\frac{320,00}{2435,00} = 0,1314$

Sup. comparto dopo riduzione = 2435,00
13,14% $\geq$ 12,50%
(verificato)

Tavola analisi Castel Giorgio

Riepilogo Decurtazioni effettuate al sub sistema R2

Comparto _N° 26_ = 5860,00

Comparto _N° 27_ = 2950,00

Comparto _N° 28_ = 680,00

Comparto _N° 31_ = 860,00

Comparto _N° 36_ = 460,00

Comparto _N° 57_ = 2430,00

Comparto _N° 61_ = 1560,00

Comparto _N° 65_ = 1170,00

Comparto _N° 73_ = 835,00

Comparto _N° 85_ = 1885,00

Totale riduzione al sub sistema R2 = 18.690,00

Tavola analisi Castel Giorgio

Decurtazioni effettuate sulle superfici del sub sistema R3

Casa Perazza :

Indicazione al punto A = Decurtazione sub sistema R3 = 4.150,00 mq

Indicazione al punto B = Decurtazione sub sistema R3 = 1.450,00 mq

Totale Riduzione = 5.600,00 mq

Capoluogo :

Indicazione al punto C = Decurtazione sub sistema R3 = 2.815,00 mq

Indicazione al punto D = Decurtazione sub sistema R3 = 8.070,00 mq

Indicazione al punto E = Decurtazione sub sistema R3 = 11.520,00 mq

Totale Riduzione = 22.405,00 mq

Totale Decurtazione sub sistema R3 :

= 5.600,00 + 22.405,00 = 28.005,00 mq

- Relativamente al dimensionamento delle zone C (R3 – città in addizione) risultano essere conformi ai principi di sviluppo individuati dalla LR 11/05; si specifica inoltre che la Tav Cr 4 del PRG parte Strutturale (al quale il PRG parte Operativa si conforma) identifica con precisione il dimensionamento e la verifica degli standard relativamente alle nuove zone di espansione. Oltretutto tali verifiche sono state oggetto di ampio riscontro durante le relative Conferenze Istituzionali – di seguito in allegato stralcio della Tav Cr 4 del PRG parte Strutturale relativa al Comune di Castel Giorgio compresi i limiti normativi di riferimento;

L.R 22 Febbraio 2005 Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale

Il piano regolatore generale è lo strumento di pianificazione con il quale i comuni, sulla base del sistema delle conoscenze e delle valutazioni di cui all'articolo 8, stabilisce la disciplina urbanistica per la valorizzazione e la trasformazione del territorio intercomunale, definendo le condizioni di assetto per la realizzazione di uno sviluppo locale sostenibile, nonché individua gli elementi areali, lineari e puntuali del territorio sottoposto a vincoli e stabilisce le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Come previsto dalla suddetta Legge Urbanistica Regionale il Piano Regolatore Generale Intercomunale dei comuni di Alleron, Castel Viscardo e Castel Giorgio è composto da:

una parte strutturale che, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi della programmazione regionale e della pianificazione territoriale provinciale, con particolare riferimento al Piano Urbanistico Territoriale (PUT) e al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTCP), e tenendo conto delle relazioni con altri territori comunali coinvolti, definisce le strategie per il governo dell'intero territorio intercomunale provvedendo a:

- identificare le componenti strutturali del territorio;
- articolare i territori comunali in sistemi ed unità di paesaggio;
- configurare il sistema delle principali attività e funzioni urbane e territoriali, anche definendo scenari di sviluppo qualitativo e quantitativo atti a caratterizzarne la sostenibilità;
- indicare le azioni di conservazione, di valorizzazione e di trasformazione considerate strategiche ai fini dello sviluppo sostenibile

una parte operativa, che individua e disciplina gli interventi relativi alle azioni di conservazione, valorizzazione e trasformazione del territorio, considerate strategiche nella parte strutturale, nel rispetto degli scenari qualitativi e quantitativi da quest'ultima definiti e con specifica attenzione alle dimensioni sociali, economiche, ambientali e morfologico-funzionali degli interventi.

Il PRGI è stato redatto in forma associata con i comuni limitrofi, anche avvalendosi di strutture tecniche condivise e come previsto da un gruppo multidisciplinare di progettazione a garantire le competenze necessarie rispetto alle valenze spaziali, fisiche, sociali, culturali ed economiche del territorio e dell'insediamento.

OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PRGI

Come preventivamente indicato nel documento programmatico gli obiettivi del nuovo PRGI possono essere così riassunti:

Obiettivi generali che hanno carattere sintetico e sono riferiti a temi di valenza comunale e in particolare:

- Il *mantenimento* e la *salvaguardia* degli elementi di qualità ambientale e paesaggistica
- La sinergia di politiche di sviluppo in settori economici diversi
- Il mantenimento dei buoni livelli di qualità urbana e del territorio, attraverso il *potenziamento della mobilità interna*, dei servizi e dell'accoglienza (ricettività nelle sue varie forme)
- La *costruzione di "politiche territoriali" e "politiche di relazione"* con i Comuni ed i territori contermini per una più efficace organizzazione dell'offerta di servizi di livello territoriale
- Il *consolidamento e lo sviluppo delle attività agricole* nelle sue varie forme
- La *creazione* per lo spazio rurale di un' *offerta di servizi e di strutture*, anche telematiche, in rete e complementari a quelle urbane, per garantire alle popolazioni residenti adeguata redditività da lavoro e qualità della vita
- Lo *sviluppo di diversi tipi di turismo*
- Lo sviluppo e la *diversificazione* nel territorio di *attività turistico ricettive* (agriturismo, country houses, bed and breakfast, ecc.)
tramite anche il riuso del patrimonio edilizio rurale non più utilizzato
- Il *potenziamento di attività* legate alla lavorazione e commercializzazione dei *prodotti dell'agricoltura* e dei *prodotti agroalimentari*.

Obiettivi di sistema hanno carattere più analitico, in quanto costituiscono la trasposizione e la articolazione degli obiettivi generali in obiettivi da perseguire complessivamente e specificatamente all'interno di ciascun sistema.

Sistema paesaggistico-ambientale

- *Tutelare, salvaguardare e valorizzare le risorse del territorio* che presentano più alti livelli di naturalità ai fini della prioritaria conservazione della biodiversità
- *Perseguire la conservazione e riproduzione degli equilibri ambientali* essenziali nella prospettiva dello sviluppo sostenibile
- *Ridurre i fattori di rischio e favorire la stabilità dei suoli e dei versanti*
- *Assicurare lo svolgimento dei cicli biologici ed ecologici* nel territorio e negli insediamenti
- *Realizzare e mantenere la rete ecologica*
- *Realizzare e mantenere il sistema del verde urbano*
- *Promuovere lo sviluppo sostenibile dell'agricoltura*, anche attraverso l'equilibrata diversificazione delle sue attività, tenendo conto del ruolo ecologico-ambientale e paesaggistico delle aree rurali e della funzione di presidio e cura esercitata dagli agricoltori
- *Tutelare i coni visuali rilevanti ed i crinali*
- *Assumere il paesaggio come indicatore di qualità urbana e territoriale*
- *Assicurare la qualità del paesaggio* considerandola risorsa fondamentale per lo sviluppo.

Sistema della Residenza_Castel Giorgio_Oss.

Dati riepilogativi e previsioniInsedimenti
residenzialiSub sistema R

Zonizzazione da Pdf vigente					PRGI S
mq	mc previsti	mc realizzati	* mc da costruire	* mq da costruire	mq da progetto
447.100	1.016.670	543.700	472.970	214.364	501.170

Completamento e conservazione delle caratteristiche
tipologiche _B1
+ Completamento e trasformazione edilizia _ B2
+ espansione _C
+ PEEP

Città in via di definizione e
completamento_ R2
+ Città in addizione _R3
+ Insediamenti a carattere economico
e popolare_R4
+ Residenza rurale _R5

Totale mc previsti da Pdf vigente: 1.016.670 mc

10% dell'edificato previsto : $1.016.670 \times 0.1 = 101.667$ mc

* Dimensioni del Piano : $472.970 + 101.667 = 574.637$ mc

* Superficie residua da costruire = $715.534 + \text{S.Oss.}(9.110 + 10.867,70) = 735.512$ mq

ImT = mc/mq
(Indice medio territoriale) $\frac{* 588.409 \text{ mc}}{* 735.512 \text{ mq}} = 0.80 \text{ mc/mq} \quad +13.772 \text{ mc}$

Tenendo in considerazione l'incremento di superficie legato alle osservazioni accolte e mantenendo fisso l'ImT si ha un incremento percentuale del volume costruibile pari al 2,4%

L'incremento percentuale relativo del 2,4% calcolato rispetto alla volumetria prevista dal Pdf si tramuta in un incremento assoluto del 1,35% rispetto al 10% di cui sopra; da ciò l'incremento totale alla luce delle osservazioni accolte risulta essere pari a: 11,35%

Calcolo delle potenzialità abitative del PRGI S : $588.409 / 150 \text{ mc/ab} = 3.922$ abitanti

Abitanti C.G all'aggiornamento demografico 22 gennaio 2009_
(bilancio demografico mensile- gennaio luglio 2008) = 2.219

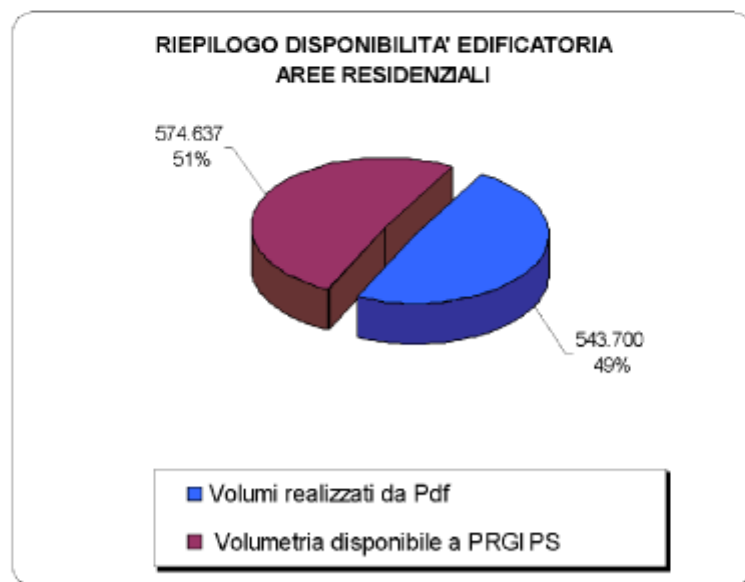
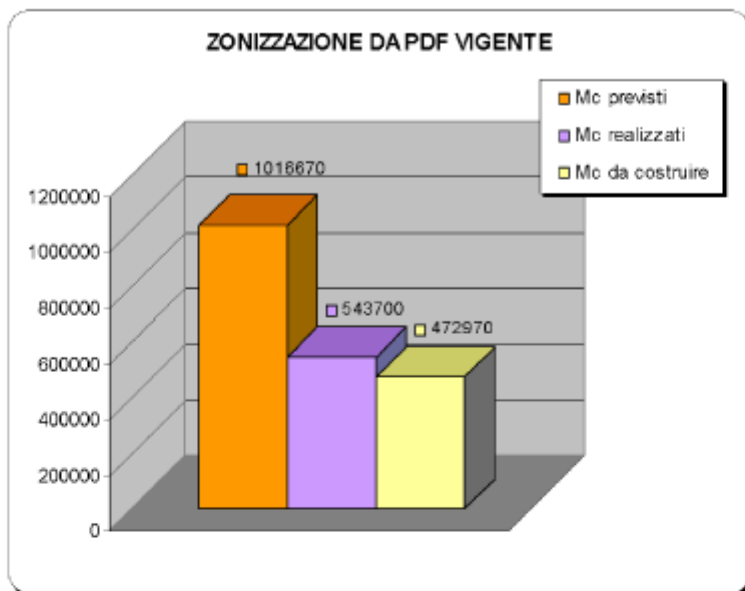
Totale abitanti a PRGI S : $3.922 + 2.219 = 6.141$

VERIFICHE / DIMENSIONAMENTO

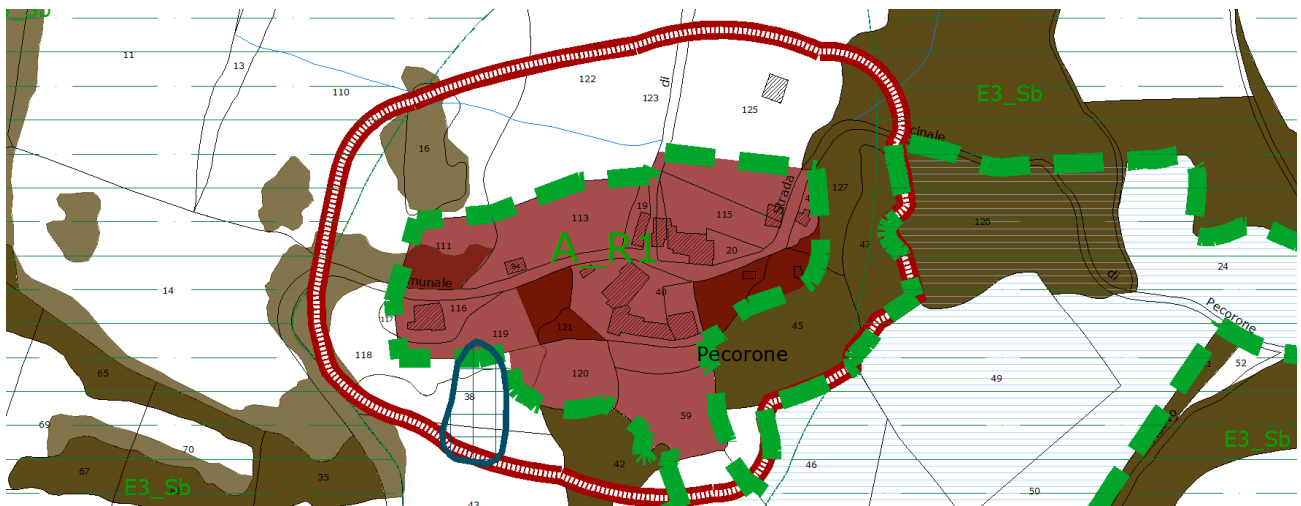
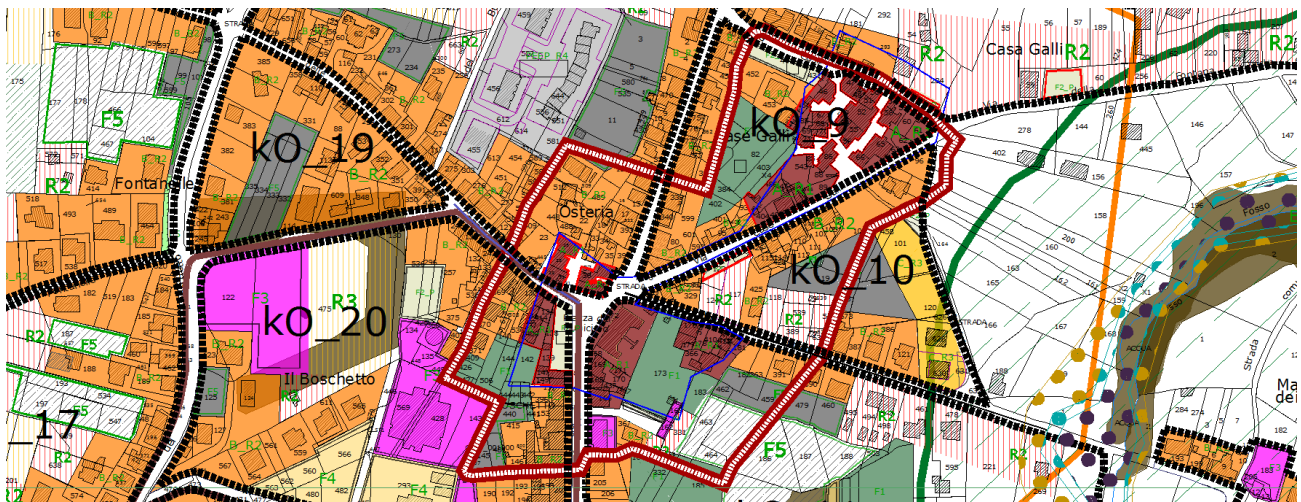
POST OSSERVAZIONI

6

Castel Giorgio_*Allegato grafico*



- **In merito alle zone A (R1 – Centro Storico)**, si specifica che il PRG parte Operativa si conforma direttamente alla parte Strutturale del Piano che identifica a sua volta e con estrema precisione l'identità e la consistenza delle zone destinate a centro storico, derivando tale individuazione non solo dalle perimetrazioni definite dall'originario Programma di Fabbricazione, ma anche da accurate verifiche sulle planimetrie del Catasto Gregoriano (1816 d.C.) – di seguito allegati gli stralci cartografici relativi agli elaborati che definiscono le pertinenze del centro storico (si tiene a specificare che gli stralci di seguito riportati sono estratti dalla Tav Cr2Pr6 – sovrapposizione tra la situazione vincolistica e la zonizzazione di piano – prodotta espressamente in funzione dell'adeguamento richiesto dalla Seconda Conferenza Istituzionale);



b Nelle tonalità del rosso l'individuazione del centro storico. Si precisa che con il colore rosso compatto viene confermata la consistenza della zona A così come definita dal precedente PdF, mentre con le zone tratteggiate in rosso le nuove zone poste a tutela dal nuovo Piano; con la perimetrazione tratteggiata bianca su fondo rosso invece è stato definito anche il limite di rispetto per il nucleo storico più importante

CAPO II

DISCIPLINA DEL SISTEMA DELLA RESIDENZA - R

Indicazioni di carattere generale

Nel Sistema della Residenza di cui al presente capo e alle seguenti norme, si prescrive la conservazione e l'integrazione delle essenze arboree e arbustive esistenti e, se necessario, il ripristino del verde (con le stesse essenze tipiche dell'area e autoctone) fino ad ottenere una fascia vegetazionale continua di spessore non inferiore a mt 20; tale da garantire la continuità tra le Unità regionali di connessione ecologica (zone di colore verde della Rete Ecologica Regionale) ed i corridoi e pietre di guado (zone di colore azzurro della Rete Ecologica Regionale) individuate nella R.E.R.U. All'interno di questo sistema inoltre è obbligatorio contenere gli effetti dell'inquinamento luminoso; per questo motivo l'illuminazione dovrà essere contenuta all'interno delle superfici di progetto prevedendo il posizionamento delle fonti luminose con un orientamento dall'altro verso il basso in modo da evitare dispersione di luce inutile, e soprattutto utilizzare lampade a spettro di emissione ristretto (come le lampade al sodio a bassa pressione). In ogni caso deve essere esclusa qualsiasi forma di illuminazione esterna alla superficie di progetto per scongiurare il richiamo della fauna selvatica durante le ore notturne nelle vicinanze degli stabili ed in prossimità della viabilità.

ART. 21

SUBSISTEMI R1 : CLASSIFICAZIONE, NORME GENERALI, CRITERI ED INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DELLA PARTE OPERATIVA

1. I SubSistemi R1 del territorio comunale, così come definiti nel precedente art.20 riguardano i nuclei storici di Alleroni, Monterubiatello, Castel Viscardo, Viceno, Castel Giorgio, Borgo Pecorone, nonché vari edifici e agglomerati sparsi nel territorio del comune di Alleroni.

In questi ambiti il Piano prevede la conservazione e la tutela dei caratteri fisici, morfologici e funzionali e ne promuove la valorizzazione.

2. L'insieme dei SubSistemi R1 individua il sistema insediativo storico del territorio soggetto a tutela, conservazione e valorizzazione. Gli ambiti di sistema ricomprendono al loro interno immobili, complessi edilizi isolati, aree verdi ed ortive e infrastrutture di valore storico, architettonico, ambientale ed artistico d'insieme.

3. Le norme tecniche di attuazione della parte operativa del PRGI definiranno, ai sensi dell'art.29, comma 4, della L.r.27/2000, le normative tecniche atte a garantire la valorizzazione, la tutela e la riqualificazione degli aspetti storici, architettonici ed artistici presenti nelle zone "A".

Fino all'approvazione del PRGI – parte operativa – gli interventi edilizi nelle zone "A" sono autorizzati previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica integrata ai sensi dell'art.39, comma 2, della L.r. 31/97, L.R. 11/2005 e L.R. 10 luglio 2008, n.12 "Norme per i Centri Storici".

4. Gli interventi nell'ambito dei SubSistemi R1 dovranno garantire:

- a. la tutela e la conservazione dei caratteri morfologici, fisici ed architettonici dell'insediamento storico originario;
- b. che la configurazione attuale e consolidata delle coperture del centro storico non sia modificata in alcun modo. Si potrà tuttavia procedere all'esecuzione di interventi conservativi delle coperture e ad eventuali interventi di riambientazione delle sovrastrutture esistenti (camini, canne, terrazzi, altane, etc.) e degli elementi in contrasto con i materiali ed i cromatismi connotativi dell'insediamento storico.
- c. che negli interventi di recupero del patrimonio edilizio che interessino le superfici murarie

degli edifici o dei manufatti a chiusura delle pertinenze siano utilizzati materiali conformi alla caratterizzazione storico architettonica degli insediamenti storici;

- d. che l'attuale rapporto tra superfici coperte e superfici libere non sia modificato che entro un "range" di $\pm 5\%$ dell'intera superficie territoriale di ogni centro storico.

5. Negli ambiti dei SubSistemi R1 il Piano Operativo dovrà dettare prescrizioni informate ai seguenti criteri ed indirizzi:

- Gli interventi in tali ambiti dovranno garantire la tutela e conservazione del patrimonio edilizio esistente e contemporaneamente favorire la valorizzazione del nucleo storico attraverso interventi pubblici e attraverso la possibilità di mutazioni di destinazioni d'uso, purché compatibili con i caratteri architettonici ambientali e paesistici del luogo.
- Dovrà essere favorito l'inserimento di attività commerciali, artigianali compatibili e turistiche (albergo diffuso);
- In riferimento all'albergo diffuso va specificato che le zone maggiormente idonee alla realizzazione di questo "programma turistico" sono individuate al Centro di Alleron e al Centro di Monterubiaglio; tuttavia tale tipo di impianto turistico-culturale (volto alla propulsione e promozione della cultura locale) può trovare applicazione su qualsiasi centro caratteristico che possa unire in maniera sostenibile cultura locale, tipicità territoriali, turismo e difendibilità economica, nel rispetto delle disposizioni normative di cui alla L.R. n. 18/2006.

6. Nell'ambito dei SubSistemi R1 l'indice territoriale di zona, l'altezza massima, il rapporto di copertura e le distanze dovranno rimanere uguali a quelli esistenti. Quanto sopra è derogabile negli ambiti di ristrutturazione urbanistica con appositi parametri edilizi che potranno essere definiti dalla Parte Operativa di PRGI nel rispetto dei limiti di cui alla seguente tabella:

Iuf (applicabile solo nel caso di eventuali aggiunte volumetriche, adeguatamente giustificate e dimostrate, necessarie a ricostruire le dimensioni e l'aspetto originario del complesso edilizio, ovvero di gruppi o singoli edifici).	Iuf medio dell'ambito oggetto di Piano Attuativo maggiorato fino ad un massimo di 0.3 purché entro il limite massimo di 0,33 mq/mq
H max (applicabile solo nel caso di eventuali aggiunte volumetriche, adeguatamente giustificate e dimostrate, necessarie a ricostruire le dimensioni e l'aspetto originario del complesso edilizio, ovvero di gruppi o singoli edifici)	Non potrà in ogni caso superare l'altezza media degli edifici contenuti nell'ambito oggetto di piano attuativo.
Distanze	Si applicano quelle necessarie alle eventuali aggiunte volumetriche, adeguatamente giustificate e dimostrate, necessarie a ricostruire le dimensioni e l'aspetto originario del complesso edilizio, ovvero di gruppi o singoli edifici.

7. Nei SubSistemi R1, l'indice di permeabilità dovrà almeno conservarsi nel rapporto esistente. Le superfici impermeabili, quindi, non potranno essere aumentate. Nel caso in cui si prevederà la realizzazione di nuove zone di sosta o di parcheggi anche interrati si dovrà altresì prevedere, quale misura compensativa, altrettante superfici da depermeabilizzare. I piani di recupero ed i piani

attuativi individueranno gli ambiti di intervento di possibile depermeabilizzazione di superfici a partire dalle aree pubbliche, fino alle corti interne degli edifici privati.

ART. 22

SUBSISTEMI R2 : CLASSIFICAZIONE, NORME GENERALI, CRITERI ED INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DELLA PARTE OPERATIVA

1. I SubSistemi R2 del territorio comunale, così come definiti nel precedente art. 20, e come definite dal regolamento Regionale n° 7/2010 riguardano gli ambiti prevalentemente residenziali consolidati. In questi ambiti si prevede il sostanziale completamento edilizio del tessuto esistente.

2. Il PRGI – Parte Operativa potrà individuare più sottozone per definire in dettaglio, mediante gli indici di fabbricabilità e gli altri parametri urbanistici ed ecologici, i caratteri di maggiore o minore intensività dell'edificazione, con riferimento alla tipologia del tessuto edilizio esistente, alla disponibilità e caratteristiche degli eventuali lotti liberi, alla morfologia urbana e alla compatibilità ambientale degli insediamenti.

3. Nella formazione della Parte Operativa dovranno essere seguiti i seguenti criteri ed indirizzi:

- a. riconoscere il valore formale o urbanistico degli insediamenti edilizi ancorché recenti, del loro impianto urbanistico e del loro valore edilizio, salvaguardando in particolar modo le aree a verde privato ed istituendo eventuali vincoli di inedificabilità su aree libere e su orti urbani;
- b. riconoscere il valore delle preesistenze storico-architettoniche eventualmente incluse nell'ambito di sistema definendone la disciplina di tutela e di valorizzazione anche al fine di recuperare ed estendere il valore identificativo dei luoghi e di perseguire il miglioramento delle dotazioni di servizi e delle funzioni negli insediamenti residenziali previsti ed in quelli di prossimità;
- c. riconoscere il valore dei luoghi fisici nella loro naturale morfologia, nella qualità e consistenza della vegetazione esistente, nella eventuale presenza di corpi d'acqua o di singolarità naturali;
- d. perseguire la riorganizzazione urbanistica e ambientale degli ambiti di sistema al fine di costituire completamenti e razionalizzazione del tessuto urbano e del tessuto edificato di carattere semi-rurale in ogni SubSistema di questo genere individuato nella Tav.Pr.6 del Quadro Progettuale del PRGI S.

4. Negli ambiti dei SubSistemi R2 dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- l'indice di utilizzazione fondiario **I_{uf}** dovrà essere ricompreso tra 0,60 e 1,00 mq/mq;
- l'altezza massima (H_{max}) delle costruzioni non potrà superare i mt.10,50;
- le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti:
 - a) residenziali nella misura non inferiore al 50% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario;
 - b) direzionali, commerciali, negozi e pubblici esercizi in genere
 - c) produttive artigianali compatibili con la residenza ;
 - d) produttive turistiche, alberghiere ed extralberghiere e di ristorazione;
 - e) culturali, sociali e ricreative, sale di spettacolo, sportive e per la salute e l'assistenza;
 - f) parcheggi e autorimesse pubbliche e private.

Le destinazioni d'uso di cui alle sopraelencate lettere b), c), d), e) ed f) sono consentite nella misura non superiore al 25% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario;

c Stralcio delle NTA del PRG parte Strutturale a riguardo della tutela delle zone A - R1

6. Le zone nelle aree P1-P2-P3-P4, dovranno essere composte da nuclei (così come definiti dal PTCP stesso) o subcomparti di attuazione dell'estensione di almeno 5 ha. L'attuazione potrà avvenire sia da parte pubblica che privata.

ART. 13

SUBSISTEMI R1

1. I SubSistemi R1 - A del territorio comunale, così come definiti nell'art. 20 delle NTA del PRG.S riguardano i nuclei storici di Allerona, Monterubiaglio, Castel Viscardo, Viceno, Castel Giorgio, Borgo Pecorone, nonché vari edifici e agglomerati sparsi nel territorio del comune di Allerona. In questi ambiti il Piano prevede la conservazione e la tutela dei caratteri fisici, morfologici e funzionali e ne promuove la valorizzazione. L'insieme dei SubSistemi R1 individua il sistema insediativo storico del territorio soggetto a tutela, conservazione e valorizzazione. Gli ambiti di sistema ricomprendono al loro interno immobili, complessi edilizi isolati, aree verdi ed ortive e infrastrutture di valore storico, architettonico, ambientale ed artistico d'insieme. I Tessuti esistenti di formazione storica prevalentemente residenziale, zone A, sono le parti del territorio totalmente edificate interessate da aggregazione di edifici, o edifici isolati, con relative aree di pertinenza, aventi carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, a destinazione prevalentemente residenziale, piccole attività produttive, artigianali e commerciali, attività turisticoricettiva, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, nonché da spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli.

2. Le zone A sono costituite dai centri storici individuati conformemente al DM n. 1444/1968.

3. Nelle zone A, non è consentito:

- Demolire gli edifici esistenti (fatto salvo l'intervento per necessità di pubblica incolumità accertata dall'autorità competente);
- Ampliare gli edifici;
- Aumentare la cubatura;
- Aumentare il rapporto di copertura;
- Aumentare l'altezza degli edifici con esclusione dell'inserimento delle componenti strutturali direttamente collegate a miglioramenti sismici delle strutture esistenti;
- Modificare gli allineamenti esistenti;
- Eliminare la presenza di apparati decorativi storici, eliminare elementi architettonici storici (ancorché isolati ed indipendenti dall'edificio);
- Modificare le mura urbane e le porte urbane ove esistenti, esse dovranno essere assoggettate esclusivamente ad interventi di MO, MS, RC con esclusione di qualsiasi intervento di demolizione e integrazione e, nell'assoluto rispetto degli elementi costruttivi e dei materiali originali.

4. Nelle zone A si può intervenire:

- In forma diretta mediante MO, MS, RC, RE, OI.

- In forma indiretta con piano di recupero di iniziativa privata, pubblica o mista convenzionato con l'Amministrazione Comunale e approvato nelle forme di legge. I contenuti del piano attuativo di recupero devono essere integrati da:

- rilievo critico (ricerca storico - artistica, rilievo tipologico, rilievo geometrico, rilievo sommario delle tecnologie costruttive e dei materiali, rilievo sommario dei particolari architettonici o tipologici, rilievo fotografico con punti di ripresa documentati, rilievo altimetrico riferito a caposaldi stabili)

- rilievo dei profili architettonici esteso all'intorno

- elaborati di progetto

I piani attuativi di recupero interessano:

- il restauro di interi complessi edilizi;

- la ristrutturazione in casi eccezionali di interi complessi edilizi per migliorarne i requisiti statici o igienici, anche equilibrando e distribuendo le densità abitative e creando nuovi spazi liberi ad uso pubblico;

- il restauro e la destinazione ad uso collettivo di edifici o complessi di particolare valore architettonico, monumentale e urbanistico;

- il rifacimento o la costruzione delle infrastrutture urbane necessarie alla funzionalità dei complessi risanati.

5. Gli interventi ammessi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei contenuti dell'allegato 5 alle NTA del PRG parte strutturale.

6. Nelle zone A – R1, in relazione alle destinazioni d'uso consentite, il Comune con provvedimento motivato, può prevedere che tutte o parte delle aree a standard siano sostituite da adeguati servizi ed infrastrutture, che garantiscano migliori soluzioni urbanistiche anche realizzati nelle aree adiacenti; al fine dell'applicazione degli standard, sono computabili oltre alle aree pubbliche, anche quelle di uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo. Con provvedimento motivato, su richiesta del proponente l'intervento, l'Amministrazione Comunale, in alternativa al reperimento degli standard di legge, prevede che dette aree possano essere monetizzate come regolamentate dalla normativa regionale in materia.

7. Nelle zone A le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di pertinenze sono:

- abitazioni;

- esercizi pubblici;

- studi professionali;

- piccoli laboratori artigiani in cui vengano esplicate attività che non siano rumorose e che non emanino sostanze nocive, con annessi locali per la vendita al pubblico di quanto prodotto dai medesimi, sempre nei limiti di una superficie complessiva netta calpestabile (anche su più piani) di mq 100,00 (cento), comprendendo nella determinazione della predetta superficie massima anche i locali a servizi igienici, i locali per attività amministrative e dirigenziali, i locali di deposito dei prodotti da lavorare o lavorati;

- uffici pubblici in genere;

- uffici di polizia (o per forze dell'ordine in genere);

- uffici postali e telefonici;

- autorimesse pubbliche e private;

- sedi di banche;

- alberghi od affittacamere;

- ristoranti;

- sale da spettacolo;

- locali per divertimento;

- attività commerciali in genere come disciplinato dalle normative vigenti per l'inizio attività; e comunque tutto quanto non contrasti con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

8. Il cambiamento di destinazione d'uso, per superfici superiori a 50 mq, con o senza opere edilizie, è comunque subordinato al soddisfacimento degli standard connessi alla nuova destinazione valutati in riferimento alle quantità definite agli artt. 59, 60 e 61 della LR 27/2000.

9. Densità edilizia.

Ai sensi dell'articolo 7 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico/artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, il valore di 1,67 mq/mq.

10. Altezza degli edifici.

Negli interventi RC non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, ai sensi dell'articolo 8 punto 1) primo comma del DM 2 aprile 1968 n. 1444. Negli interventi RE1, OI, BA l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico, ai sensi dell'articolo 8 punto 1) secondo comma del DM 2 aprile 1968 n. 1444, fatti salvi gli interventi di adeguamento sismico e comunque per massimo di cm 25.

11. Distanza fra gli edifici.

Negli interventi ammessi le distanze tra gli edifici, così come definite all'articolo 5 delle NTA del PRG parte strutturale, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, ai sensi dell'articolo 9 punto 1) primo comma del DM 2 aprile 1968 n.1444.

ART. 14

AMBITI DI TUTELA DEI NUCLEI STORICI

1. I piani attuativi qualora richiesti dalla specifica normativa ed i progetti per gli interventi edilizi diretti sugli edifici esistenti ricadenti all'interno di:

- aree vincolate ai sensi dell'art. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;

- Siti Natura 2000 (SIC, ZPS), Oasi di Protezione Speciale;

- tessuti esistenti di formazione storica e degli edifici censiti ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2005;

- aree individuate come classe 1, 2, 3, 4a;

nelle more di recepimento nel Regolamento Edilizio di quanto previsto nella D.G.R. 420/2007, sono assoggettati alle disposizioni in essa contenute. In particolare per i piani attuativi o i progetti, nonché per gli interventi edilizi diretti, ricadenti in queste aree in sede di predisposizione del piano attuativo e del progetto viene definita la classificazione di appartenenza rifacendosi a quanto previsto nella D.G.R. 420/2007, tale classificazione dovrà essere confermata in sede di esame dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

Per le attività ricettive di tipo agriturismo ed extralberghiero in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 18/2006, dovranno essere garantiti standard nel rispetto dei minimi fissati dall'art. 61 della L.R. 27/2000. Ad integrazione ed al servizio dell'attività ricettiva è ammessa, nell'area di pertinenza dei fabbricati interessati dall'attività di cui sopra e comunque ad una distanza non superiore a 30 m dagli stessi, la realizzazione di attrezzature non coperte per lo sport ed il tempo libero, nei limiti massimi di 400 mq, i cui servizi accessori necessari dovranno essere recuperati o localizzati all'interno degli edifici esistenti. Gli impianti tecnologici al servizio della piscina dovranno essere realizzati in adiacenza ed essa; dovranno essere completamente interrati avere una Suc non superiore a 6,00 mq con la possibilità di prevedere una parete scoperta, con superficie non superiore a 6,00 mq, per consentire l'accesso.

Le attrezzature scoperte per lo sport ed il tempo libero, nei limiti massimi di 400 mq al servizio degli edifici destinati alla residenza devono essere ubicati con un punto di contatto entro i 30 m dagli edifici di cui sopra, e i servizi accessori necessari dovranno essere recuperati o localizzati all'interno degli edifici esistenti. Gli impianti tecnologici al servizio della piscina dovranno essere realizzati in adiacenza ed essa; dovranno essere completamente interrati, avere una Suc non superiore a 6,00 mq con la possibilità di prevedere una parete scoperta, con superficie non superiore a 6,00 mq, per consentire l'accesso.

Ai piani terra degli edifici di nuova edificazione e per quelli esistenti sono ammesse, nel rispetto della legislazione in materia di igiene e salubrità dei luoghi di lavoro, le destinazioni produttive strettamente connesse all'attività agricola. Nei fabbricati rurali per le attività produttive agricole (edifici rurali non adibiti a residenza) destinati ad attrezzature ed impianti per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, ovvero a locali per attività di vendita di prodotti agricoli aziendali, sono consentite, ai sensi dell'art. 2135 del C.C., le attività, esercitate dall'imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, nonché le attività dirette alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, comprese le attività di valorizzazione del territorio rurale e quelle di ricezione ed ospitalità. Il rispetto di tali condizioni va dimostrato con apposito PA.

Nello spazio rurale sono altresì ammesse:

a) la realizzazione, previa individuazione delle aree sensibili di cui alla L.R. 9/2002 di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità, di iniziativa pubblica e/o privata, quali cabine elettriche, telefoniche, di decompressione del gas, ripetitori telefonici, depuratori, acquedotti e simili che per dimostrate ragioni tecniche, non possono essere realizzati nelle zone destinate a servizi;

b) la realizzazione di strade poderali, forestali e consortili, arginatura e opere di difesa idraulica, laghetti ad uso iniguo, trasformazioni fondiarie, recinzioni ed ogni altra opera necessaria per la difesa e tutela del territorio e per lo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali;

c) la manutenzione di strade poderali, forestali, consortili e vicinali, nonché il ripristino e/o la manutenzione ordinaria e straordinaria di sentieri e/o mulattiere e/o piste forestali finalizzate a fini escursionistici o produttivi, con l'assoluta osservanza della permanenza delle caratteristiche tecniche originarie dei tracciati; la conversione o trasformazione di piste forestali e/o delle mulattiere e/o dei sentieri in strade forestali e/o rurali, è consentita nei modi e nel rispetto delle prescrizioni previste da leggi vigenti;

d) la realizzazione di piazzole di sosta attrezzate, definite nell'ambito di un piano che evidenzi la fattibilità tecnica e l'inserimento ambientale nei contesti territoriali interessati, comunque legati alla godibilità del Paesaggio, all'attività di turismo rurale, finalizzate alla pratica sportiva amatoriale o alle attività ricreative, svolte in rapporto con la natura, mediante percorsi vita, percorsi orienting, escursioni, passeggiate a cavallo e mountain-bike, trekking, pesca sportiva, palestre verdi;

e) la sistemazione ambientale di siti degradati attraverso piani e/o progetti di ripristino e ripristino ambientale e di recupero ambientale, sulla base di uno studio di fattibilità preventivamente approvato dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio;

f) la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fossi o dei canali di scolo delle acque meteoriche tese alla realizzazione del deflusso regolare ed al contenimento dell'erosione superficiale dei suoli agricoli acclivi;

g) tutti gli interventi di modificazione, di trasformazione e di infrastrutturazione aventi valenza paesaggistica dovranno comunque tendere alla tutela, alla valorizzazione del paesaggio agrario in tutte le sue articolazioni ed i necessari progetti.

h) I progetti e i piani di settore finalizzati alla tutela e alla valorizzazione paesaggistica delle aree a forte valenza ambientale o ai fini della riqualificazione degli ambiti degradati promossi dall'Amministrazione comunale.

i) la realizzazione di silos e serbatoi; gli stessi sono considerati volumi tecnici strumentali all'attività agricola e zootecnica con tipologie proprie e definite. Le strutture di cui al presente punto dovranno essere inserite nel Centro aziendale, individuato nel PA, con opportune compensazioni ed integrazioni di tipo paesaggistico e funzionale, anche attraverso la piantumazione di vegetazione arborea e arbustiva.

Tutti gli interventi ammessi, sono assoggettati alla disciplina delle singole Unità di Paesaggio in cui ricadono.

ART. 15

SUBSISTEMI R2

1. Sono le zone comprendenti tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e a servizi, totalmente o parzialmente edificate, comunque in corso di completamento, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, attività produttive artigianali compatibili con la residenza, attività commerciali, direzionali e turistico ricettive nonché



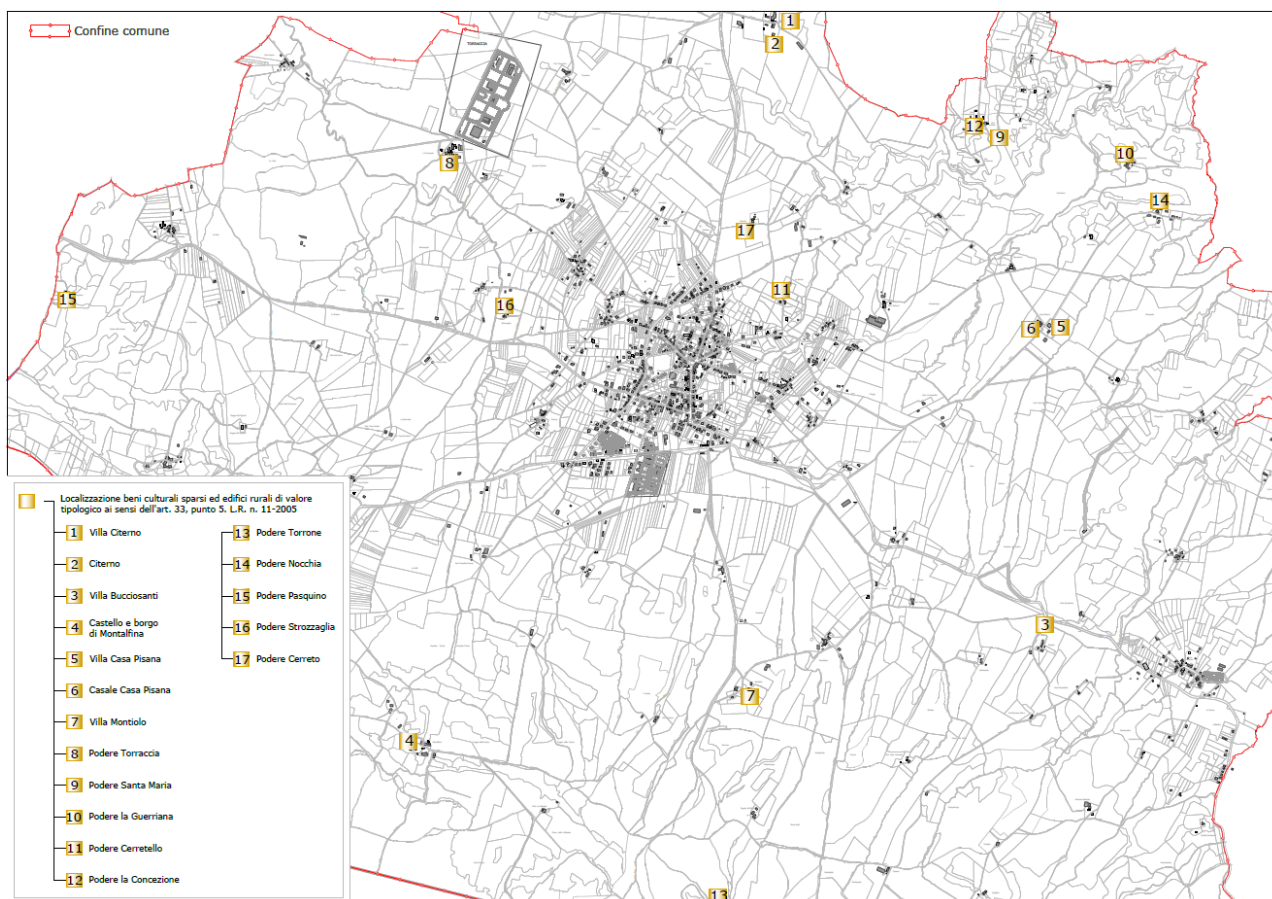
e stralcio del catasto gregoriano del Comune di Castel Giorgio - da tale base cartografica si è analizzata la consistenza odierna delle zone R1

- **Relativamente all'individuazione degli immobili sottoposti a tutela** si tiene a sottolineare che il quadro conoscitivo del PRG parte Strutturale comprende la tavola Co.U. 1 – Fascicolo Emergenze AL_CV_CG storiche_archeologiche_architettoniche, in cui vengono individuate specificatamente tutte le entità dotate anche di una pur minima valenza di carattere culturale – di seguito vengono riportate le schede relative agli immobili di cui alla Tav CoU1 e pertinenti al solo Comune di Castel Giorgio;

COMUNE DI CASTEL GIORGIO

Provincia di Terni

CATALOGAZIONE DEGLI EDIFICI CIVILI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-CULTURALE SPARSI NEL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI L.R. n. 11 del 22/02/2005 art.33 comma 5



DENOMINAZIONE : Villa CITERNO

1

PROPRIETA' : Bracci - Testasecca

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.E.U. Comune di Castel Giorgio F.4 p.lla 48, 80

TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Residenza signorile di campagna con edifici di pertinenza nella corte.

STATO DI UTILIZZO : Parzialmente occupato

CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Buono in generale, con talune parti e/o aspetti (infissi, etc.) che necessitano di interventi

NOTE PARTICOLARI : Interessante tipologia di villa di campagna con corpo centrale caratterizzato da timpano superiore e scala esterna di ingresso e due corpi ad ala laterali con aperture impreziosite da fregi e cornici in pietra.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali ampliamenti in accorpamento non sono ammissibili. Sono concedibili ampliamenti staccati o in aderenza degli edifici di pertinenza della corte, sempre nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dei materiali utilizzati nel comparto oggetto di studio.



DENOMINAZIONE : "CITERNO"

2

PROPRIETA' : Castellani Noemi

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.E.U. Comune di Castel Giorgio F.4 p.lla 45, 12

TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Edificio principale e pertinenze.

STATO DI UTILIZZO : Occupato.

CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Buono, a seguito di intervento di ristrutturazione.

NOTE PARTICOLARI : Edificio con caratteristiche architettoniche tipologiche del luogo, nel rispetto della integrità architettonica.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali ampliamenti in accorpamento non sono ammissibili. Sono concedibili ampliamenti staccati o in aderenza degli edifici di pertinenza della corte, sempre nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dei materiali utilizzati nel comparto oggetto di studio.

- Individuazione edifici
- Confine comune



DENOMINAZIONE : Villa "BUCCIOSANTI" Loc. Fagiolo

3

PROPRIETA' : Opera del Duomo di Orvieto

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.T. Comune di Castel Giorgio F.43 p.lla 179, 174, 4

TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Edificio destinato a villa Padronale con annessi di pertinenza (chiesa, abitazioni rurali, magazzini).

STATO DI UTILIZZO : Occupato.

CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Buone.

NOTE PARTICOLARI : Interessante esempio di residenza signorile di campagna con classico esempio edilizio a forma rettangolare regolare distribuito sui due livelli del piano terra e piano primo.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali ampliamenti in accorpamento non sono ammissibili. Possono interessare le residenze di pertinenza che in accorpamento, ma nel rispetto delle tipologie architettoniche e dei materiali utilizzati nel comparto.



DENOMINAZIONE : CASTELLO e BORGO di MONTALFINA

4

PROPRIETA' : Valentini Faustino

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.T. Comune di Castel Giorgio

TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Importante residenza signorile di campagna edificata con fattezze di castello e borgo con chiesa, edifici rurali di abitazione destinate a residenza e magazzini, con "piazza" centrale.

STATO DI UTILIZZO : Abitato dalla proprietà, altri edifici parzialmente utilizzati.

CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Generalmente buone, necessari alcuni interventi manutentivi.

NOTE PARTICOLARI : Caratteristiche e micro borgo con la residenza signorile del castello dominante e gli edifici di pertinenza (religiosa e rurale) ai lati di un ampio piazza ai piedi dell'edificio fortificato. Da conservare nella sua integrità, riservandolo da interventi edilizi non inseriti organicamente nel contesto. Immobile ricadente in area sottoposta a vincolo D.Lgs. n.42-2004 del 22-01-2004

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali ampliamenti dell'edificio principale non sono ammissibili. Sono concedibili ampliamenti delle pertinenze, ai lati della piazza centrale, ma realizzati staccati da questa ed ubicati in posizione defilata e secondaria all'impianto urbanistico consolidato attuale.



DENOMINAZIONE : Villa "CASA PISANA"

5

PROPRIETA' : Maciotti Gilberti M.Rosaria

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.E.U Comune di Castel Giorgio F.23 p.IIIa 20

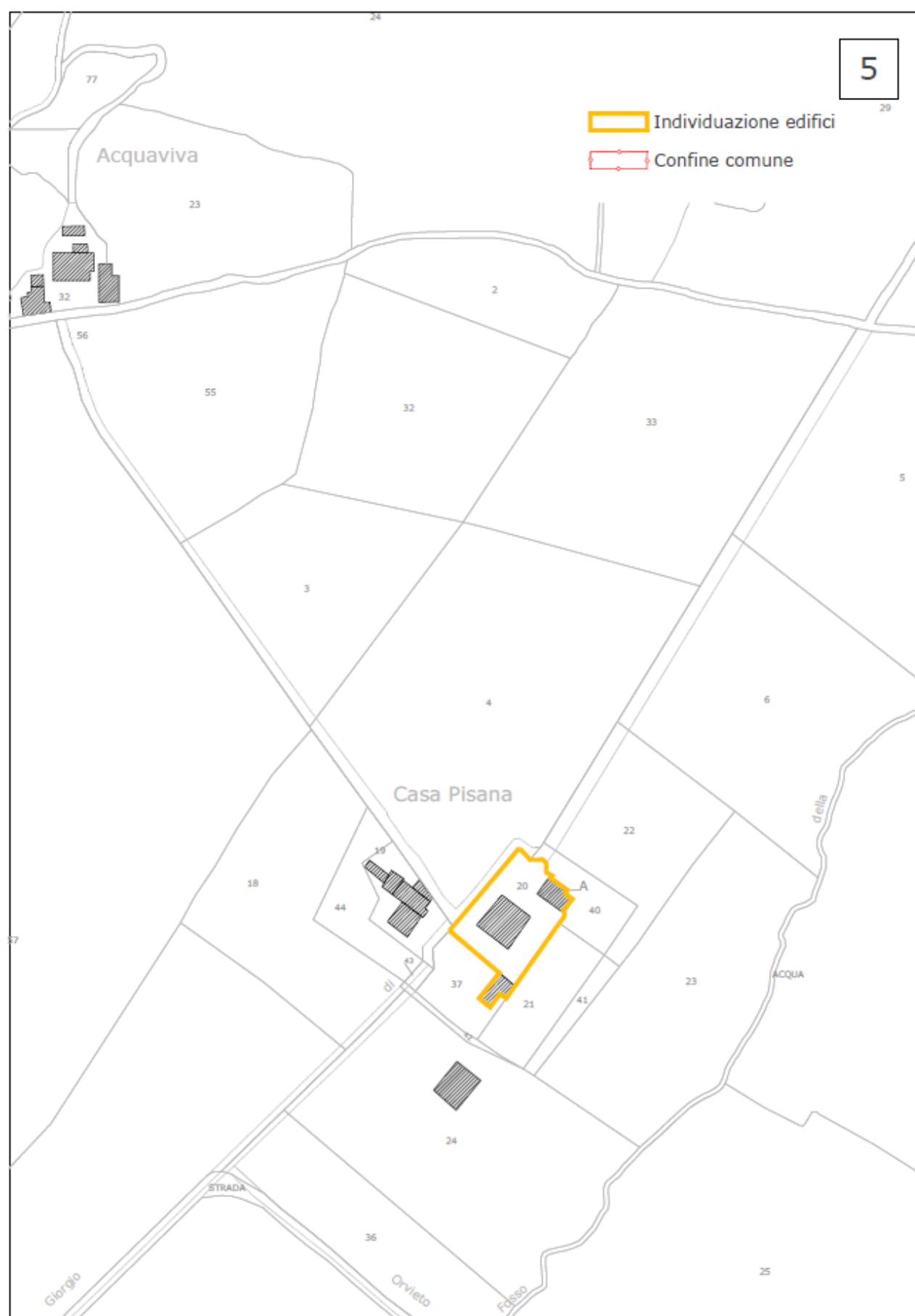
TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Villa di campagna di probabile origine seicentesca, formata ed ampliata in epoca '700-'800. Nella corte, chiesa a navata unica ed edificio rurale di pertinenza.

STATO DI UTILIZZO : Abitata.

CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Struttura della villa in buono stato, in generale da intervenire manutentivamente.

NOTE PARTICOLARI : Bell'esempio di Residenza signorile di campagna, da preservare nella sua integrità.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali ampliamenti in accorpamento non sono consentiti. Sono possibili interventi che interessino il corpo rurale di pertinenza, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dei materiali utilizzati, sia in aderenza che staccato.



DENOMINAZIONE : Casale "CASA PISANA"

6

PROPRIETA' : Sordini Dario

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.E.U Comune di Castel Giorgio F.23 p.lla 19

TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Casale ex rurale, abitazione e magazzino.

STATO DI UTILIZZO : Occupato.

CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Buone, anche per interventi edilizi già eseguiti.

NOTE PARTICOLARI : Costruzione tipica dell'edilizia rurale del luogo con presenza di contrafforti e loggiato di ingresso lato strada di particolare interesse.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali ampliamenti in accorpamento non sono consentiti. Sono concedibili ampliamenti staccati, sempre nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dei materiali utilizzati nell'edificio oggetto di studio.



DENOMINAZIONE : Villa "MONTIOLO"

7

PROPRIETA' : Fondazione Museo Faina

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.E.U Comune di Castel Giorgio F.41 p.lla 11

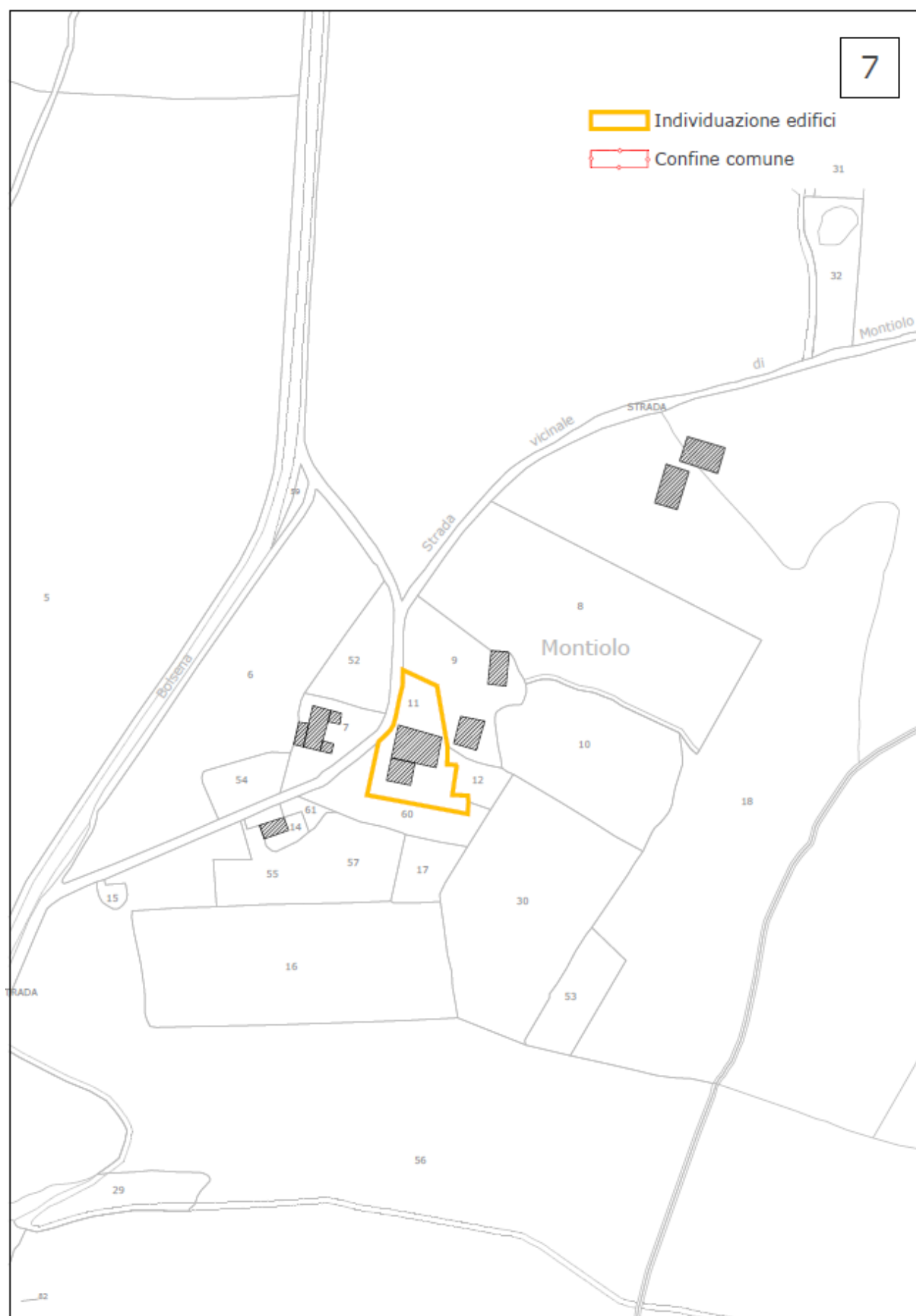
TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Villa di campagna con portico ed altri edifici di pertinenza.

STATO DI UTILIZZO : Attualmente utilizzato.

CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Necessita di lavori di ristrutturazione.

NOTE PARTICOLARI : Importante esempio di villa signorile di campagna con particolari architettonici degni di nota.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali ampliamenti in accorpamento non sono ammissibili.



DENOMINAZIONE : Podere "LA TORRACCIA"

8

PROPRIETA' : Neri Pierluigi

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.T. Comune di Castel Giorgio F.9 p.lla 164
93

TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Piccolo "Borgo Padronale" con residenza principale, abitazioni e magazzini e accessori di pertinenza

STATO DI UTILIZZO : Utilizzato ed occupato.

CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : In generale mediocri per l'edificio principale, in corso di ristrutturazione alcuni edifici complementari.

NOTE PARTICOLARI : Edificio padronale di interessante fattura con caratteristiche architettoniche di lineare aspetto, da non contaminare con nuovi ampliamenti.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali ampliamenti in accorpamento dell'edificio principale non sono ammissibili. Sono concedibili ampliamenti staccati o in aderenza degli edifici secondari di pertinenza, sempre nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dei materiali utilizzati nel comparto oggetto di studio.



DENOMINAZIONE : Podere "SANTA MARIA"

9

PROPRIETA' : Kuckuk R. e Nottebaum P.W.

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.T. Comune di Castel Giorgio F.9 p.lla 82

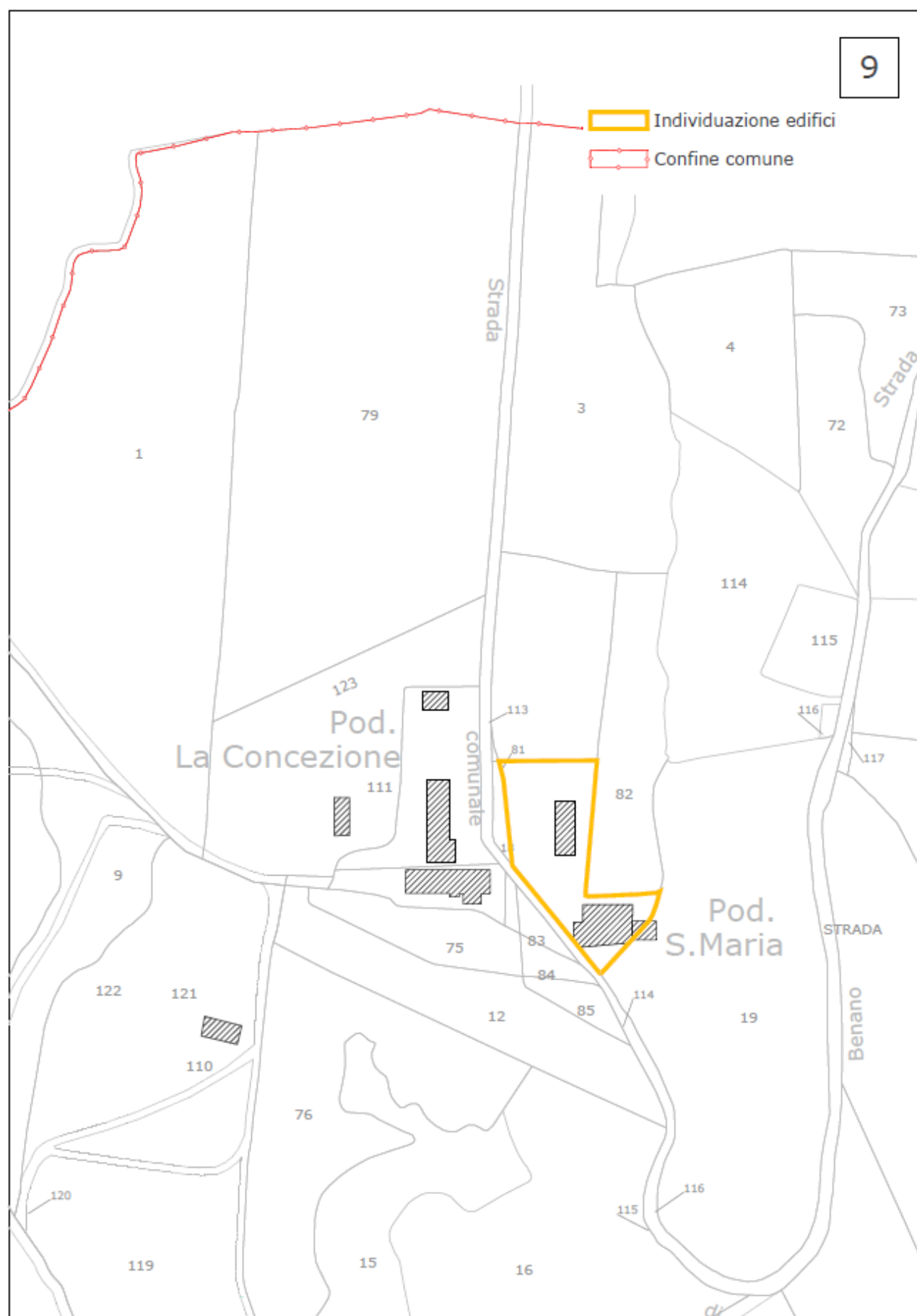
TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Edificio abitativo ex rurale con staccato edificio destinato a magazzino di pertinenza.

STATO DI UTILIZZO : Abitato.

CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Buono, ristrutturato con oculatezza e buon misurato utilizzo dei materiali in opera: mattoni, pietra, tufo e legno.

NOTE PARTICOLARI : Interessante esempio di architettura rurale. Trasformazione nel tempo della costruzione originale di cappella religiosa o quanto meno di edificio con annesse funzioni religiose ed abitative di campagna. Ancora leggibili alcuni affreschi della cappellina e l'impianto superiore a volta dell'abside.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Edificio da preservare nella sua integrità e pertanto ampliamenti in accorpamento non sono ammissibili. Eventuali ampliamenti sono concedibili staccati dalla costruzione in oggetto e realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologico, architettoniche e dei materiali dell'edificio in oggetto.



DENOMINAZIONE : Podere "LA GUERRIANA"

10

PROPRIETA' : Bellegi Salvatore.

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.T. Comune di Castel Giorgio F.14 p.lla 4

TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Complesso edificato costituito da abitazione, rudere di chiesa, torre con ampliamento accorpato, rudere di annesso agricolo.

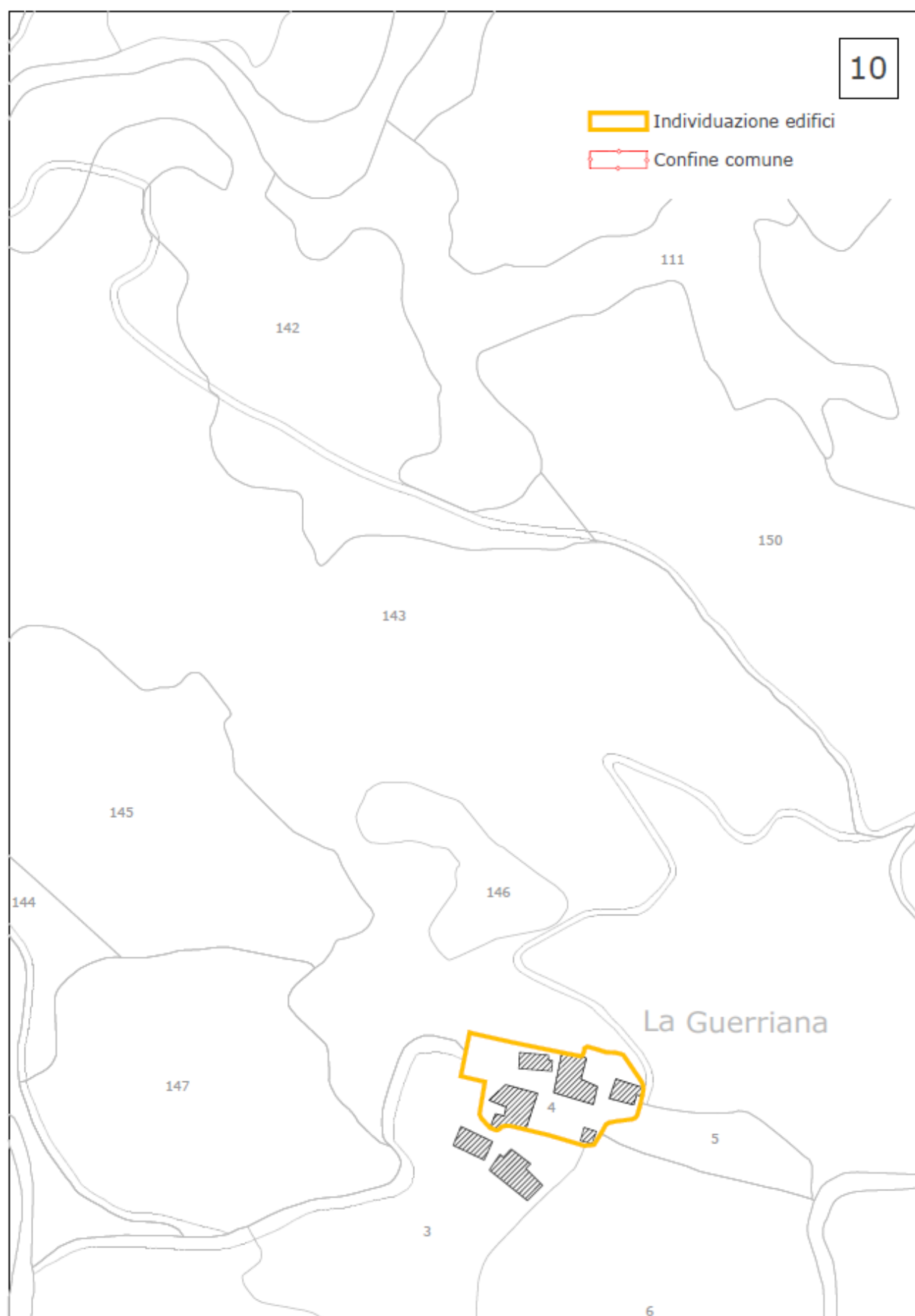
STATO DI UTILIZZO : Abitato dalla proprietà il solo edificio residenziale.

CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Buono, in quanto ristrutturato l'edificio residenziale.

NOTE PARTICOLARI : Complesso urbanistico - edilizio di origine medioevale, testimoniata dalla presenza della ormai rudere cappella religiosa a navata unica, dalla torre in pietra e tufo a cui successivamente nel tempo è stata accorpata un' altra costruzione di edificio.
Luogo da preservare e degno di restauro conservativo.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali ampliamenti in accorpamento sono possibili sull'edificio residenziale abitato in quanto non presenta caratteristiche architettoniche tali da essere compromesse, interventi da eseguire nel rispetto delle connotazioni edilizie presenti (tipologia, materiali etc...).

Non sono ammissibili invece interventi di ampliamento in accorpamento dell'edificio ex torre, isolato al lato della residenza. Tali ampliamenti possono essere realizzati a seguito di ristrutturazione dell'edificio ex magazzino, attualmente in stato di degrado, in maniera autonoma e staccata, ma ubicata in posizione secondaria rispetto all'attuale impianto urbanistico e comunque defilata senza modificare l'assetto consolidato della "piazza aperta" contornata dagli edifici esistenti.



DENOMINAZIONE : Podere "CERRETELLO"

11

PROPRIETA' : Mazzocchini Carlo Alberto e Motivanti Cristian

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.E.U. Comune di Castel Giorgio F.12 p.lla 29 sub 1-2

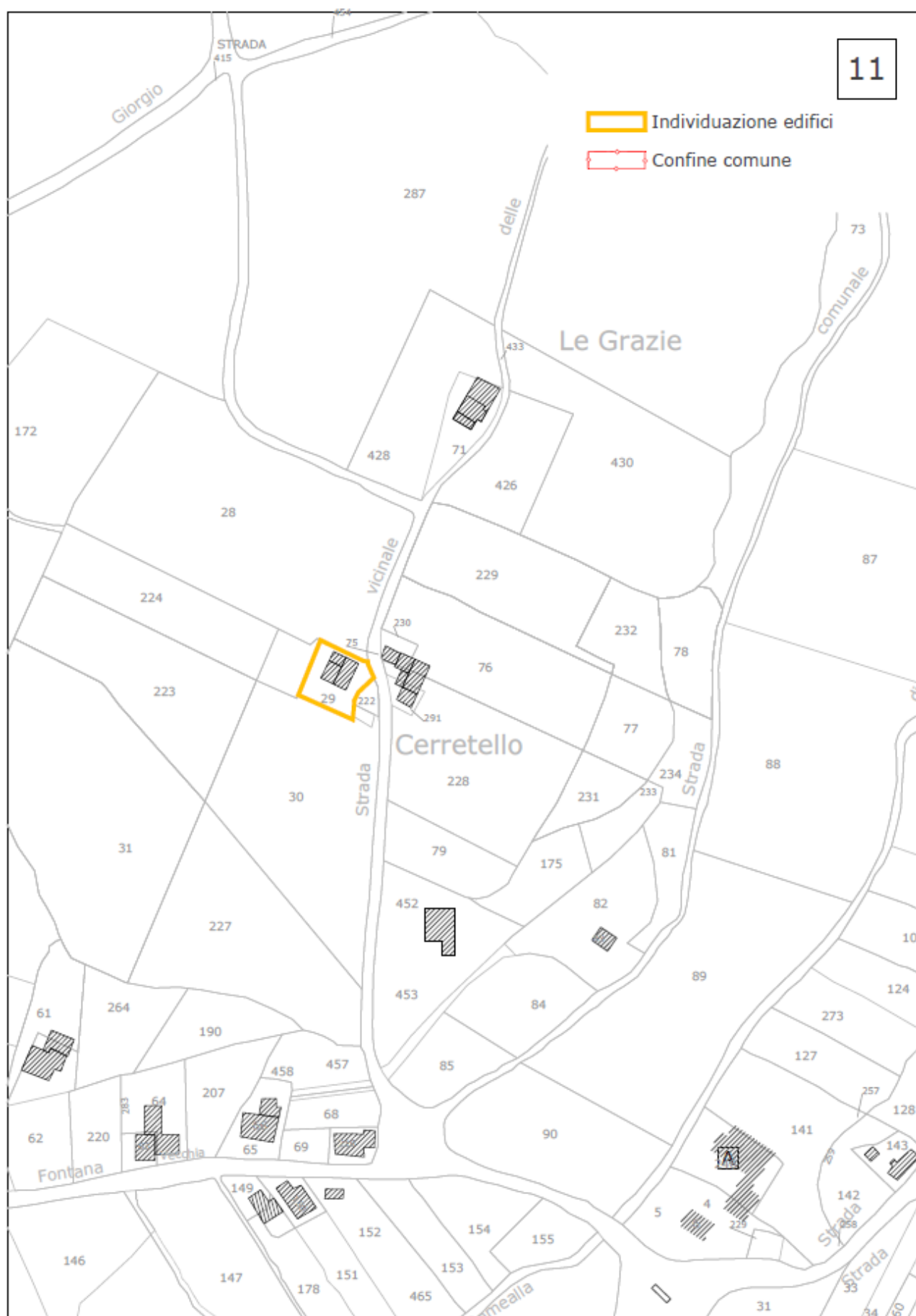
TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Edificio principale ed annesso.

STATO DI UTILIZZO : Attualmente libero.

CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Sufficientemente buone. Necessita di un intervento di rifunionalizzazione.

NOTE PARTICOLARI : Tipico edificio di residenza di campagna a pianta rettangolare, con utilizzo corretto di materiali del luogo, tufo, mattoni, pietra.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali interventi di ampliamento con accorpamento non sono consentiti. E' possibile l'edificazione staccata al corpo di fabbrica in oggetto, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dei materiali del comparto in esame.



DENOMINAZIONE : Podere "LA CONCEZIONE"

12

PROPRIETA' : Kuckuk R. e Nottebaum P.W.

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.T. Comune di Castel Giorgio F.5 p.lla 111

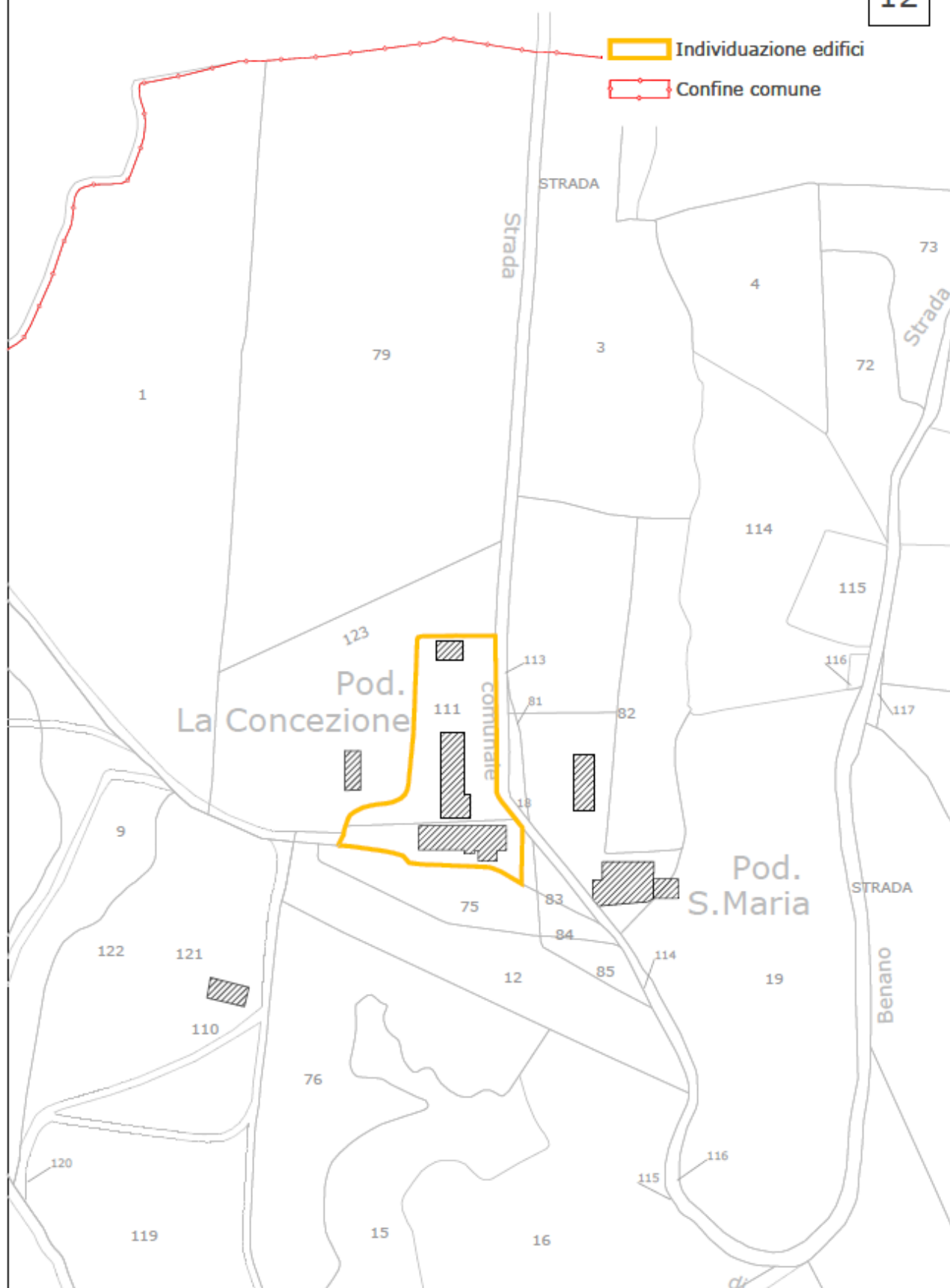
TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Blocco di due edifici di forma rettangolare disposti ad "elle".

STATO DI UTILIZZO : Abitato dalla proprietà.

CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Ottime, grazie ad un oculato intervento di ristrutturazione eseguito in maniera architettonicamente rispettosa dell'esistente.
Pregevole anche l'uso dei materiali di recupero.

NOTE PARTICOLARI : Gli edifici tra loro collimanti sono, (come anche testimoniato dal nome del podere "La Concezione") quanto resta, (con le dovute modifiche e variazioni causate dal tempo e dall'uomo) di una vecchia abbazia denominata "S. Maria della Guardia", di cui sono evidenti ancora tracce e presenze architettoniche.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali interventi in accorpamento dei due edifici non sono ammissibili. Sono concedibili ampliamenti staccati la cui ubicazione dovrà essere oggetto di uno studio tale da non compromettere l'attuale impianto urbanistico e posizionandoli, quindi in maniera defilata e secondaria rispetto a questo assetto.



DENOMINAZIONE : Podere "TORRONE"

13

PROPRIETA' : Tarmati Carlo

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.T. Comune di Castel Giorgio F.44 p.lla 6

TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Edificio ex rurale di fattezze tipologico-architettoniche e dell'uso di materiali, rappresentative della tipicità costruttiva del luogo.

STATO DI UTILIZZO : Occupato.

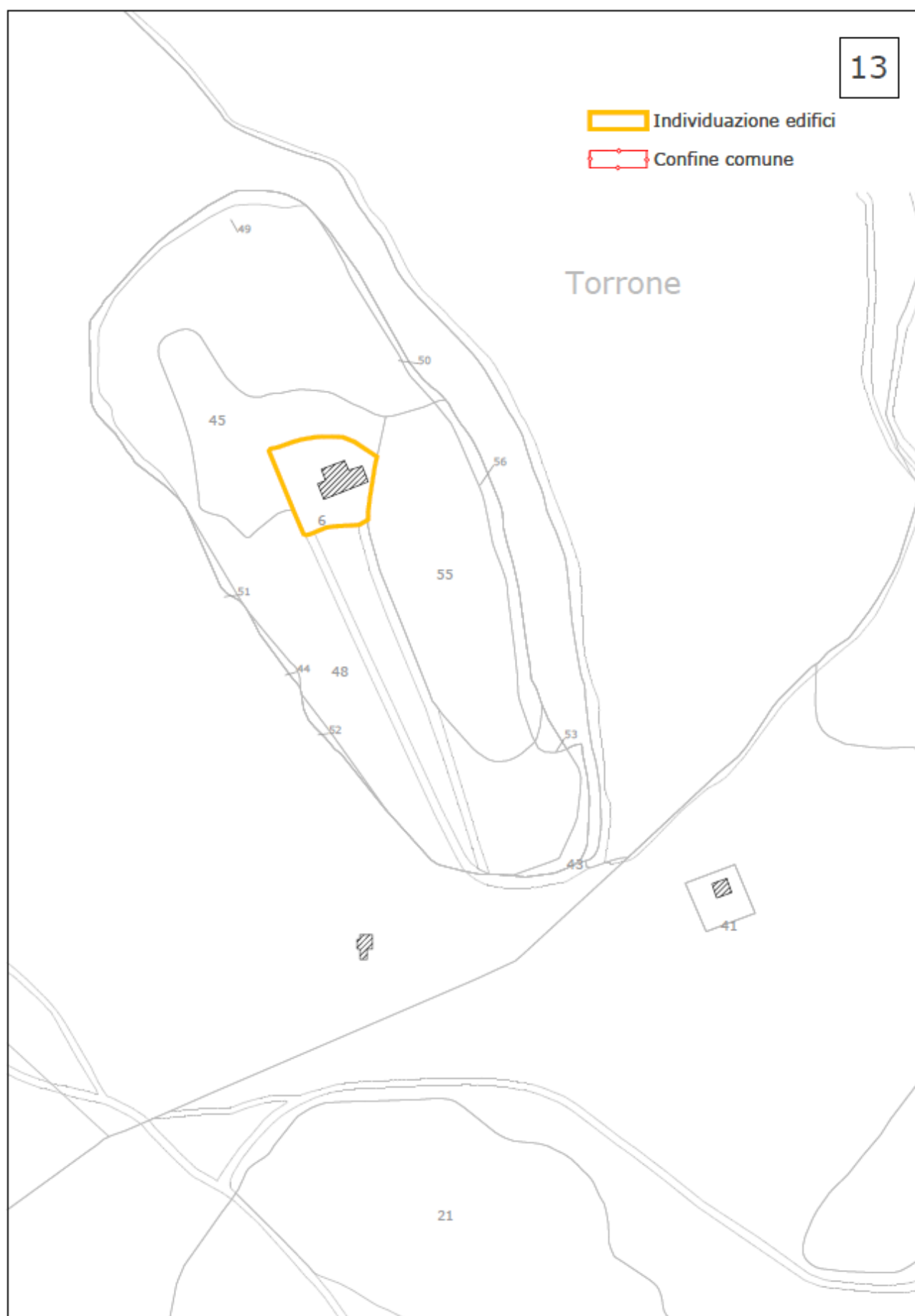
CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Buono, oggetto di intervento di ristrutturazione e di manutenzione.

NOTE PARTICOLARI : Ubicato nel punto più alto del Comune di Castel Giorgio, gode di una posizione panoramica straordinaria che impone il rispetto dell'attuale edificato, così ben inserito nel contesto naturale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali ampliamenti in accorpamento non sono ammissibili. Sono concedibili ampliamenti staccati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, del particolare andamento orografico del luogo e dell'uso dei materiali del comparto.

 Individuazione edifici Confine comune

Torrone



DENOMINAZIONE : Podere "NOCCHIA"

14

PROPRIETA' : Nocchia - Stoppacciaro

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.E.U. Comune di Castel Giorgio F.14 p.lla 19 sub. 7-8

TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Edificio principale rurale ed unità annessa.

STATO DI UTILIZZO : Abitato.

CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Buona in quanto parzialmente già ristrutturato.

NOTE PARTICOLARI : Probabile edificio avente destinazione originale (periodo medievale) di culto, con tracce di archi e murature originali.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali interventi di ampliamento in accorpamento non sono consentiti. E' possibile l'edificazione staccata dal corpo di fabbrica in oggetto, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dei materiali del comparto in esame.



DENOMINAZIONE : Podere "PASQUINO"

15

PROPRIETA' : Cordeschi Stefano

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.T. Comune di Castel Giorgio F.15 p.lla 49

TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Edificio principale con caratteristiche di "Villa di campagna" con edificio rurale di pertinenza nella corte.

STATO DI UTILIZZO : Gli immobili al momento del sopralluogo non risultano occupati.

CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Sufficientemente buone, necessita di intervento di rifunzionalizzazione e manutenzione.

NOTE PARTICOLARI : Edificio principale in buono stato anche per la realizzazione di alcuni interventi edilizi già eseguiti;abitazione rurale in stato di degrado. Originale soluzione architettonica del prospetto ed in particolare dell'ingresso lato a monte.
Immobile ricadente in area sottoposta a vincolo D.Lgs. n. 42-2004 del 22-01-2004.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali ampliamenti in accorpamento riferiti all'immobile principale, non sono consentiti.
Tale tipologia di intervento è possibile sul corpo secondario o staccato nella corte, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dei materiali utilizzati nel comparto.



DENOMINAZIONE : Podere "STROZZAGLIA"

16

PROPRIETA' : Tommasselli Assunta

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.T. Comune di Castel Giorgio F.18 p.lla 84

TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Edificio ex rurale isolato.

STATO DI UTILIZZO : Inutilizzato.

CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Da ristrutturare.

NOTE PARTICOLARI : Costruzione tipica della edilizia rurale del luogo, riassume in se le peculiarità delle semplicità costruttive ed il corretto uso dei materiali reperibili sul posto.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali ampliamenti in accorpamento dell'immobile non sono ammissibili.
Sono concedibili ampliamenti staccati con corpo autonomo da realizzare comunque nel rispetto della tipologia, dell'architettura e dell'uso dei materiali utilizzati nell'edificio in oggetto.



DENOMINAZIONE : Podere "CERRETO"

17

PROPRIETA' : Salvadori Annita e Maria Luisa

IDENTIFICATIVO CATASTALE: N.C.T. Comune di Castel Giorgio F.4 p.lla 44 e p.lla 75

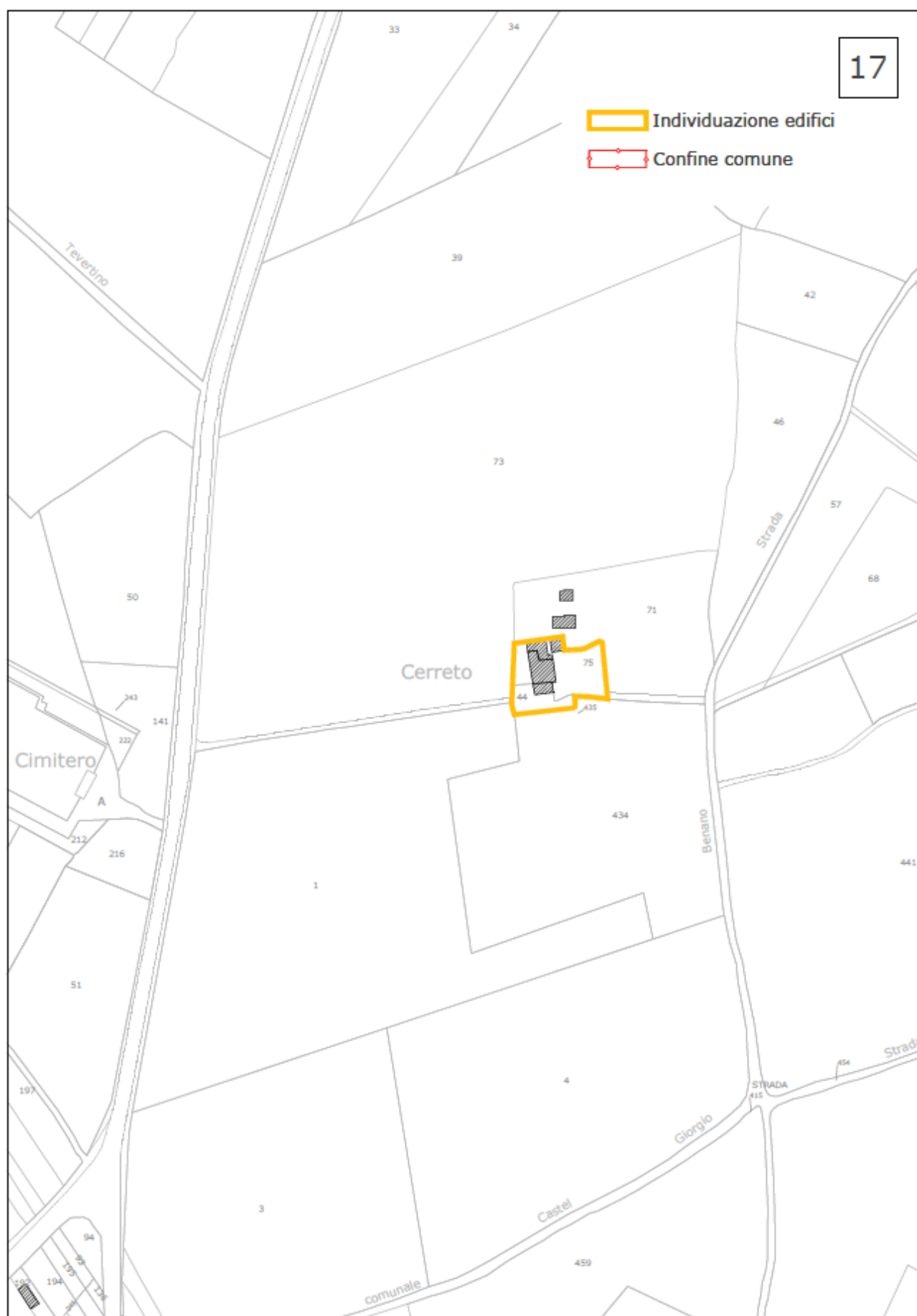
TIPOLOGIA E CONSISTENZA : Csa Padronale con annessi abitativi ed accessori di pertinenza.

STATO DI UTILIZZO : Abitata la casa Padronale, non occupate le altre U.I.

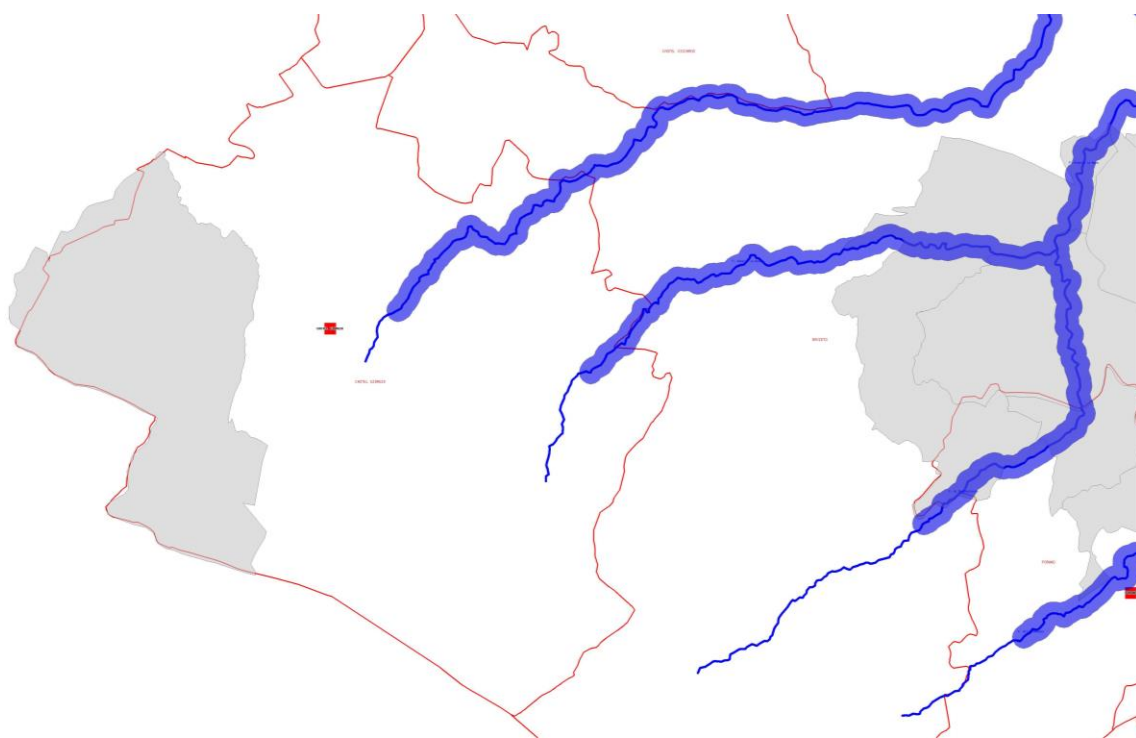
CONDIZIONI STATICO MANUTENTIVE : Buone quelle dell'edificio residenziale principale.
Bisognosi gli altri immobili.

NOTE PARTICOLARI : Casa Padronale con annessi residenziali e di servizio. L'edificio principale identifica nella sua semplicità architettonicamente rigorosa la residenza della proprietà agricola di inizio secolo.

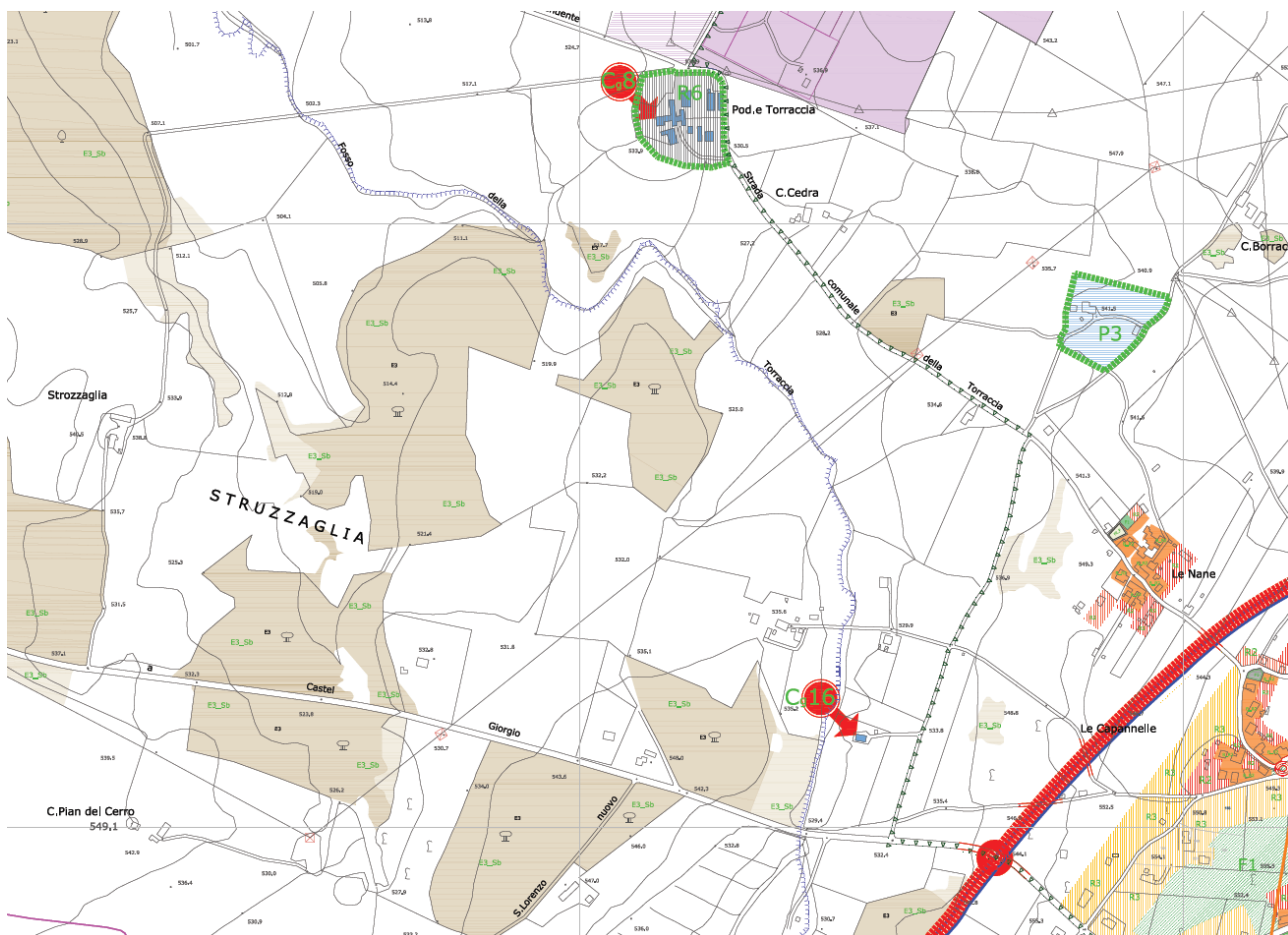
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE : Eventuali ampliamenti in accorpamento dell'immobile non sono ammissibili; ampliamenti in accorpamento sono concedibili isolati o realizzati in aderenza alle unità immobiliari di pertinenza sempre nel rispetto tipologico, architettonico e dell'uso dei materiali.



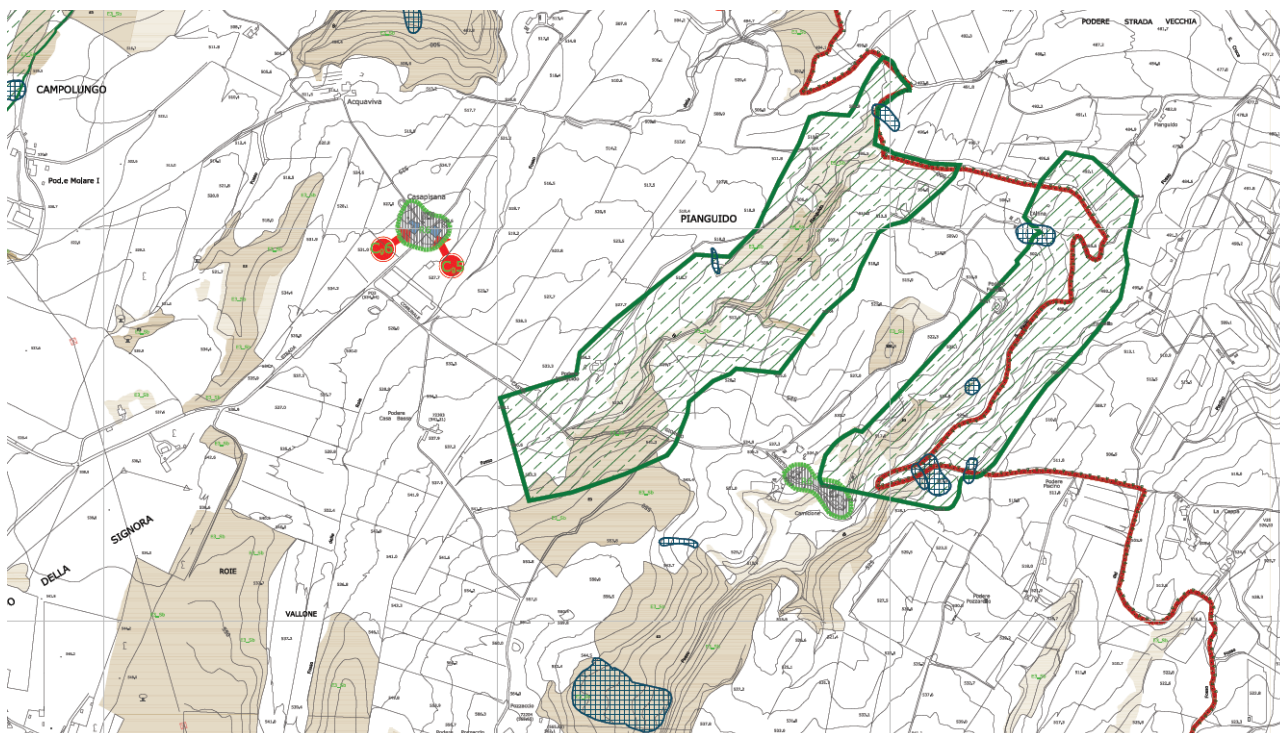
- **In relazione all'individuazione delle entità vincolistiche** (non solo relative al DLgs 42/04) si tiene a specificare che all'interno del Quadro Conoscitivo del PRG I parte Strutturale è stata inserita la tavola Co.U. 4 – Strumenti urbanistici vigenti; nella quale vengono riportati – per chiarezza di intenti e per comprensibilità sincronica – non solo i dati urbanistici “di partenza”, ma anche tutti i vincoli agenti sul territorio Intercomunale, compresi quelli definiti dall'art. 142 del DLgs 42/04 esistenti nei tre Comuni e nello specifico in quello di Castel Giorgio. D'altro canto il PRG parte Operativa non fa altro che confermare le individuazioni prescrittive dello strumento urbanistico generale da cui deriva direttamente e per il quale non si rende necessario produrre ulteriori elaborati di natura prolissa e ripetitiva; in ogni caso e per chiarezza espositiva non solo si rimanda alla consultazione della suddetta tavola ma si riportano di seguito stralci della tavola Tav Cr2Pr6 – sovrapposizione tra la situazione vincolistica e la zonizzazione di piano – prodotta espressamente in funzione dell'adeguamento richiesto dalla Seconda Conferenza Istituzionale ed un estratto dal webgis della Regione Umbria in cui vengono riportati i vincoli di cui all'art 142 del DLgs 42/04;



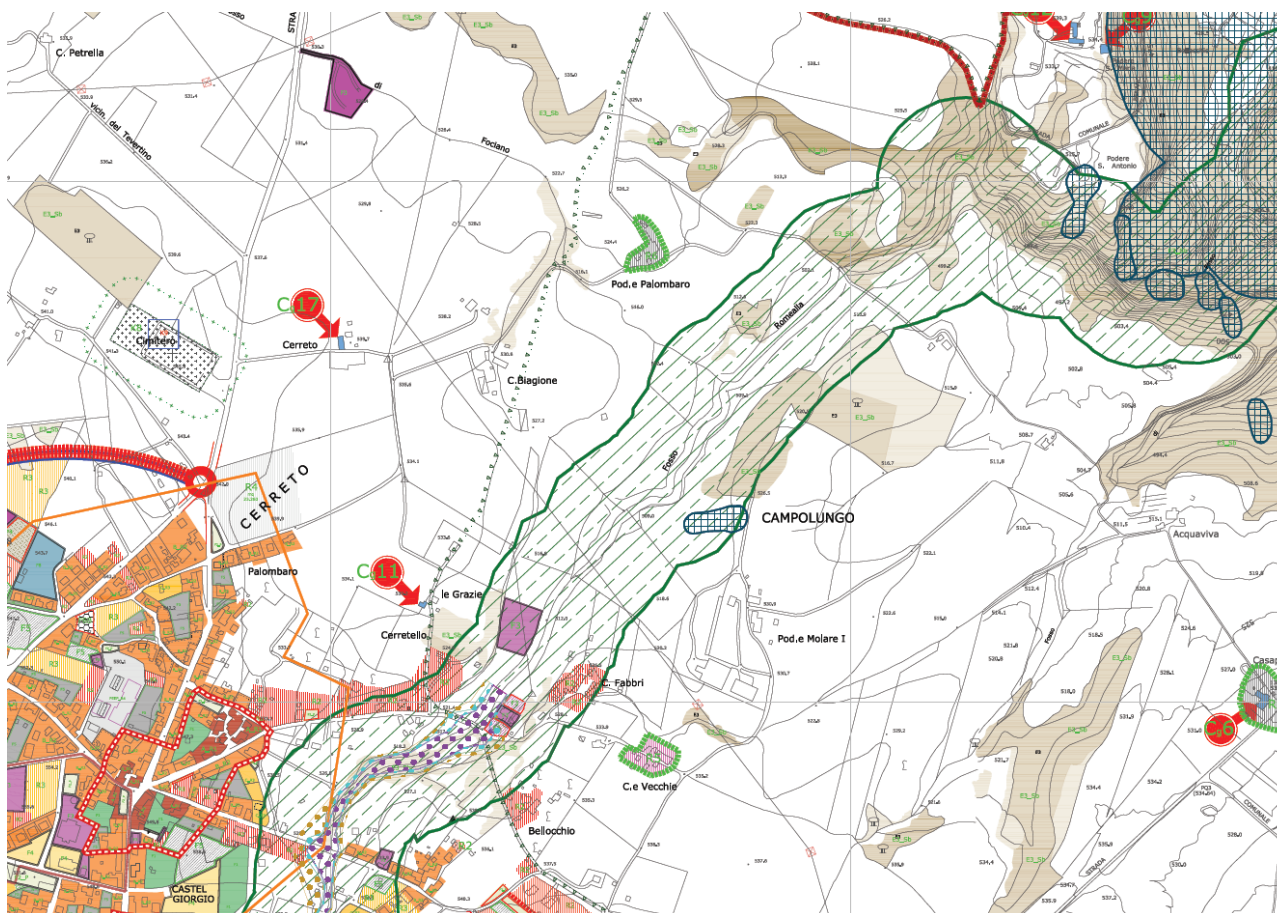
f Estratto dal webgis della Regione Umbria in cui si vedono con il colore blu gli unici elementi vincolati ai sensi del DLgs 42/04; si tratta dei corsi d'acqua principali (tra cui il Paglia) e maggiormente rilevanti per il territorio comunale



g al centro dell'immagine sul limite del Fosso della Torraccia corre il limite del vincolo paesaggistico ai sensi della ex L 1497/39 definito dal tratto grafico che volge i "peducchi" alla porzione di territorio tutelata



h Stralcio relativo alla zona del Torrente Pianguido riportato sulle tavole di Piano Strutturale (Tav CR2+PR6)



i Stralcio della zona del torrente Romealla, correttamente riportato sulle tavole di zonizzazione di Piano Strutturale (Tav CR2 + PR6)

- **In merito alle aree edificabili e alle volumetrie realizzabili** si ricorda (come già in precedenza delineato) che la Tav Cr 4 del PRG parte Strutturale (così come aggiornata e verificata in sede di Conferenza Istituzionale) contiene l'intero dimensionamento del piano al quale il PRG parte Operativa si conforma pienamente; tuttavia, a dimostrazione della effettiva esistenza dei suddetti dati, si riportano di seguito gli opportuni estratti dalla documentazione di Piano Operativo. Nella fattispecie si tiene a sottolineare che l'intero programma urbanistico di carattere operativo è stato riportato con estrema precisione all'interno di ogni comparto specifico; la sequenza dei layout relativi ai comparti è completata dalla seguente tabella riepilogativa che definisce ulteriormente i dati dimensionali già riportati in sede di piano strutturale. Inoltre, sulla base di ulteriori analisi di aggiornamento, viene riportata la tabella riepilogativa adeguata ad una serie di decurtazioni progettuali riportate anche nella cartografia di Piano (vedi tab. con quanto non riportato nel PRG O rispetto al PRG S – decurtazioni in rosso da verificare su ogni layout relativo);

Comparti Piano Operativo	Sub Sistema	Sub Sistema	Sub Sistema	Sub Sistema
Indentificazione KO_n°	R2	R3	R4	R5
KO_1 <i>Le Nane</i>	7.550,00			
KO_2 <i>Palombaro</i>	2.788,00	10.889,00		
KO_3 <i>Capannelle</i>	12.291,00	8.875,00		
KO_4 <i>Capannelle 2</i>	2.168,00			
KO_5	1.219,00			
KO_6 <i>Cerreto</i>			23.260,00	
KO_7 <i>Le Poggiole - Osteria</i>	3.420,00	8.926,00		
KO_8 <i>Cerretello</i>	22.773,00			
KO_9 <i>Case Galli</i>				
KO_10	3.088,00			
KO_11 <i>La Chiesa Comune</i>	6.329,00			
KO_12 <i>Caserma</i>	6.589,00			
KO_13	4.047,00	3.922,00		
KO_14 <i>Via Mazzini</i>	389,00			
KO_15 <i>Roma Nuova 1</i>	6.923,00			
KO_16 <i>Roma Nuova 2-Ravisa</i>	40.052,00	13.473,00		
KO_17	10.430,00	11.660,00		
KO_18 <i>Fontanelle</i>	4.007,00	55.347,00		
KO_19				
KO_20 <i>Boschetto</i>	850,00	6.315,00		
KO_21 <i>Peperuzzo</i>	7.199,00	20.162,00		
KO_22 <i>Pian della Chiesa</i>	1.531,00			
KO_23 <i>Campo Sportivo</i>				
KO_24 <i>Pratostaffa</i>				
KO_25 <i>Poggette</i>	3.853,00			
KO_26 <i>Madonna dei Papi</i>	2.190,00	4.648,00		
KO_27 <i>Case Taschini</i>	22.621,00			
KO_28 <i>Case Fabri</i>	9.693,00			
KO_29 <i>Casa Perazza</i>	7.675,00	4.441,00		
KO_30 <i>La Torraccia</i>				
R5= <i>Case Paolini, Montiolino, Il Pozzo, Vallicelta, Poderetto, Case Vecchie</i>				63.891,00
	R2	R3	R4	R5
TOTALE	189.675,00	148.658,00	23.260,00	63.891,00

Totale R2+R3+R4+R5 PRG.O	
198.854,00 +164.420,00+23.260,00+64.421,00	425.484,00

MQ Da PRG.S	501.170,00
Osservazioni presentate accolte	19.977,00
Riduzioni R2 secondo parere	18.690,00
Riduzioni R3 secondo parere	28.005,00
TOTALE PRGS APPROVATO : 501,170.00+19,977-46,695(18690+28005)	474.452,00

425.484,00 < 474.452,00

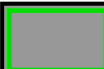
j Tabella riepilogativa dei dati dimensionali relativi alle zone di insediamento residenziale; in rosso gli aggiornamenti in riduzione attuati a seguito di ulteriori analisi di carattere paesaggistico ed urbanistico

	Definizione Comparto	KO_3	Capannelle
---	----------------------	------	------------

Superficie Comparto	59.502,00mq
---------------------	-------------

		superficie di zona			
	R2 Città in via di definizione e completamento	12.698,00mq	12.291,00mq		
	Zona B Completamento edilizio	9.930,00mq			
		luf	mq/mq	Superficie realizzabile in mq	Volumetria realizzabile in mc
TOTALE PRG.O		22.628,00mq	0,80	17.776,80mq	53.330,40mc

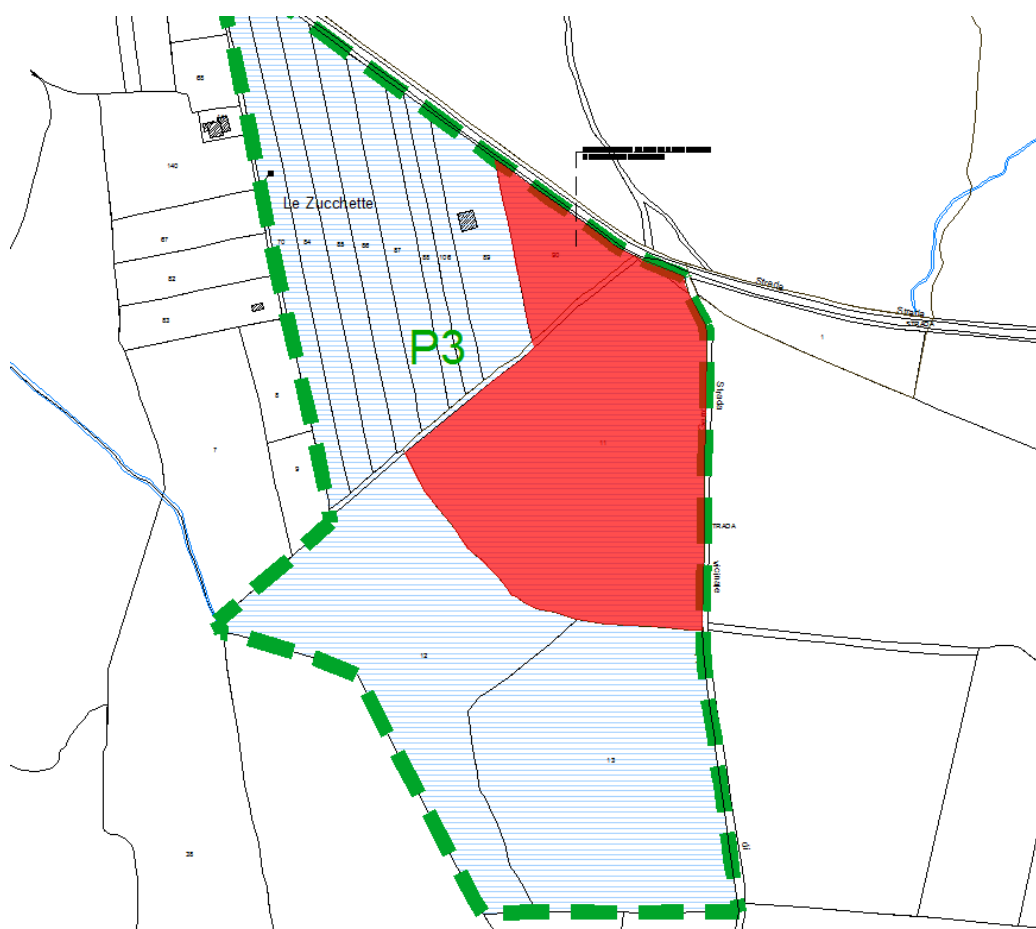
		superficie di zona			
	R3 Città in addizione	12.595,00mq	8.875,00mq	0,48	4.260,00mq
		luf	mq/mq	Superficie realizzabile in mq	Volumetria realizzabile in mc
				6.045,00mq	18.135,00mc

		superficie di zona	
	Zona F5 Verde privato	462,00mq	

k **Legenda tecnica - estratto tipo dalle schede layout dei comparti operativi; in questo caso si può notare come OGNI comparto fornisce la completa serie di dati relativa alle superfici e alle volumetrie effettivamente realizzabili; tale schema è riscontrabile su tutte le tavolette del piano operativo (in questo caso specifico si possono notare anche le decurtazioni suggerite con i nuovi calcoli dimensionali aggiornati – con il colore rosso)**

- **In rapporto ai calcoli volumetrici per il dimensionamento** e lo sviluppo delle zone di espansione si rimanda ai riferimenti di cui ai punti precedenti ed inoltre si tiene a specificare che le quote di ampliamento progettuale del piano sono completamente conformi ai dettami della normativa regionale e sono stati approvati nella loro interezza in sede di conferenza istituzionale dagli enti competenti in materia urbanistica. In più si tiene a specificare che la strategia di piano è orientata al mantenimento di standard volumetrici per abitante più alti rispetto al dato dei canonici 110 mc/ab, questo perché le capacità volumetriche del vecchio PdF permettevano quote di volumetria importanti assicurando uno standard pro-capite sostanzioso e ad oggi irrinunciabile; tale dato si attestava intorno ai 150 mc/ab e confrontato con la volumetria potenziale di **505869 mc** porta ad una quota di abitanti insediabili pari a circa **3370** unità; dato nettamente inferiore a quello riscontrato dalla Soprintendenza e pari a 4.599;
- **Gli insediamenti qualificati come “Attrezzature turistico-ricettive / Zone Alberghiere” (zone D2 – P3)** non hanno necessità di quantificare il numero di abitanti

equivalenti in quanto si sta parlando di zone di natura turistica e che quindi non ammettono nuovi abitanti, tutt'al più potranno verificarsi flussi di carattere temporaneo legati semplicemente all'attività svolta in dette zone, tali zone non sono state progettate per incrementare il carico antropico, bensì per riqualificare entità principalmente esistenti e renderle fruibili ad un pubblico di natura turistica ed in grado quindi di apportare reddito aggiunto ai flussi economici comunali. Inoltre, in sede di recenti aggiornamenti di carattere paesaggistico-urbanistico, la superficie destinata al turismo rurale vira anche verso un sensibile decremento grazie alla decurtazione della zona delle Zucchette; di seguito il layout-comparto in allegato.



Si tiene inoltre a specificare che la politica delle zone D2 – P3 effettua una profonda azione riduttiva nei confronti delle capacità insediative di carattere turistico individuate a suo tempo dal progetto “Roma Vetus”, il quale doveva espandersi per un totale di 360 Ha nel territorio comunale di Castel Giorgio; il progetto di piano, prende tale dato e lo decima, ridimensionando nettamente quelle che erano preoccupanti intensioni speculative;

- **In merito ai borghi turistici** citati dalla citata nota della Soprintendenza si fa riferimento direttamente alla politica di sviluppo pianificata per le zone D2 – P3 così come delineate al punto precedente della presente (i 7 nuclei coincidono esattamente con le zone P3). Inoltre il PRG O, in conformità con la parte Strutturale del Piano, identifica ambiti di valorizzazione proprio nei sopracitati Borghi Turistici, per i quali viene previsto un percorso di riqualificazione volto alla promozione di politiche “antiabbandono” dei piccoli centri dell’Umbria, in linea di principio si vuole evitare il vero e proprio ulteriore degrado di particolari ambiti comunali per i quali si propone una strada alternativa di sviluppo e ricostituzione;
- **Per quanto riguarda il consumo di suolo** si tiene a specificare piuttosto che il nuovo strumento urbanistico propone in larga massima, la ricucitura, il riordino ed il completamento delle cosiddette “incomplete urbanistiche” lasciate dal vecchio strumento di pianificazione;
- Il progetto di piano prevede politiche di sviluppo territoriale in coerenza con la tutela – di carattere sovraordinato – delle eventuali premialità presenti all’interno del territorio comunale; nello specifico è intenzione del piano (in entrambe le sue forme – Strutturale e Operativo – in ogni caso complementari) tutelare determinate zone cercando di non riportare pedissequamente principi di tutela già delineati da enti superiori al Comune, piuttosto si cerca di attuare una direzione di sviluppo concreta e pratica che si tenga “alla larga” da determinati siti sensibili e che in tale modo riesca a garantire la conservazione degli stessi. Per quanto riguarda invece le zone verdi si sottolinea che le tavole di piano (sia Strutturale che Operativo) le individuano con precisione e ne garantiscono adeguata normativa di attuazione di stampo urbanistico.
- Come riferito nei precedenti capoversi, **la volumetria realizzabile dal nuovo piano** è stata ampiamente verificata e ratificata in sede di approvazione del Piano Strutturale stesso (al quale il piano operativo fa diretto riferimento senza variazione dimensionale alcuna, anzi procedendo per varie decurtazioni); inoltre, ai fini della compatibilità morfologica impostata già a suo tempo dal Programma di Fabbricazione e in rapporto ai dettami sanciti dagli elaborati della cosiddetta Rete Ecologica Regionale dell’Umbria – RERU – (finalizzata a garantire i necessari livelli di permeabilità naturalistica dei centri abitati in rapporto ai nuovi progetti di espansione), si specifica che il PRG O si struttura

- su direttive ben precise atte a garantire: penetrabilità, sviluppo della fauna e della flora, sviluppo di adeguati corridoi ecologici e incremento della stessa rete ecologica; tutto ciò in rapporto anche all'analisi di pregio condotta (addirittura in fase di Documento Programmatico) sull'intero territorio intercomunale che ha evidenziato la limitata qualità del centro storico di Castel Giorgio (leggermente più rilevante solo nel nucleo di "Pecorone" – adeguatamente tutelato) e l'assenza – praticamente totale – di monumenti o edifici di reale rilievo. In sintesi il PRG O in conformità con il PRG S approvato, non fa altro che modulare organicamente e recuperare le trame di un tessuto urbano lasciato per troppo tempo alla mercé di una normativa urbanistica datata ed inadeguata, finalizzando le operazioni progettuali ai concetti di ricucitura, riordino e valorizzazione;
- **Relativamente all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili** all'interno del territorio comunale si tiene a specificare che la programmazione di carattere urbanistico impostata dal piano mantiene inalterate le possibilità di sviluppo, tutela e regolamentazione degli impianti sia di carattere fotovoltaico che geotermico (ma in generale di ogni tipo di fonte di energia rinnovabile) per i quali sia stato legiferato e/o individuata una disciplina specifica a livello sovracomunale, da ciò il piano regolatore parte operativa risulta prodotto in maniera del tutto conformativa con la normativa di settore di carattere sovraordinato;
 - Dal punto di vista invece del **numero e della esaustività degli elaborati progettuali** (dato messo in discussione dalla succitata nota della Soprintendenza) si tiene a precisare che il Piano Regolatore Generale parte Operativa del Comune di Castel Giorgio è parte integrante, subordinata, coordinata e complementare alla parte strutturale del Piano Regolatore Generale Intercomunale; da ciò si identifica una piena e completa corrispondenza di continuità tra gli elaborati dei 2 strumenti i quali, analizzati insieme – come di regola dovrebbe essere -, restituiscono un quadro completo ed esaustivo sia del quadro conoscitivo che di quello progettuale.

Il Tecnico

Ing Alvaro Baffo