

# COMUNE di ACQUASPARTA

PROVINCIA DI TERNI

## PIANO ATTUATIVO

DI INIZIATIVA PRIVATA

**ZONA D5 - CENTRI A SERVIZIO DELLE  
ATTIVITÀ PRODUTTIVE - COMPARTO S8**

**PROPRIETA' : CARDINALINI & C. SPA  
UBICAZIONE: LOCALITA' MARTORELLI - S.P. 113  
TIBERINA incrocio S.P. 22 CARSULANA**



**STUDIOTECNICOPICCHIARATI**

Arch. Roberto Picchiarati - Arch. Riccardo Picchiarati  
via Roma, 5 - 05021 - Acquasparta TR - tel. 0744.943440 - [www.studiopicchiarati.it](http://www.studiopicchiarati.it) - [info@studiopicchiarati.it](mailto:info@studiopicchiarati.it)

RELAZIONE TECNICA  
DESCRITTIVA

tavola

02

ver.

MARZO 2022

rev. GIUGNO 2022

il Proprietario

**RP<sup>2</sup>**  
architetti  
STUDIOPICCHIARATI1925

viale Roma - 5 - 05021 Acquasparta TR - Italy  
tel. +39 0744 930567 fax +39 0744 1921216  
[info@studiopicchiarati.it](mailto:info@studiopicchiarati.it)

il progettista

## **PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

**ZONA D5 - CENTRI A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE - COMPARTO S8**

**LOCALITA' MARTORELLI S.P. 113 TIBERINA INCROCIO S.P. 22 CASULANA**

**PROPRIETA': CARDINALINI & C. S.P.A.**

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Il Piano Attuativo, redatto ai sensi della L.R. n. 1/2015 e del R.R. n. 2/2015, interessa un nuovo comparto urbanistico confinante con la zona produttiva del Comune di Acquasparta località Le Capanne.

Il Piano Attuativo è di iniziativa privata, e si rende necessario per la trasformazione urbanistica dell'area, ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A. parte operativa del PRG - Zona D5 "Zone per centri a servizio delle attività produttive - Comparto n. S8", e dell'art. 101, comma 1 lettera c, del regolamento regionale n. 2/2015.

La società Cardinalini & C s.p.a., con sede in via dello Scalo n. 21 in Montecastrilli (TR), proprietaria degli immobili individuati dal PRG dal comparto S8/D5, propone il presente Piano Attuativo per poter realizzare uno o più edifici destinati alla produzione di confezioni di abbigliamento, con relativi magazzini, uffici, sala mostra e quanto altro indispensabile connesso alla propria attività; per dotare quindi l'azienda di immobili funzionali e ottimizzati per la produzione, con ampi spazi per le lavorazioni e di manovra sia interni che esterni, senza tralasciare la qualità estetica dei fabbricati e ambientale del contesto.

L'area oggetto di intervento è collocata in località Le Capanne-Martorelli in adiacenza all'attuale zona produttiva del Comune di Acquasparta e confina: Sul fronte Sud, con la strada provinciale Tiberina SP113 fino oltre l'intersezione della stessa con la SP22 Carsulana; sul fronte Ovest con il fosso di Portaria; sul front Ovest con la succitata area produttiva e su quello Nord con l'ambito agricolo.

L'area è individuata al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta come segue:

- Terreno e fabbricati distinti al foglio n. 50 particelle n.ri: 642 (superficie 27.560 mq), 573 (superficie 3.720 mq) e 655 (superficie 15.040 mq) , per complessiva superficie di 46.320 mq; quanto sopra, come già detto, ricade con il vigente P.R.G – P.O. del Comune di Acquasparta in zona D5 comparto S8.

Inoltre il P.A. interessa anche un'area pubblica (foglio n. 50 particella 197 parte), urbanisticamente destinata a viabilità e agricolo, per una superficie di circa 2230 mq; su tale area si prevede la realizzazione di una rotatoria con la doppia funzione di riduzione del rischio per la viabilità all'intersezione fra la SP113 e la SP22 e di accesso all'area produttiva in oggetto.

Si precisa inoltre che alcune opere private di allacciamento ai sottoservizi e di pavimentazione stradale dovranno essere realizzate anche sulla striscia di terreno, identificata al foglio n. 50 particella n. 249, (superficie 220 mq) che ha destinazione urbanistica zona D3 "zone produttive minori di mantenimento e completamento".

L'area di intervento si presenta altimetricamente con morfologia uniforme: quasi pianeggiante trasversalmente (ovest-est) e con lieve pendenza e dislivello limitato (direzione Ne-So) di circa 5 - 6 metri su una lunghezza 260 metri. Fra la strada Tiberina e il terreno da urbanizzare il dislivello medio di metri 1.50-2.00.

Nell'area oggetto di intervento sono presenti fabbricati rurali in totale abbandono, alcuni parzialmente crollati che nelle previsioni di del Piano attuativo dovranno essere demoliti completamente per far posto ai nuovi fabbricati produttivi; all'uopo si allega Scheda tecnica redatta ai sensi della DGR420/2007.

Il Comparto oggetto di intervento ricade all'interno della zona di salvaguardia di cui alla concessione idro-minerali delle acque minerali istituita con DGR 642 del 26/05/2004 e la porzione verso il lato est, fino alla distanza di metri cento dalla sponda del fosso di Portaria, è interessata dal vincolo ambientale previsto dall'articolo 108 della Legge Regionale n. 1/2015.

Nell'area di intervento sono presenti alberature di alto fusto di pregio o vincolate ai sensi delle vigenti norme regionali. Il rilievo ha evidenziato la presenza di vegetazione in forma di filari costituiti da arbusti, acacie di varie specie. Non si rileva presenza di ulivi salvo uno ormai morto, in prossimità di un vecchio pozzo.

L'area di intervento ricade inoltre in fascia di rispetto stradale, che in considerazione della presenza entro la stessa particella catastale della strada provinciale e della S.S. 3bis E45, è stata considerata cautelativamente di metri 40; inoltre nella zona più a nord è attraversata dalla linea del metanodotto, pertanto i fabbricati e altri manufatti dovranno potranno essere edificati alle distanze prescritte.

In considerazione della sovrabbondante superficie edificabile disponibile nel comparto si prevede di attuare lo stesso attraverso due distinti e successivi stralci funzionali identificati negli elaborati grafici con la lettere: A (colore rosso) e B (colore blu).

Il Piano prevede di limitare, nell'intorno del fabbricato, allo stretto indispensabile le superfici impermeabili pavimentati con asfalto o cemento, per il transito e la manovre dei mezzi di trasporto. Lo strumento attuativo si prefigge l'obiettivo di destinare ampie zone anche per spazi di manovra e parcheggio, a fondo inerte oltre che sovrabbondanti zone a verde di qualità con ampia dotazione di alberature e cespugli. Con riferimento agli aspetti ambientali si rimanda anche ai successivo paragrafo relativo alla compatibilità ambientale del piano attuativo.

Con riferimento alla accessibilità dell'area e come già accennato il nuovo accesso veicolare al lotto sarà realizzato direttamente dalla viabilità provinciale (SP113 Tiberina) con la realizzazione di una rotatoria, utilizzando una porzione della particella n. 197 di proprietà del demanio dello stato. Nelle previsioni di progetto, l'attuale incrocio fra le provinciali SP 113 e la SP22 sarà sostituito da un anello stradale (detto anche corona giratoria) a senso unico che si sviluppa intorno ad uno spartitraffico di forma circolare. Tali opere saranno realizzate a fronte degli obblighi perequativi di cui all'art. 75 della N.T.A. del P.R.G. parte strutturale. L'area attualmente già dotata di un accesso di minore importanza nel lato ovest che si innesta sulla viabilità dell'area produttiva esistente (particella 249 del foglio 50) che verrà ovviamente mantenuto e adeguato quanto a pavimentazione e che potrà in futuro essere ampliato in forza di un diritto di passaggio già concesso.

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'intervento di Piano Attuativo essendo finalizzato alla realizzazione di edifici in zona artigianale individua le necessarie dotazioni territoriali e funzionali, in conformità al vigente regolamento regionale n. 2/2015. Pertanto le opere di urbanizzazione previste sono: la viabilità di accesso esterna e interna al comparto, la realizzazione dei parcheggi con relative zone di manovra e percorrenza, le aree a verde attrezzato, le opere di allaccio e distribuzione dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, l'impianto per l'illuminazione pubblica, le infrastrutture e le canalizzazioni per la raccolta e scarico delle acque reflue e di quelle meteoriche.

### **STRADE, VIABILITÀ, PARCHEGGI E SPAZI PAVIMENTATI**

Normativa di riferimento e criteri generali

Le sedi stradali pubbliche, ivi compresi gli spazi pedonali (non rientranti nel verde), le aree di parcheggio e comunque ogni elemento rientrante nella più ampia definizione di "strada", sono state progettate nel generale rispetto delle seguenti norme:

Codice della Strada e suo regolamento di esecuzione;

- Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade - D.M. Infr. e Trasp. 5 Novembre 2001, n. 6792 e s.m.i.;
- Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali - D.M. Infr. e Trasporti 19 Aprile 2006;
- Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili - D.M. LL.PP. 30 Novembre 1999, n. 5579;
- Regolamento edilizio Regionale e Comunale.

Il progetto è stato redatto sulla base di una analisi tecnica che ha tenuto conto della classificazione

della strada e del suo utilizzo, nel caso specifico si tratta di:

- a. nuova viabilità pubblica comunale di accesso al lotto,
- b. tratto di viabilità pubblica in immissione su strada provinciale di accesso al comparto;

La viabilità deve essere adatta alla presenza di eventuali trasporti di tipo "pesante".

### *VIABILITA' - CARATTERISTICHE GEOMETRICHE*

#### *Nuova rotatoria e tratto di immissione all'area*

La grandezze geometriche della nuova rotatoria sono le seguenti :

Raggio esterno Ra: metri 20.00

Raggio interno dell'isola centrale Ri: metri 11.50

Larghezza anello di circolazione La: metri 8.50

Banchina transitabile Bt: metri 1.50

Larghezza corsie entrata Le: metri 4.00

Larghezza corsie uscita Lu: metri  $4.00 < Lu < 4.50$

Si rimanda all'elaborato grafico per maggiori specifiche sulle caratteristiche geometriche e dimensionali della nuova rotatoria; si precisa inoltre che le zone di raccordo fra i bracci della rotatoria e la viabilità provinciale esistente tengono conto delle larghezze delle carreggiate esistenti (intese tra le delimitazioni laterali di segnaletica orizzontale) che per delle SP 113 è di 8.00 metri, e per SP22 è di 7.30 metri.

#### *Nuova viabilità pubblica di accesso al lotto*

La viabilità principale di lottizzazione si sviluppa dal braccio della rotatoria lungo il confine sud del lotto e serve i due accessi carrabili e pedonali dello stesso. La larghezza della strada è di metri 8.00 oltre a marciapiede (1.50 metri) su di un solo lato.

I parcheggi si compongono di corsie e degli stalli dei parcheggi veri e propri. Le corsie dei parcheggi costituiscono comunque parte dell'anello circolatorio e hanno larghezza di metri 6.00. Per lo stralcio A la corsia è posta parallelamente alla viabilità principale di lottizzazione e con essa costituisce un anello circolatorio. Per lo stralcio B, la corsia è costituita da un anello in continuità planimetrica e altimetrica con la viabilità principale e la corsia dello stralcio A.

La viabilità e le corsie dei parcheggi hanno pendenza media tra 1.0% e lo 0.5% in direzione ovest-est e dovranno quindi possedere una idonea pendenza trasversale atta a convogliare le acque meteoriche presso le caditoie recapitanti nelle linee di raccolta e convogliamento ai corpi ricettori;

#### *VIABILITA' - STRUTTURA E MATERIALI:*

Il del corpo stradale è composto come segue :

Rilavato stradale nella porzione di rotatoria esterna al corpo stradale esistente, realizzato con materiali appartenenti ai gruppi A1, A2-4 e A2-5 provenienti da cave di prestito o materiali riciclati (

materie prime seconde) adeguatamente compattato e idonee per caratteristiche alla specificità dell'area.

Fondazione stradale: spessore cm 40/30

Sottofondo in misto stabilizzato: spessore cm 10-15

Pavimentazione stradale: Strato di base cm 10, Binder cm 8, Tappetino usura cm 3

Il conglomerato bituminoso utilizzato per la realizzazione dello strato di tappetino, è costituito da aggregati di natura basaltica al fine di garantire un'elevata aderenza tra la sede stradale e gli pneumatici.

Marciapiedi con pavimentati betonelle autobloccanti colorate su sottofondo in sabbia costipata, cigli in travertino con dimensioni di cm 15x25x100, a bordo smussato con sottostante basamento di calcestruzzo.

## **AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO**

### *CARATTERISTICHE GEOMETRICHE:*

Le aree di sosta e parcheggio sono caratterizzate dalla presenza di due elementi fondamentali: gli stalli veri e propri e delle citate corsie di distribuzione.

Il dimensionamento degli elementi è conforme a quanto prescritto nei vigenti regolamenti Regionali e Comunale. In particolare la dimensione degli stalli è di m 2,50 x 5,50. Le corsie di distribuzione hanno larghezza di m 6,00 per doppio senso di marcia. In conformità ai criteri di progettazione atti all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla 13/89 e D.M. 236/89, è previsto uno stallo di sosta riservato agli utenti diversamente abili ogni 50 posti auto progettati, delle dimensioni di m 3,20 x 5,50 dotati della necessaria segnaletica stradale orizzontale e verticale.

### *STRUTTURA E MATERIALI:*

Per gli stalli valgono le considerazioni fatte per la carreggiata, ovvero dell'esistenza del corpo strutturale, e anche la pavimentazione stradale sarà analoga a quella della viabilità salvo eliminazione dello strato di base con incremento dello spessore del binder a 12 cm.

## **RETI FOGNATURE**

Il sistema di fognatura di progetto è del tipo separato tra raccolta e confluenza di acque bianche e nere; pubbliche e private.

### *Acque bianche aree pubbliche*

Nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria si prevede la realizzazione della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche delle aree pubbliche; cioè quelle recapitanti nelle aree previste a strade e parcheggi a servizio del comparto che verranno cedute con le aree al Comune di Acquasparta. La rete sarà costituita da condutture interrato, pozzetti, caditoie e un filtro

dissabbiatore-disoleatore, per il trattamento delle acque di prima pioggia, come meglio rappresentato nella specifica tavola di piano attuativo. Le acque meteoriche verranno indirizzate verso il corpo idrico superficiale (fosso di Portaria) adiacente all'area di intervento.

Il disoleatore sarà idoneo al trattamento delle acque meteoriche contenenti idrocarburi di origine minerale per la separazione dei liquidi leggeri conforme alla norma UNI EN 858; sarà di tipo by-pass a trattamento in continuo delle acque meteoriche che dilavano gli spazi esterni operando la rimozione delle sostanze fangose e oleose mediante l'impiego di un pozzetto separatore e di una cisterna.

La raccolta delle acque meteoriche sarà effettuata con caditoie stradali rialzabili in ghisa con telaio di dimensioni interne almeno 400 x 400 mm. Il pozzetto della caditoia sarà del tipo con sifone incorporato, privo di vaschetta di raccolta.

L'immissione dell'acqua raccolta dalla caditoia nella dorsale portante verrà realizzata con fognoli di diametro non inferiore a 160 mm, posti in esercizio con pendenza almeno pari allo 1,0% (uno per cento), che si innesteranno direttamente ai pozzetti, mantenendo in tal modo l'integrità della dorsale stessa e le relative caratteristiche di tenuta idraulica.

I chiusini e le caditoie di chiusura delle opere di ispezione saranno in ghisa sferoidale, dotati di certificazione che garantiscano la relativa produzione nel rispetto della norma EN 124. Sono previsti elementi in classe D400 o comunque nel rispetto dei gruppi e classi minimi in funzione dei luoghi di installazione degli elementi, dettati dalla stessa norma europea. I medesimi elementi saranno dotati di sistemi di riduzione o annullamento dei fenomeni di percotimento costituiti da guarnizioni elastometriche.

E' prevista la posa di una caditoia ogni 150 mq max di superficie stradale.

La superficie interessata per il comparto A è di  $2.945 \text{ mq} / 150 = 20$  caditoie.

La superficie interessata per il comparto B è di  $1.026 \text{ mq} / 150 = 7$  caditoie.

I pozzetti saranno in muratura di mattoni pieni o in cemento armato e predisposti per la posa in opera delle caditoie carrabile in ghisa, alloggiata su controtelaio in ferro angolare, dell'altezza netta fino a cm 100, con piattabanda di fondazione in calcestruzzo dello spessore di cm 20 e spessore delle pareti di almeno cm 15.

Tutte le parti della rete di smaltimento delle acque bianche riferibile alle opere di urbanizzazione primaria ricadenti al disotto delle aree previste in cessione saranno cedute con esse al Comune di Acquasparta; per le parti d'impianto che attraversano la proprietà del lottizzante verso il fosso di Portaria sarà formalizzata opportuna servitù di sottoservizio.

#### *Acque bianche aree private*

Nel progetto viene schematizzato anche il sistema di raccolta acque meteoriche provenienti dalla copertura dell'edificio che verranno raccolte in apposita cisterna interrata protetta da pozzetto scolmatore e troppo pieno. Le acque in eccedenza verranno indirizzate verso il corpo idrico

superficiale costituito dal fossetto fra la particella 642 e 98 del foglio 50.

Le acque dei piazzali interni al lotto subiranno il medesimo trattamento di quelle della viabilità e dei parcheggi pubblici mediante filtro disoleatore-dissabbiatore, ma verranno indirizzate in questo secondo corpo idrico superficiale.

Le acque bianche provenienti dal tetto dei fabbricati, saranno convogliate all'interno di cisterne di raccolta, provviste di sistema di "troppo pieno della cisterna" con scarico indirizzato verso il vicino corpo ricettore. Gli elementi di progetto della rete di raccolta delle acque bianche interne al lotto saranno comunque oggetto del progetto per il rilascio del Permesso di Costruire.

#### *Recapito alle reti esistenti delle acque nere*

Le acque nere dei fabbricati da realizzarsi nel lotto saranno convogliate verso il collettore comunale posto al centro della viabilità della vicina area produttiva; Tali fogne rimarranno di proprietà privata in quanto di uso esclusivo dei fabbricati della ditta lottizzante e ricadenti, salvo i pochi metri di allacciamento, entro la proprietà privata. Le nuove condutture fognarie delle acque nere poste all'interno del lotto saranno predisposte per raccogliere reflui di diversi blocchi di servizi igienici da realizzarsi nel futuro fabbricato/i. A causa delle quote altimetriche sfavorevoli i suddetti reflui saranno indirizzati verso il collettore comunale mediante stazione di sollevamento privata da realizzarsi in prossimità del confine ovest dell'area.

Il diametro della condotta dorsale di raccolta non sarà inferiore a DN 315 mm con tubazioni in PEAD corrugato a doppia parete ad alta densità, con caratteristiche e spessori conformi alle norme UNI EN 1401-2 tipo SN 8 per traffico pesante, con giunto del tipo a bicchiere completo di anello elastomerico. La posa in opera avverrà su letto di sabbia o ghiaietto, con un rinfiacco e ricoprimento con sabbia fine e asciutta o ghiaietto dello stesso spessore del piano di posa.

#### **ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

Il progetto prevede la dotazione di pali e corpi illuminanti sulle zone da destinare ad uso pubblico. I riferimenti normativi fondamentali sono costituiti dalla Norma UNI 11248:2012 dalla L.R. 20/2005, dal Regolamento Regionale n. 2/2007 e dal D.M. 37/2008, oltre alle Norme CEI applicabili. Il progetto contiene gli elementi elencati dal suddetto Regolamento Regionale con le opportune rappresentazioni grafiche delle opere da realizzare e dei particolari costruttivi, corredate da una relazione descrittiva e dal computo estimativo delle opere.

Il progetto tiene inoltre conto che si tratta di un intervento all'interno di una zona industriale consolidata pertanto lo stesso tiene conto del sito e delle necessarie funzioni presenti.

L'intervento prevede principalmente la posa in opera di nuovi pali e corpi illuminati per le zone dove sono previsti i parcheggi e la viabilità di uso pubblico prevista in cessione gratuita. Si omette la rappresentazione grafica dei corpi illuminanti all'interno del lotto che sarà eventualmente oggetto

del progetto architettonico per la realizzazione degli edifici.

I corpi illuminati avranno armatura stradale con corpo e copertura in alluminio pressofuso, in grado di garantire alla lampada a LED una vita minima di 70,000 ore L90 B10; vano gruppo ottico IP66, realizzato in classe di isolamento I o II; ottica composta da moduli LED con riflettore in alluminio con finitura superficiale realizzata con deposizione sotto vuoto di argento; sorgente luminosa costituita da LED ad alta efficienza .

I pali hanno altezza da 8 metri (viabilità pubblica) con disposizione bilaterale alternate a una interdistanza di metri 20 circa.

La tubazione è del tipo flessibile a doppia parete in polietilene diametro 90 con resistenza allo schiacciamento di 750N.

Il cavo di distribuzione è del tipo FG70R. I pozzetti di ispezione e distribuzione sono in cls dimensioni 40x40 e 30x30 con chiusino in ghisa carrabile 40t. Tutti i pozzetti sono dotati di tubo in pvc per scarico e drenaggio acque meteoriche.

E' prevista inoltre l'installazione di una torre faro al centro della nuova rotatoria all'incrocio fra la provinciali SP113 e SP22; con palo di tipo dodecagonale di altezza fuori terra di metri 10 realizzato da trapezio in lamiera di acciaio S235JR (UNI EN 10025) spessore 4mm piegato longitudinalmente in fasi successive fino ad ottenere la conformazione a tronco conico di piramide con base dodecagonale; provvisto di portella e asola per morsettiera. Il palo sarà dotato di quattro bracci in fusione di alluminio con angolo di inclinazione verso l'alto. Sarà inoltre dotato di Apparecchi illuminanti realizzato in pressofusione di alluminio con forma trapezoidale, disconnessione all'apertura dell'apparecchio, sistema a led con ottica asimmetrica 30 led Am 1050 3500k, sistemi elettronici IP68, apparecchio illuminante IP66, vetro serigrafato con resistenza IK8

Il collegamento elettrico sarà derivato direttamente dal colonnino Enel previsto con apposito armadietto stradale dotato di quadro elettrico con interrttori, contatore interno e sensore crepuscolare.

## **SPAZI A VERDE**

Le zone a verde consistono in un'ampia zona posta fra i parcheggi e il confine stradale della SP113 e aiuole poste a separare le varie zone veicolari.

Vengono ricavate aiuole delimitate da cigli in cls prefabbricati con dimensioni di cm 15x25x100, a bordo smussato con sottostante basamento di calcestruzzo.

Le zone a verde sono ricavate con uno scasso del terreno vegetale esistente con profondità di 50 cm. Lo scasso viene colmato con terreno vegetale proveniente da strato colturale attivo, priva di radici e di erbe infestanti permanenti, di ciottoli, cocci ecc., del tipo torba nazionale o di provenienza estera o terriccio speciale umidizzato composto dal 30% di sostanza organica e dal 70% di terricci vari vagliati e macinati, PH neutro.

Il soprastante prato seminato sarà del tipo "rustico", per terreni in piano o con lievi pendenze, tramite seminazione di graminacee , in miscuglio (*Lolium spp + Festuca spp*).

Il progetto prevede la messa a dimora di piante di alto fusto, nel rispetto del dettami dell'articolo 7 delle NTA PRG parte operativa; la piantumazione prevede la formazione della buca delle dimensioni occorrenti, la stesa sul fondo del cavo di un adeguato strato di stallatico, l'innaffiamento fino all'attecchimento e i relativi pali tutori.

Le opere di urbanizzazione sono correlate da computo metrico estimativo redatto in applicazione del vigente preziario della Regione Umbria edizione 2021 .

Le opere che riguardano la creazione della nuova viabilità di accesso e la rotatoria per la sistemazione del nuovo svincolo di immissione sulla strada provinciale sono state computate a parte ai fini dello scorporo degli importi a compensazione della perequazione urbanistica. Tutte le opere sono comprese all'interno di proprietà privata fatta salva la parte riguardante la nuova rotatoria di accesso che ricade entro i limiti della proprietà del Demanio dello stato. In ogni caso le opere non interessano proprietà di soggetti privati.

Il Piano Attuativo di iniziativa PRIVATA al PRG si compone dei seguenti elaborati :

01- Documentazione proprietà

02- Relazione tecnica illustrativa

03- Elaborati grafici

*03.01-TAVOLA - Inquadramento - Stato dei luoghi*

*03.02-TAVOLA - Sistemazione Urbanistica – Stralci funzionali*

*03.03-TAVOLA - Aspetti ambientali ed ecologici*

*03.04-TAVOLA - Nuova Viabilità*

*03.05-TAVOLA – Reti tecnologiche – elettricità – telefonia - tlc*

*03.06-TAVOLA - Fognature – acquedotto – pubblica illuminazione*

04- Documentazione fotografica

05- Norme tecniche di attuazione

06- Dichiarazione conformità piano attuativo

07- Computo metrico estimativo

*07.01- Computo opere di urbanizzazione primaria*

*07.02 - Computo opere in perequazione urbanistica*

08- Schema di convenzione urbanistica

09- Relazione geologica di fattibilità

10- Relazione archeologica

11- Pareri tecnici preventivi

12- Scheda Tecnica D.G.R. 420/2007

## COMPATIBILITA' URBANISTICA DEL PIANO ATTUATIVO

La verifica urbanistica ha rilevato che l'area, sono inseriti nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Acquasparta con la seguente destinazione nella parte Operativa:

### **(PRG PO Vigente)**

#### **art. 38 Zona D5 - Zone per centri a servizio delle attività produttive**

1. Le zone per centri a servizio delle attività produttive, perseguono gli obiettivi di integrare e completare, le attività propriamente dette, con i servizi, la ricettività, le attività socio sanitarie, il commercio e la residenza la quale potrà avere una potenzialità massima del 10% di quella totale prevista nel PRG direttamente utilizzabile.

2. I parametri urbanistici vengono stabiliti in seguito per ogni singola sottozona "S".

#### **Parametri ecologici :**

- L'indice di permeabilità non deve essere inferiore al valore minimo del 20% della Superficie fondiaria libera da costruzioni;
  - L'indice di piantumazione dovrà essere di 1 albero ogni 40 mq di superficie libera, cioè quella non occupata da edifici (differenza fra la superficie coperta e la superficie fondiaria) e comunque non inferiore a 1 ogni 50 mq per le attività direzionali, commerciali e di servizio;
  - Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Sezione VII – Edilizia sostenibile del Regolamento Regionale n. 2/2015.
2. Oltre a quanto stabilito nel presente articolo nelle quantità massime ammissibile è possibile inserire in questa zona in aggiunta una ulteriore potenzialità pari ad un massimo del 25% della superficie realizzabile per opere di natura religiosa o sociale.
3. Gli interventi si attuano mediante Piano Attuativo, ai sensi della L.R. n. 1/2015.
4. In tali zone le Dotazioni Territoriali e funzionali minime al servizio dei suddetti insediamenti dovranno essere calcolate in base a quanto previsto dal Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n° 2.
5. La perequazione dovrà avere una incidenza del 15% sul plusvalore generato dalla previsione di piano da valutare con la metodologia estimativa propria, posta in essere per le perequazioni. Il plusvalore verrà considerato su tutte quelle attività che rispetto alla preesistente funzione, esprimano nel mercato locale un valore superiore.
6. Di seguito sono elencate le aree individuate e sono indicate le relative Prescrizioni specifiche:

#### **COMPARTO n. S8 – Località Incrocio S.P. Tiberina-Carsulana – Prescrizioni specifiche:**

- L'indice di utilizzazione territoriale - Iut, non dovrà superare 0,35 mq/mq;

Le altezze massime delle volumetrie previste, non potranno superare ml. ml 12,50.

- All'interno del comparto sono previste le seguenti destinazioni d'uso : Produttivo – Commerciale – Direzionale – Turistico ricettive e ristorazione di piccola entità – Servizi pubblici e privati.

- In sede di progettazione e attuazione degli interventi di trasformazione del Comparto S8, relativamente ai terreni oggetto di ampliamento nell'ambito della Variante Parziale al P.R.G. approvata con D.C.C. n. .... del .../.../...., ricadenti rispetto alla RERU all'interno di un Corridoio e pietre di guado: Connettività, al fine di attenuare e contenere le criticità si dovrà prevedere una fascia vegetazionale di adeguata profondità lungo il lato nord-est dell'area con la messa a dimora di specie autoctone secondo quanto disposto all'art. 36 commi 5 e 6 delle NTA della parte strutturale.

All'interno del perimetro di comparto quindi sussiste pienamente la compatibilità urbanistica tra le previsioni dello strumento urbanistico e le previsioni del Piano Attuativo, con il vigente PRG .

## VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI AI SENSI DEL R.R. N. 2/2015

### A. Spazi per parcheggi pubblici e di verde pubblico (articolo 86 comma 2 del R.R. n. 2/2015)

Le dotazioni sono calcolate sulla superficie territoriale del comparto

Superficie territoriale del comparto = 46.320 mq  
Superficie territoriale del STRALCIO A = 34.520 mq  
Superficie territoriale del STRALCIO B = 11.800 mq

Superficie fondiaria del comparto = 39.560 mq  
Superficie fondiaria del STRALCIO A = 29.560 mq  
Superficie fondiaria del STRALCIO B = 10.000 mq

#### A.1 Parcheggi . Art. 86 R.R. n. 2/2015 comma 2

$46.320 \text{ mq} \times 10\% = 4.632,00 \text{ mq}$   
Superficie a parcheggi del comparto = 4.632 mq  
Superficie a parcheggi del STRALCIO A = 3.452 mq  
Superficie a parcheggi del STRALCIO B = 1.180 mq

Ai sensi dell'articolo 86 comma 5 . Salvo quanto previsto all'articolo 88, comma 2, le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime previste ai commi 1, 2 e 3 sistemate e urbanizzate, sono cedute al comune nella misura non superiore al cinquanta per cento. Per il restante cinquanta per cento le aree restano private o di uso pubblico su richiesta del Comune..

Superfici di parcheggi previste in cessione gratuita:

$4.632,00 \text{ mq} \times 50\% = 2.316,00 \text{ mq}$

Considerando che ai sensi del comma 4 dell'art. 3 del R.R, n. 2/2015 per spazi di sosta o di parcheggio, si intende la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al trenta per cento della superficie delle corsie di distribuzione.

Con corsi di 6 metri ogni posto auto sviluppa una superficie di :  $(2.5 \times (5.5+2.00)) = 18.75 \text{ mq}$

I posti auto convenzionali da cedere saranno così determinati:

$2.316,00 \text{ mq} : 18.75 \text{ mq} = 124 \text{ posti auto convenzionali}$  ossia senza tener conto delle maggiori dimensioni dei posti auto per disabili e posti bici e moto.

#### PARCHEGGI - DATI DI PROGETTO

Superficie a parcheggi del comparto = 4.658 mq di cui da cedere 2.329 mq > di 2.316 mq  
Superficie a parcheggi dello STRALCIO A = 3.646 mq di cui :

**Una superficie di 1.823 mq per 97 posti auto convenzionali da cedere gratuitamente al Comune**  
**Una superficie di 1.823 mq per 97 posti auto convenzionali da realizzare nel lotto come anche graficamente rappresentato nella tavola 3.02 Sistemazione urbanistica – Stralcio A -**

Superficie a parcheggi dello STRALCIO B = 1.012 mq di cui :

**Una superficie di 506 mq per 27 posti auto convenzionali da cedere gratuitamente al Comune;**

**Una superficie di 506 mq per 27 posti auto convenzionali da realizzare nel lotto come anche graficamente rappresentato nella tavola 3.02 Sistemazione urbanistica – stralcio B -**

#### **A.2 Spazi a Verde Art. 86 R.R. n. 2/2015 comma 2**

46.320 mq x 5% = 2.316,00 mq  
Superficie a verde del comparto = 2.316 mq  
Superficie a verde dello STRALCIO A = 1.726 mq  
Superficie a verde dello STRALCIO B = 590 mq

Ai sensi dell'articolo 86 comma 5 . Salvo quanto previsto all'articolo 88, comma 2, le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime previste ai commi 1, 2 e 3 sistemate e urbanizzate, sono cedute al comune nella misura non superiore al cinquanta per cento. Per il restante cinquanta per cento le aree restano private o di uso pubblico su richiesta del Comune..

Superfici minima di verde previste in cessione gratuita:

2.316,00 mq x 50% = 1.158,00 mq di cui :

per lo stralcio A si dovrà cedere un minimo di 863 mq  
per lo stralcio B si dovrà cedere un minimo di 295 mq

#### **VERDE - DATI DI PROGETTO**

Superficie a verde dello STRALCIO A = 2.420 mq di cui:

**Una superficie di 1.210 mq da cedere gratuitamente al Comune;**

**Una superficie anche superiore da realizzare nel lotto come anche graficamente rappresentato nella tavola 3.03 Aspetti ambientali – stralcio A -**

Superficie a verde dello STRALCIO B = 1.392 mq di cui:

**Una superficie di 696 mq da cedere gratuitamente al Comune;**

**Una superficie anche superiore da realizzare nel lotto come anche graficamente rappresentato nella tavola 3.03 Aspetti ambientali – stralcio B -**

#### **B. Qualità degli spazi pubblici destinati parcheggio e alla mobilità alternativa (articolo 29 comma 2 e 3 del R.R. n. 2/2015)**

##### **B.1 Posti auto per ricarica veicoli elettrici (articolo 29 comma 2 del R.R. n. 2/2015)**

Il calcolo viene effettuato sui posti auto convenzionali totali pari a n. 124.

124 x 4 / 100 = **5 posti**

**PROGETTO = 5 posti previsti**

##### **B.2. Parcheggi biciclette (articolo 29 comma 3 del R.R. n. 2/2015)**

124 x 10 /100 = **12 posti per bici**

**PROGETTO = 16 posto per bici previsti**

##### **B.3 Parcheggi per disabili (articolo 5 NTA PRG parte operativa)**

124 posti auto / 50 = **3 posti auto per disabili**  
**PROGETTO = 4 posti auto per disabili previsti**

Tutta la dotazione di parcheggi e verde saranno successivamente con convenzione ceduti o assoggettati all'uso pubblico. L'intervento è compatibile con le previsioni del vigente PRG, per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati grafici di progetto.

## COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO ATTUATIVO

### VINCOLI

L'area del Piano Attuativo è interessata per tutta la sua estensione dal vincolo delle Acque minerali "Sangemini", "Fabia" ed "Aura" istituita con D.G.R. n. 642 del 26 maggio 2004. Le aree di salvaguardia sono suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione, ai sensi del D.Lgs, 152/2006 e risultano delimitate nella Tavola S2/a del PRG PS attraverso idonea simbologia e colorazione.

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta e può essere suddivisa in relazione alla locale situazione di vulnerabilità e rischio della risorsa, in zona di rispetto ristretta e allargata; al suo interno sono adottati vincoli e divieti all'insediamento di centri di pericolo e allo svolgimento di attività che possono recare pregiudizio alla quantità e qualità delle acque.

L'area oggetto del P.A. ricade nella ZONA DI RISPETTO ALLARGATA detto vincolo di tutela dovrà essere acquisito idoneo parere dalla Regione Umbria.

Inoltre sul versante est dell'area è presente il vincolo di tutela della fascia di rispetto dei corsi di acqua e dei laghi indicati nelle carte n. 46 e n. 47 allegate alla l.r. 27/2000 (D.G.R. 7131 del 22.09.1995 e articolo 108 legge regionale n. 1/2015.)

Il piano tiene conto dei vincoli presenti con l'inserimento di elementi di trasformazione ad alto valore ecologico ed ambientale tra i quali :

- alta presenza di superfici destinate a verde mq 8.000 mq contro i 2.256,00 mq richiesti dalla dotazione territoriale;
- messa in opera di alberature di alto fusto e di cespugli a filari e in modo naturaliforme;
- riduzione allo stretto necessario delle aree impermeabili, con limitazione ai percorsi pavimentati nell'intorno all'edificio;
- superficie fondiaria a elevata presenza di aree permeabili, in modo da garantire il ricarica naturale delle sorgenti sotterranee con circa 15.000 (*valore che potrebbe variare per necessità oggettive in sede di presentazione del permesso di costruire*) mq contro i 4.691 mq previsti dal regolamento regionale n. 2/2015;
- cisterna di raccolta delle acque meteoriche a copertura per irrigazione delle aree verdi;
- posa in opera di filtri disoleatori-dissabbiatori per separare le sostanze oleose e inquinanti proveniente dalle superfici impermeabili;
- posa in opera di impianto solare fotovoltaico, in sede di realizzazione dell'edificio, per la produzione di energia elettrica;
- illuminazione esterna del tipo a led - full cut-off , al fine da eliminare l'effetto dell'inquinamento luminoso.

*Inoltre in recepimento delle prescrizioni espresse dal servizio Valutazioni Ambientali della Regione Umbria con Determina Dirigenziale N. 2019 del 03/03/2017, in fase di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/2006 dell'art 9 della L.R. 12/2010, di un piano attuativo che interessava la stessa area produttiva si stabilisce quanto segue:*

### ASPETTI AMBIENTALI

- *In considerazione della presenza di elementi fissi del paesaggio agricolo tradizionale che costituiscono importanti ecosistemi lineari per il mantenimento delle connessioni tra habitat, verrà conservato senza alcuna modifica il filare alberato posto lungo il corso d'acqua denominato "Fosso di Portaria".*

### ASPETTI IDRAULICI

- *In considerazione del vincolo delle Acque minerali, ricadendo l'area oggetto del Piano*

*Attuativo all'interno della Zona di Protezione Allargata delle Acque minerali "Sangemini", "Fabia", "Aura", istituita con D.G.R. n. 642 del 26/05/2004, prima dell'inizio dei lavori il dovrà essere richiesto al Servizio Regionale Risorse Idriche e rischio idraulico il nulla osta di cui all'art. 41 comma 5 della L.R. 22/2008 (ex art. 33 L.R. 48/87).  
- In considerazione della criticità di zona riguardo l'approvvigionamento idrico in misura commisurata alla di risorsa idrica necessaria alla nuova attività produttiva, si dovrà prevedere un accumulo e un relativo autoclave sia, per l'allaccio idrico che per eventuale allaccio antincendio.  
- Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui, l'attività può convogliare i propri reflui civili, "solo acque nere" alla rete fognaria, mentre tutte le acque chiare delle aree "piazze" che producono dilavamento non saranno immesse in pubblica fognatura, ma gestite secondo Legge Regionale in vigore.*

Di seguito si riportano i dati numerici delle dotazioni ambientali

### **A. Permeabilità del suolo (articolo 33 comma 1 lettera b) R.R. 2/2015)**

Superficie fondiaria complessiva del comparto: 39.560 mq

Superficie fondiaria dello stralcio A : 29.560 mq  
Superficie utile coperta realizzabile fabbricato A: 12.082 mq  
Superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni  $29.560 \text{ mq} - 12.082 \text{ mq} = 17.478 \text{ mq}$   
 $17.478 \text{ mq} \times 20 / 100 = 3.495 \text{ mq}$

Superficie fondiaria dello stralcio B : 10.000 mq  
Superficie utile coperta realizzabile fabbricato B: 4.130 mq  
Superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni  $10.000 \text{ mq} - 4.130 \text{ mq} = 5.870 \text{ mq}$   
 $5.870 \text{ mq} \times 20 / 100 = 1.174 \text{ mq}$

### **B. Recupero acque piovane (articolo 32 R.R. 2/2015)**

Le necessarie verifiche sul recupero delle acque piovane, ai sensi dell'articolo 32 del R.R. n. 2/2015, saranno condotte in sede di presentazione del progetto architettonico per la realizzazione del fabbricato e per la sistemazione delle aree esterne.

### **C. Fonti energetiche rinnovabili (articolo 34 comma 3 R.R. 2/2015)**

Le necessarie verifiche sull'installazione di fonti rinnovabili di energia, ai sensi dell'articolo 34 del R.R. n. 2/2015 e della vigente normativa nazionale sugli edifici nZEB, saranno condotte in sede di presentazione del progetto architettonico per la realizzazione del fabbricato e per la sistemazione delle aree esterne. **Installazione impianto minimo di 5 KW.**

## ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Gli elementi che si introducono in relazione riferibili a un **rapporto ambientale preliminare**, riguarda un Piano Attuativo di iniziativa privata per l'attuazione di un Comparto edilizio previsto dal P.R.G. in località **Martorelli** del Comune di Acquasparta, finalizzato alla realizzazione di un insediamento produttivo. Si precisa che il comparto S8 oggetto del piano attuativo ha già scontato la verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art.9, comma 2 della L.R. 12/2010 in due successive occasioni:

- Con il Piano Attuativo di iniziativa mista per la realizzazione di un edificio ad uso magazzino e deposito in variante al Piano Regolatore Generale presentato dalla ditta Talenti s.r.l. definito con Determina Dirigenziale N. 2019 del 03/03/2017 del servizio Valutazioni Ambientali della Regione Umbria;

- Con la Variante parziale al P.R.G. Parte Strutturale e Parte Operativa, essendo ricomprensibile nelle disposizioni dell'art. 32 comma 5 della L.R. n.1/2015, e comunque fra le varianti di minore portata sul PRG vigente, in base alla D.G.R. n. 233/2018.

Per quanto sopra e in considerazione dell'avvenuto recepimento con il presente Piano Attuativo di tutte le prescrizioni contenute nella Determina Dirigenziale N. 2019 del 03/03/2017 i principali contenuti e le considerazioni del rapporto ambientale preliminare vengono introdotti nella presente relazione al solo fine illustrativo e non istruttorio.

Sulla base delle prime disposizioni applicative delineate nella DGR e al contenuto della Parte seconda del D.Lgs. 152/2006 come sostituita dal D.Lgs. 4/2008, il procedimento di VAS è costituito dall'insieme delle seguenti fasi o attività:

- *Verifica preventiva (fase di screening)* per determinare la necessità di sottoporre o no a valutazione ambientale il piano o programma;
- *Scoping* – fase preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale;
- *Rapporto ambientale - redatto in applicazione dell'art. 9 del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152;*
- *Partecipazione e consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, del pubblico interessato e del pubblico genericamente inteso;*
- *Partecipazione allargata* - eventuale consultazione di Stati o Regioni confinanti;
- *Valutazione della compatibilità ambientale* del piano o programma;
- *Integrazione* degli esiti della valutazione del piano o programma;
- *Informazione sul processo decisionale e sui suoi risultati;*
- *Monitoraggio degli effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione dei piani e dei programmi.*

### Elementi della fase di screening

La fase di verifica di assoggettabilità, detta anche screening, è finalizzata a valutare la possibilità di applicare la VAS ai piani e ai programmi di cui all'art. 6 comma 3 del D.lgs 152/2006 e s.m.i. secondo le modalità definite dall'art.12. Il presente P.A. non comportando incremento delle massime quantità edilizie previste dal PRG e non comporta incremento del consumo di suolo. Pertanto nella fattispecie il rapporto ambientale preliminare ha avuto il solo scopo di verificare se il Piano Attuativo deve essere sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dei commi 2, 3 e 4 dell'art. 7 del D.lgs n. 152/2006 e smi.

A tal fine ai sensi del comma 5 dell'art. 7 del D.Lgs n. 152/2006, il rapporto ambientale preliminare verifica se il Piano determina o NON determina effetti significativi sull'ambiente. Il Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, segue i criteri di cui all'Allegato II dello stesso decreto, ed è costituito da:

1. Inquadramento territoriale;
2. Riferimenti normativi;
3. Descrizione dei contenuti, degli obiettivi, delle strategie e azioni del Piano;
4. Parere su verifica di assoggettabilità a VAS

## **1. Inquadramento territoriale**

### *Il territorio comunale*

La superficie del territorio comunale è di 81,61 kmq, con una morfologia prevalentemente collinare ed una altezza massima sul l.m. di 320 m. Il territorio confina a Nord con il Comune di Todi e Spoleto, a Est con il Comune di Terni, a Sud con il Comune di Montecastrilli, a Ovest con il Comune di Avigliano Umbro. Il territorio si delimita a Nord- Est con i Monti Martani, A Sud degrada verso i comuni di Montecastrilli e San Gemini; A Ovest il territorio mantiene la sua morfologia collinare collegandosi alle colline dei Comuni di Montecastrilli e Avigliano Umbro

Il territorio è caratterizzato dal variare delle colline e dei monti prospicienti, ricco di vegetazione e di sorgenti di acque curative e da tavola. La ricchezza dal punto di vista idrico del suo territorio ne ha da sempre caratterizzato la vocazione termale, tanto che proprio per le sue acque già in epoca romana essa trasse il suo nome: ACQUAS PARTAS, ad indicare la sua posizione tra le sorgenti dell'Amerino e Furapane.

### *Caratterizzazione paesaggistica ambientale: il territorio*

Il nucleo antico è posto su di un colle a circa 350 m s.l.m. da cui domina la valle del Naia, affluente del Tevere.

Centro collinare di antica origine; le sue risorse tradizionali, prevalentemente agricole, sono integrate dalle attività turistiche, legate alla presenza di una rinomata sorgente di acque minerali. La comunità degli acquaspartani, il cui indice di vecchiaia è di molto superiore ai valori medi, è concentrata per lo più nel capoluogo comunale che, circondato da mura medievali, occupa la sommità e le pendici di un colle; il tessuto abitativo, tuttavia, comprende anche le località di Casigliano, Casteldelmonte, Configni, Firenzuola, Macerino, Portaria e Rosaro, svariati aggregati urbani elementari e numerose case sparse nell'agro acquaspartano. Il profilo geometrico del territorio comunale è molto vario e il paesaggio ricco di contrasti: dai pronunciati declivi del monte Martano si scende, tra boschi di querce sempreverdi e dense formazioni di leccio, nella valle del torrente Naia, incorniciata da verdeggianti rilievi collinari disciplinati dall'intervento dell'uomo

Situata nell'alta valle del torrente Naia, nella sezione meridionale dei monti Martani, è ottimamente servita dalle reti di traffico: un'arteria di grande comunicazione, la strada statale n. 3 bis Tiberina (E45), che collega i due capoluoghi di provincia umbri a Sansepolcro (AR), in Toscana, e a Bagno di Romagna (FO), in Emilia Romagna, corre a un solo chilometro di distanza e, grazie al suo scorrevole tracciato a quattro corsie, rende agevoli i collegamenti con il casello di Orte dell'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli), che dista 46 chilometri. L'abitato possiede inoltre uno scalo ferroviario sulla linea Perugia-Terni.

La ricchezza delle acque, la posizione particolare del territorio genera un ambiente collinare ricco di vegetazione, di prati ad alta valenza ambientale.

Sotto l'aspetto paesaggistico ci troviamo di fronte ad una situazione di alta qualità; sia la parte storica della città arroccata su un crinale, sia la maggior parte delle zone limitrofe, sempre in ambiente collinare, sono infatti caratterizzate da un'alta valenza ambientale.

Unici momenti di grossa trasformazione paesaggistica sono stati il passaggio della strada europea E 45, il posizionamento sul territorio comunale del grande elettrodotto a 380000 volt e la presenza di una zona di cave per materiale inerte.

Mentre per il primo caso la presenza della strada realizzata quasi esclusivamente in rilevato passa ad una sufficiente distanza dal centro abitato non ha compromesso più di tanto il paesaggio,

Il territorio agricolo del Comune di Acquasparta ha, per tutta la sua estensione, una morfologia

collinare che si adagia verso sud ed il confine con i Comuni di Terni e Narni, su piccole zone pianeggianti ad alta qualità produttiva.

Gli insediamenti tipici sono costituiti da edifici rurali sparsi nel territorio a diretta pertinenza dell'ambito agricolo, di media e piccola estensione, i quali, originariamente, costituivano una piccola unità produttiva, tipica della civiltà contadina.

Tali edifici sono costituiti da una o due unità abitative e relative pertinenze, talvolta anche in più corpi di fabbrica dislocati nell'ambito della corte del fabbricato principale. Sempre nell'ambito poderale, solamente in pochi casi si notano agglomerati di più fabbricati rurali, ubicati in posizioni strategiche rispetto al territori.

I principali centri minori sono: Casigliano - Casteldelmonte - Cisterna - Collebianco - Configni - Firenzuola - Macerino - Portaria - Rosaro -Scoppio - Selvarelle Alte - Selvarelle Basse

La recente pianificazione ha determinato l'edificazione di fabbricati unifamiliari e plurifamiliari di due o tre piani, e la realizzazione di complessi edilizi residenziale intensivi..

La zona di intervento del Piano Attuativo non è in connessione visiva o in adiacenza a emergenze monumentali e ambientali del Comune.

### **Note e considerazioni**

Rispetto a quanto previsto dal comma 2. Lettera b) del D.lgs n. 152/2006 il presente Piano Attuativo, NON interferisce con siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica.

Rispetto a quanto previsto dal comma 3 del D.lgs n. 152/2006 il presente Piano Attuativo di iniziativa mista, NON ha effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

## **2. Riferimenti normativi**

Le norme a cui si è fatto riferimento per la redazione del presente rapporto ambientale preliminare sono:

### *Riferimenti Comunitari*

- Direttiva 2001/42/CE
- Linee Guida della Commissione Europea per l'applicazione della Direttiva 2001/42/CE
- Manuale VAS per la Politica di Coesione 2007-2013
- Ulteriori informazioni sono disponibili sul sito della Commissione Europea (DG Ambiente)

### *Riferimenti nazionali*

- D.lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Codice dell'Ambiente) recante "Norme in materia ambientale" (Testo Unico per l'Ambiente);
- Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4;
- Decreto ministeriale 30 marzo 2015 (n. 52/2015) del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, «Linee guida per la verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale dei progetti di competenza delle regioni (...)»;

### *Riferimenti regionali*

- Legge regionale 16 febbraio 2010 , n. 12 (Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione di impatto ambientale, in attuazione dell'articolo 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.);
- legge regionale 16 settembre 2011, n. 8 (Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali).

• Legge regionale 21 gennaio 2015 n. 1 (testo unico per il governo del territorio e materie correlate).

### **3. Descrizione degli obiettivi, strategie e azioni del piano attuativo**

Il Piano attuativo, attua le previsioni contenute all'interno del Comparto ed ha l'obiettivo di realizzare un insediamento di carattere produttivo con i caratteri e perseguendo le strategie di espansione previste da I piano regolatore generale del Comune di Acquasparta.

Per una migliore comprensione degli obiettivi specifici del Piano Attuativo si rimanda agli elaborati grafici ed ai precedenti paragrafi della presente relazione tecnica illustrativa.

#### **Note e considerazioni**

Rispetto a quanto previsto dal comma 2. Lettera a) del D.lgs n. 152/2006 presenta i requisiti seguenti:

1) riguarda Piano attuativo in attuazione del PRG parte operativa quindi rientra nell'ambito della pianificazione territoriale e della destinazione dei suoli; determina la trasformazione solo di un'area a livello locale attualmente ricadente all'interno della macroarea delimitata dal PRG vigente;

2) Il Piano attuativo non prevede opere o interventi che ricadono tra quelli indicati negli elenchi A e B dell'Allegato III del D.lgs 3 aprile 2006 quindi non riguarda interventi i cui progetti sono sottoposti a valutazione di impatto ambientale in base alla normativa vigente (Legge regionale 16 febbraio 2010 , n. 12 Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione di impatto ambientale, in attuazione dell'articolo 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.);

3) Il piano attuativo non costituisce variante al PRG e non ha incidenza riguardo alle quantità edificatorie dimensionali attribuite dal PRG agli ambiti, macroaree, insediamenti esistenti e di nuova previsione;

#### Verifica prescrizioni dei piani sovraordinati

Il quadro della pianificazione territoriale sovraordinata è stato ridefinito dalla **L.R. 21 gennaio 2015, n. 1 (Testo unico governo del territorio e materie correlate)**<sup>1</sup> che ha abrogato e sostituito la precedente **legge regionale 26 giugno 2009 n.13 (Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente)** con cui la Regione Umbria ha riformato il sistema di governo del territorio rompendo con la concezione dei piani a cascata, in rigido rapporto gerarchico, per assumere quella della **governance** unica multilivello, improntata sulla concertazione e la sussidiarietà, perseguendo l'integrazione tra la Programmazione del territorio, di natura prevalentemente economica, e la sua Pianificazione, con contenuti strategici e di qualità.

Il nuovo **Testo unico in materia di Governo del Territorio e materie correlate** è un provvedimento che ha ricompreso in un unico testo normativo (e quindi di abrogare), almeno 20 leggi regionali emanate a partire dagli anni ottanta, con una prima significativa riduzione di quasi un terzo degli articoli originali, semplificandone la formulazione. Il nuovo articolato ha introdotto inoltre alcune modifiche dettate dall'adeguamento alle disposizioni vigenti, coordinando e semplificando quanto previsto dalle diverse normative, così da riorganizzare l'intera disciplina per materie di intervento e razionalizzare, per quanto possibile, i procedimenti amministrativi.

In questa nuova governance la Regione non si esprime più con un unico piano, bensì con:

a) **P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale)**, definito come strumento unico della pianificazione paesaggistica regionale, il quale è costruito insieme allo Stato (MiBAC, MATTM) ed agli enti locali (sommamente con le due province), principali soggetti attuatori delle sue strategie;

b) **P.S.T. (Piano Strategico Territoriale ex PUT)**, strumento dinamico di forte carattere

strategico programmatico correlato alla programmazione economica ed alle politiche regionali di sviluppo, di cui vuole essere la sua territorializzazione.

### **Note e considerazioni**

Con riferimento alla normativa Urbanistica sovraordinata il presente piano attuativo si precisa quanto segue :

- Rispetto alle tavole del Piano Urbanistico Territoriale PUT 2000 le trasformazioni previste dal Piano Attuativo di iniziativa mista in attuazione al PRG non risultano in contrasto con gli indirizzi e delle prescrizioni in esso contenute.

- Rispetto alle previsioni del sistema ambientale l'area del comune di Acquasparta ricade parzialmente all'interno di un sito natura 2000 (SIC e/o ZPS) e di un' area di particolare interesse naturalistico. Dalla cartografia del PUT (carta 8 e 9) si rileva che la zona oggetto di Piano Attuativo non interessa il Sito SIC e non interessa la Zona di diversità floristica vegetazionale.

- Rispetto al progetto RERU (Rete Ecologica della Regione dell'Umbria) che come detto si compone delle seguenti entità morfo-funzionali: Unità regionali di connessione ecologica; Corridoi e pietre di guado; Frammenti; Matrice; Barriere antropiche; Ambiti di elevata sensibilità alla diffusione insediativa. Nel piano attuativo vengono integralmente recepite le prescrizioni già introdotte nelle NTA di PRG in fase di verifica di assoggettabilità della Variante parziale al PRG.

- Rispetto al P.P.R. il Piano Attuativo non risulta in contrasto con gli obiettivi qualificanti prefigurati per il paesaggio.

- Rispetto al P.T.C.P. della provincia di Terni il Piano Attuativo non interferiscono con le previsioni e le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

### **4. Parere su verifica di assoggettabilità a vas - conclusioni**

In conclusione il considerati gli elementi emersi dai rapporti ambientali preliminari per la verifica di assoggettabilità a VAS del Piano attuativo è emerso che

1. NON rientra nei casi previsti dall'art. 7 comma 2 lettera a) in quanto è P.A. riguarda la pianificazione territoriale o la destinazione dei suoli ma che NON contiene la realizzazione di opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a valutazione di impatto ambientale in base alla normativa vigente. In considerazione che per la normativa si devono presentino entrambi i requisiti seguenti il P.A. non deve essere sottoposti a VAS;

2. NON rientra nei casi previsti *al comma 2 lettera b)* in quanto è un P.A. che NON interessa siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica. Pertanto il P.A. in oggetto non devono essere sottoposti a VAS;

3. NON rientra nei casi previsti *al comma 3 dell'art. 7* in quanto è P.A. che NON interessa progetti che possono avere effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale;

4. Ai sensi della Legge regionale 16 febbraio 2010, n. 12 NON è necessario attivare la procedura di verifica di assoggettabilità per le varianti al PRG di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 18 ed al comma 3 dell' art. 67 della l.r. 11/2005, nonché dell'art. 30 della l.r. 31/97, in quanto il Piano Attuativo in oggetto NON determina effetti significativi sull'ambiente.

5. Il Piano attuativo rientra nei casi di esclusione previsti dal comma "4-bis dell'art. 3 della stessa LR 12/2010

## PEREQUAZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO

### Determinazione del valore di perequazione

La determinazione dell'Indennità di perequazione è stata calcolata in osservanza all'art. 75 delle N.T.A. P.R.G. P.S. Per le aree agricole all'adozione del PRG e comunque per le aree individuate a perequazione dal PRG parte operativa.

La determinazione del valore è così determinato: **Vdp = Vf - Vi**

Dove:

**Vf** = Valore finale di mercato (sulla superficie territoriale o sul volume complessivo), al netto delle spese di urbanizzazione, determinato dalle tabelle ICI;

**Vi** = Valore commerciale del terreno agricolo calcolato moltiplicando per 2,0 (due) il valore agricolo medio riportato nelle tabelle provinciali di esproprio e pubblicati sul BUR;

**Vdp** = Valore da assoggettare alla percentuale di perequazione. La percentuale da applicare, per determinare l'importo di perequazione è fissata nel 15% del Vdp.

Assumendo come valore agricolo medio 1,455 €/mq e come valore al metro cubo delle aree in zona C 44,41 €/mc che dovrà essere ridotto allo 0.95 per le aree con superfici fra 1000 e 15000 mq avremo i seguenti calcoli che vengono distinti con riferimento ai due stralci funzionali con cui verrà attuato il comparto :

### CALCOLO INCIDENZA PEREQUAZIONE stralcio A

Per le aree agricole all'adozione del PRG e comunque per le aree individuate a perequazione dal PRG parte operativa. La determinazione del valore è così determinato:  $Vdp = Vf - Vi$  Dove: Vf = Valore finale di mercato (sulla superficie territoriale o sul volume complessivo), al netto delle spese di urbanizzazione, determinato dalle tabelle ICI; Vi = Valore commerciale del terreno agricolo calcolato moltiplicando per 2,0 (due) il valore agricolo medio riportato nelle tabelle provinciali di esproprio e pubblicati sul BUR; Vdp = Valore da assoggettare alla percentuale di perequazione. La percentuale da applicare, per determinare l'importo di perequazione è fissata nel 15% del Vdp.

	VOLUME	VALORI ATTRIBUITI €/MQ	QUOTA PROPR.		
<b>Vi</b>	34520	SEMINATIVO € 2,9100	2011	valore iniziale	valore iniziale € 100.453,200
<b>Vf</b>				valore di mercato finale desunto dall'atto di copravendita	valore finale € 560.000,000
<b>Vdp</b>		€ 560.000,00	74,5%	<b>Vf</b> valore finale	€ 417.200,000
				<b>Vi</b> valore iniziale	€ 100.453,200
				<b>Vdp = Vf - Vi</b>	<b>Vdp</b> € 316.746,800
L'importo di perequazione sarà così determinato : $Vdp \times 15\% = Idp$					
<b>Idp</b>	€	316.746,800	x	15%	<b>PEREQUAZIONE</b> € 47.512,020

## CALCOLO INCIDENZA PEREQUAZIONE stralcio B

Per le aree agricole all'adozione del PRG e comunque per le aree individuate a perequazione dal PRG parte operativa. La determinazione del valore è così determinata:  $Vdp = Vf - Vi$  Dove: Vf = Valore finale di mercato (sulla superficie territoriale o sul volume complessivo), al netto delle spese di urbanizzazione, determinato dalle tabelle ICI; Vi = Valore commerciale del terreno agricolo calcolato moltiplicando per 2,0 (due) il valore agricolo medio riportato nelle tabelle provinciali di esproprio e pubblicati sul BUR:  $Vdp =$  Valore da assoggettare alla percentuale di perequazione. La percentuale da applicare, per determinare l'importo di perequazione è fissata nel 15% del Vdp.

	VOLUME	VALORI ATTRIBUITI €/MQ	QUOTA PROPR.		
Vi	11800	SEMINATIVO		valore iniziale	valore iniziale
		€ 2,9100	2011		€ 34.338,000
Vf	valore di mercato finale desunto dall'atto di copravendita			valore finale	€ 560.000,000
Vdp	€ 560.000,00		25,5%	Vf valore finale	€ 142.800,000
				Vi valore iniziale	€ 34.338,000
Vdp = Vf - Vi				Vdp	€ 108.462,000
L'importo di perequazione sarà così determinato : $Vdp \times 15\% = Idp$					
I dp	€	108.462,000	x	15%	PEREQUAZIONE € 16.269,300

Acquasparta, 08.06.2022

Il Progettista  
 Arch. Roberto Picchiarati

