

COMUNE DI ACQUASPARTA

Provincia di Terni

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

al piano attuativo approvato con Delib. G.C. n. 119 del 26.09.2016

(già In Variante al P.A. di Recupero approvato con Delib. C.C. n. 71 del 30 novembre 2004)

RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO MONUMENTALE DEL CASTELLO DI MONTALBANO

Sig ri : Duranti Federico, Duranti Claudia, Duranti Enrico, Addario Chieco Paola

Aggiornamento a seguito della nota Sabap n. 21698 del 22/11/2021 di: "Restituzione Istanza e contestuale richiesta di perfezionamento dell'iter procedurale" e delle successive:

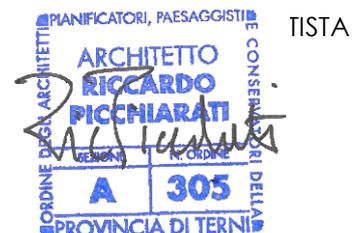
- - AUT. SABAP EX ART. 21 PROT. 013707 DEL 18 /07/ 2023 e
- - AUT. SABAP EX ART. 21 RIESAME PROT. 19579 del 18/10/2023,

relative agli interventi previsti in variante sulle aree esterne ed i fabbricati nonché della:

- Aut. Paesaggistica n. 02 del 20 luglio 2023 prot. n°. 8228 e successiva
- SCIA in sanatoria prot. 14415 del 20/12/2023 (presa d'atto del 27/02/2024)

relative agli interventi in variante sulla viabilità esterna del complesso.

RELAZIONE TECNICA GENERALE – *aggiornata 2024* - con riferimenti normativi



Premessa

La presente Relazione Tecnica Generale è relativa al **PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.A. approvato con Delib. G.C. n. 119 del 26.09.2016**, tale Piano era esso stesso variante al precedente Piano di Recupero approvato con delibera C.C. n. 71 del 30 novembre 2004, riguardate la RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON RECUPERO DEL COMPLESSO DEL CASTELLO DI MONTALBANO.

Il **presente aggiornamento** dell'istanza di Variante presentata con prot. 1692 del 09.02.2022 fa seguito ai sotto descritti passaggi amministrativi, intervenuti nell'ambito dell'iter procedurale di approvazione dello strumento urbanistico:

- 1) Il comune di Acquasparta con delibera di G.C. n. 132 del 23.10.2021 ha adottato la variante al Piano Attuativo presentata con prot. 1692 del 09.02.2021.
- 2) La Soprintendenza SABAP dell'Umbria, con nota prot. n. 21698 del 22/11/2021 (in allegato) a fronte della richiesta di compatibilità paesaggistica richiesta da parte del Comune, ha restituito l'istanza e contestualmente ha richiesto il perfezionamento dell'iter procedurale ai sensi rispettivamente: degli Artt. 167 commi 4-5 e 181-comma 1-quater (Accertamento di compatibilità paesaggistica) e dell'Art. 21 c. 4 (Autorizzazione all'esecuzione dei lavori) del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii.
In particolare con la stessa nota si evidenziava come fosse necessario:
(estratto)
 - **Viabilità esterna: I.** per le opere già realizzate ed eseguite in difformità rispetto alle autorizzazioni precedentemente rilasciate, su area sottoposta a sola tutela paesaggistica ai sensi dell'Art 142 c. 1 lett g) del D.lgs. 42/2004 (interventi sulle strade di cui al punto 1.), fatta salva la presenza su parte di essa di vincolo di tutela monumentale, dovrà essere presentata apposita istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi degli Artt. 167 commi 4 e 5 e 181 comma 1-quater del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii.;
 - **Fabbricati ed area esterna: II.** per le opere a farsi relative al Castello e alla sua area pertinenziale, ricadenti nelle disposizioni di cui all'Art. 10 c. 3 del D.lgs. 42/2004, e fatta salva la loro esecuzione anche parziale in assenza di autorizzazione da parte della scrivente, dovrà essere presentata apposita e separata istanza di autorizzazione all'esecuzione dei lavori ex Art. 21 c. 4 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii., comprendente tutti i dati (autorizzazioni pregresse) e gli elaborati descrittivi e grafici necessari ad illustrare con chiarezza il progetto precedentemente autorizzato e il progetto in variante. Ove tale complesso o parte di esso risulti sottoposto anche a tutela paesaggistica, dovrà essere trasmessa, successivamente al rilascio da parte di questo Ufficio di autorizzazione all'esecuzione dei lavori, apposita istanza di autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario, ai sensi dell'art.146 del D.lgs. 42/04 e s.m.ei., comprensiva di 'Relazione Paesaggistica' redatta ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005 e della prevista documentazione progettuale. Solo ove gli interventi proposti siano classificabili nel loro complesso (e non sembrerebbe questo il caso) 'di lieve entità' potrà essere richiesta un'autorizzazione unica, seguendo l'iter procedurale disposto dall'Art 16 ("*Coordinamento con la tutela dei beni culturali*") del DPR 31 del 13.02.2017, con relativa, completa, documentazione.

Al fine di rispondere alle richieste dalla SABAP, sono state perfezionate le seguenti istanze:

3) Riguardo alla Viabilità esterna, al fine di rispondere a quanto evidenziato nella suddetta nota, sono state rilasciate:

- Aut. Paesaggistica n. 02 del 20 luglio 2023 prot. n°. 8228, rilasciata dal Comune di Acquasparta a seguito di parere vincolante favorevole di compatibilità paesaggistica espresso dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria (nota SABAP prot. n.0012026 del 23.06.2023).
- conseguente istanza "SCIA in Sanatoria" prot. 14415 del 20/12/2023 (presa d'atto del Comune di Acquasparta del 27/02/2024)

4) Riguardo agli interventi previsti sui fabbricati e nell'area esterna sottoposta a vincolo monumentale, oggetto di variante del Piano attuativo, sono state acquisite le seguenti autorizzazioni che vengono riportate in copia nello specifico allegato:

- AUT. SABAP EX ART. 21 PROT. 013707 DEL 18/07/2023;
- AUT. SABAP EX ART. 21 di RIESAME PROT. 19579 del 18/10/2023.

N.B: Il presente Piano Attuativo in Variante viene di conseguenza adeguato ed aggiornato seguendo le indicazioni dei sopra richiamati atti autorizzativi, gli elaborati allegati sono conformi a quelli facenti parte delle suddette istanze.

Le prescrizioni ed i pareri della Sabap riportate nelle autorizzazioni prodotte in allegato, si intendono parte integrante della presente Relazione e delle N.T.A. del Piano Attuativo e prevalgono in caso di indeterminazione o incompletezza nella descrizione delle modalità di intervento.

Riferimenti normativi

Il presente strumento urbanistico di variante fa riferimento alla normativa edilizio-urbanistica vigente nella Regione dell'Umbria e nel Comune di Acquasparta; di seguito si richiamano i riferimenti legislativi principali guida delle diverse parti dell'intervento in programma.

- LEGGE REGIONALE N. 1 - 2015 T.U.
- REGOLAMENTO REGIONALE 18 febbraio 2015, n. 2
- REC REGOLAMENTO COMUNALE PER ATTIVITA' EDILIZIA (DELIB. C.C. NUM. 58 DEL 18-12-15)
- DGR 420/2007 aggiornato con DGR 852/2015

Dati Catastali e Proprietà

I Sigg.ri Duranti Federico e Duranti Claudia (usufruttuari Sigg.ri Duranti Enrico e Addario Chieco Paola) sono proprietari degli immobili siti nel Comune di Acquasparta località Montalbano, distinti nel catasto al Foglio 12 particelle 208,212,215,218 e 220; costituenti l'area di intervento del presente P.A.

Gli stessi sono i titolari del Piano attuativo attualmente vigente, approvato con Delib. G.C. n. 119 del 26.09.2016

Elaborati del Piano Attuativo

Al presente P.A. in Variante sono allegati i seguenti elaborati e tavole dei disegni ai quali si rimanda per la migliore comprensione delle opere in programma e degli aspetti pianificatori richiamati nella presente Relazione Generale.

- Documentazione della Proprietà'- Visure Catastali
- Relazione tecnica Generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Copia della nota e delle Aut. ex art. 21 Sabap sopra richiamate
- Elaborati Grafici:

Ai fini della migliore comprensione del Piano attuativo ed alla luce degli atti autorizzativi intervenuti nel corso dell'iter autorizzativo, gli elaborati grafici vengono distinti come di seguito.

Si precisa inoltre che avendo richiesto la SABAP la specifica del recupero architettonico ai sensi dell'ex art. 21, alcuni elaborati entrano nel merito delle modalità di intervento di restauro, puntualizzandoli con un livello di approfondimento che va ben oltre rispetto a quanto richiesto per gli elaborati di un Piano Attuativo redatto ai sensi della L.R. n. 1 – 2015.

Di conseguenza, Vista l'importanza dell'immobile in termini storici ed alla luce della nota SABAP prot. n. 21698 del 22/11/2021 si ritiene utile e necessario allegare tutti gli elaborati oggetto di esame e delle relative autorizzazioni SABAP richiamate nella premessa:

Sezione “A” : copia degli elaborati del piano Attuativo vigente

- TAV. A1** : INQUADRAMENTO URBANISTICO , RILIEVO AREA DI INTERVENTO
- TAV. A2** : ESTRATTI PIANO ATTUATIVO VIGENTE
- TAV. A3** GRANDEZZE EDILIZIE E DATI URBANISTICI
- TAV. A4** : ASSETTO IN PROGETTO
- TAV. A5** : INTERVENTI CASTELLO DI MONTALBANO
- TAV. A6** : OPERE ESTERNE E PERTINENZE
- TAV. A7** : VIABILITA' IN PROGETTO
- TAV. A8** : RETI TECNOLOGICHE - ALLACCI

Sezione “B” : copia delle tavole architettoniche e di sistemazione esterna – stato autorizzato con il P. di C. n.08 - 2017

(N.B: la numerazione di questi elaborati è conforme a quella utilizzata per l'istanza ex art. 21 da cui sono discese l'Aut. SABAP prot. 013707 DEL 18/07/2023 e succ. riesame aut. PROT. 19579 del 18/10/2023)

- TAV. B3** : PIANTE E PROSPETTI – STATO PRE INTERVENTI
- TAV. B4** : SEZIONI E PARTICOLATI - STATO PRE INTERVENTI
- TAV. B5** : LETTURA CRITICA DEL MONUMENTO
- TAV. B6** : RILIEVO DEL DEGRADO
- TAV. B7** : PIANTE E PROSPETTI – INTERVENTI IN PROGETTO
- TAV. B8** : SEZIONI E PART. COSTRUTTIVI - PROGETTO
- TAV. B9** : INTERVENTI IN PROGETTO – MODALITA'
- TAV. B10** : RESTITUZIONE DEI PROSPETTI POST INTERVENTI
- TAV. B11** : INTERVENTI SUI FABBRICATI PERTINENZIALI
- TAV. B12a** -foto : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (già allegata al P.A. vigente)
- TAV. B12b** -pac : PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- TAV. B12c** - pisc : PISCINA (già aut. Sabap PROT. 9781 del 23/05/2018)

Sezione “C” : assetto generale e nuovi interventi autorizzati - in variante

(N.B: la numerazione di questi elaborati è conforme a quella utilizzata per l'istanza ex art. 21 da cui sono discese l'Aut. SABAP prot. 013707 DEL 18/07/2023 e succ. riesame aut. PROT. 19579 del 18/10/2023)

- TAV. C13** : ASSETTO URBANISTICO IN VARIANTE
- TAV. C14**: INDICAZIONE DELLE VAR. ARCHITETT. NEL RECUPERO E DEI PROGETTI DI DETTAGLIO
- TAV. C15**: PIANTA P. TERRA – FOTO

TAV. C16: PIANTA P. 1, P.2 E PROSPETTO
TAV. C17: PIANTA P.3, P. CAMMINAMENTO, PROSPETTO E FOTO
TAV. C18: SCALA INTERNA CORTILE
TAV. C19: PAVIMENTAZIONI ESTERNE CASTELLO
TAV. C20: PAVIMENTAZIONI CORTILE E BASE TORRE
TAV. C21: SCALA INTERNA TORRE
TAV. C22: SCALA, ALTANA E CAMMINAMENTO SUPERIORE TORRE
TAV. C23: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO PRINCIPALE
TAV. C24: PIANO QUOTATO E PROFILI ZONA DI INTERVENTO
TAV. C25: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AREA ESTERNA
TAV. C26: SISTEMAZIONE ESTERNA E FABBRICATI PERTINENZIALI – SEZIONI – PROSPETTI
TAV. C27: SISTEMAZIONE ESTERNA E FABBRICATI PERTINENZIALI – SEZIONI – PROSPETTI
TAV. C28: SISTEMAZIONE ESTERNA, FABBRICATI E PISCINA – SEZIONI – PROSPETTI
TAV. C29: PLANIMETRIA GENERALE - SISTEMAZIONI ESTERNE

Sezione “D” : assetto strada viabilità esterna

(copia della tavola allegata alla SCIA a sanatoria prot. 14415 del 20/12/2023 - presa d'atto del 27/02/2024 – con cui è stata regolarizzata la realizzazione della viabilità)

TAV. D1: PLANIM GENERALE – PIANO QUOTATO – PROFILI - FOTO
TAV. D2: SEZIONI STRADALI
TAV. D3: STATO SOVRAPPOSTO

Sono inoltre da intendersi allegati alla presente istanza di aggiornamento, quelli già facenti parte degli elaborati adottati con Delib. G.C. n. n. 132 del 23.10.2021, ovvero:

- Relazione storico-descrittiva del Castello di Montalbano–(copia dell'allegato al P.A. vigente)
- scheda tecnica DGR 852 del 13.07.2015 (ex Dgr 420) (copia dell'allegato al P.A. vigente)
- Relazione Paesaggistica generale (della presente variante)
- Dichiarazione di conformità del P.A. del progettista (della presente variante)
- Relazioni Geologiche con specifico riferimento a: aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici- campo pozzi geotermia - sistemazione stradale (della presente variante)
- Relazione scarichi fossa biologica filtro percolatore

Le previsioni indicate negli elaborati (in particolare relazione tecnica, tavole dei disegni e NTA) sono da leggersi unitariamente ed i loro contenuti sono omogenei e complementari.

Assetto in Progetto - variante

IN VARIANTE RISPETTO AL P.A. VIGENTE ED A SEGUITO DELL'AGGIORNAMENTO CONSEQUENTE GLI ATTI AUTORIZZATIVI INTERCORSI

Nella tavola **C13** dei disegni allegati al presente P.A., viene graficizzato l'assetto generale del complesso, come previsto in variante rispetto alla precedente previsione, visibile nelle **tavole A4 – A8**.

Il progetto, conferma l'attenzione verso la conservazione e la salvaguardia dell'insediamento non solo dal punto di vista materiale ma anche nell'immagine generale; in considerazione, oltre che del valore storico del complesso, anche dell'importanza che esso ha assunto nella sensibilità collettiva e al suo inserirsi in un ambiente agricolo fortemente caratterizzato.

Per tali istanze, nei disegni, vengono evidenziate le viste panoramiche principali verso gli immobili e sottolineata la presenza degli elementi di mitigazione esistenti, sulla base dei quali è stata impostata la sistemazione dell'area pertinenziale del castello.

Nel rimandare alla suddetta tavola la migliore descrizione dell'assetto generale, di seguito si riportano le disposizioni su fabbricati ed aree, con i relativi riferimenti ed estratti normativi e con riferimento anche alle altre tavole dove sono evidenziati gli aspetti tipologici degli interventi.

Le modifiche o la conferma delle previsioni urbanistiche in essere, vengono evidenziate nel presente testo.

1) VIABILITA' PUBBLICA

La previsione del presente P.A. in variante, riportata nelle specifiche **tavole D1-D2-D3**, riporta quanto autorizzato in sanatoria con specifica SCIA prot. 14415 del 20/12/2023 (presa d'atto del 27/02/2024).

La Scia ha fatto seguito alla procedura di Accertamento di compatibilità paesaggistica ed alla conseguente Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Acquasparta in data 20 luglio 2023 con prot. n°. 8228.

La procedura si è resa necessaria su richiesta della SABAP che con nota prot. n. 21698 del 22/11/2021 aveva evidenziato la necessità di procedere con istanza a sanatoria delle opere già eseguite nel periodo giugno – ottobre 2017.

Si riporta di seguito copia della relazione allegata alla detta istanza a sanatoria, al fine di meglio inquadrare le opere eseguite.

“ Il Piano ed il successivo Permesso di costruire n. 08 del 11.05.2017 (inizio lavori del 08.06.2017 e cantiere ancora in corso) riguarda il recupero generale del complesso; oltre al restauro del fabbricato principale "castello di Montalbano" il programma prevede anche interventi sulla viabilità pubblica, con il ripristino di un tratto della strada vicinale "da Acquasparta a Configni" e la realizzazione di un nuovo braccio di collegamento con alcuni casali limitrofi.

Il complesso è inserito in un ambiente dal carattere prettamente rurale, il paesaggio risulta fortemente conservato ed ancora completamente leggibile nei suoi caratteri fondamentali.

Parte della proprietà è interessata dal vincolo sulle aree boschive di cui al D.lgs 42 2004 (vedere tavola dei vincoli allegata) per tale motivo le opere sulla viabilità furono oggetto, dell'autorizzazione paesaggistica n.3 rilasciata dal comune di Acquasparta in data 25.01,2015 previo parere della Soprintendenza SABAP.

All'epoca la titolarità dell'autorizzazione era della precedente proprietà, con il passaggio del possesso del compendio immobiliare la stessa autorizzazione fu assorbita nella pratica intestata ai sigg.ri Duranti.

Come sottolineato nelle relazioni del P.A. vigente, la sistemazione delle strade è tesa alla: “riproposizione dei tracciati viari (strade vicinali) storici della campagna circostante a garantire un miglioramento del servizio per i residenti e la piena salvaguardia del complesso monumentale del castello. Ciò

consentirà inoltre di valorizzare percorsi già attualmente molto frequentati per passeggiate di svago ed attività salubri.”

La strada vicinale, originariamente a valle del castello, era stata deviata negli anni '50 in posizione rasente le mura ed utilizzato anche da mezzi agricoli tanto che a causa degli stessi, in epoca precedente le opere, lo spigolo della torre era stato danneggiato con la conseguente caduta di conci angolari.

Le opere autorizzate come detto, prevedevano la riproposizione del tracciato antico della strada vicinale (tratto A-B) ed un nuovo tratto (B-C) di collegamento da realizzarsi all'interno dell'area agricola (foglio 12 part. 212).

Il tratto A-B è quello interessato dal vincolo paesaggistico dovuto alla presenza di area boscata (vedere tavola dei vincoli ed estratti di PRG).

Come visibile nelle foto precedenti la realizzazione delle opere (allegate anche all'autorizzazione paesaggistica del 2015), il tratto A-B risultava invaso completamente dalla vegetazione, ciò non consentiva un rilievo preciso della conformazione stradale sia dal punto di vista altimetrico che planimetrico.

Le opere di sistemazione della viabilità sono iniziate nel giugno 2017, durante l'esecuzione degli interventi è stato necessario apportare alcune **lievi modifiche al tracciato finalizzate alla salvaguardia delle essenze arboree di pregio presenti nell'area.**

In particolare si precisa quanto segue:

- all'interno dell'area vincolata paesaggisticamente (corrispondente al tratto A-B) **le lievi variazioni esclusivamente altimetriche deducibili dal confronto fra le tavole grafiche: "stato autorizzato" e "stato realizzato", sono state dovute all'impossibilità di rilevare preliminarmente le quote della strada in quanto invasa dalla vegetazione.**

Nell'esecuzione delle opere è stato quindi seguito il tracciato antico che è risultato riconoscibile man mano che si procedeva al taglio degli arbusti presenti nel suo sedime.

La strada è stata riproposta secondo l'andamento planimetrico riportato nella mappa catastale, realizzando una fondazione stradale di cm. 25-30 in inerte stabilizzato di cava ed uno strato d'usura del tracciato in ghiaia per cm. 10 circa.

Lateralmente alla carreggiata sono realizzate le cunette di raccolta e regimazione delle acque meteoriche di dimensioni cm. 25x30 circa.

Le pendenze longitudinali del tratto A-B (min.0,8%, max. 12%), sono state definite seguendo gli andamenti originari del tracciato che sono riportati nel profilo grafico delle tavole di progetto: "stato realizzato".

E' stata inoltre prevista la realizzazione di un attraversamento trasversale per le acque nel tratto ripristinato finalizzato alla defluizione delle stesse della cunetta a monte verso il lato a valle (ovest) ciò è stato necessario in quanto le quote originarie della strada che come detto sono state conservate, vedevano una leggera depressione del terreno ed un flesso nella livelletta stradale.

Si fa presente inoltre che durante l'esecuzione delle opere sono stati svolti diversi incontri congiunti con i funzionari preposti alla sorveglianza e con gli uffici comunali interessati che hanno dato precise indicazioni relativamente alla realizzazione del tracciato ed in particolare alla conservazione delle alberature.

In particolare in corrispondenza della zona di connessione tra il tratto A-B e il tratto B-C sono state individuate le modalità di azione su tale tema ed autorizzato l'abbattimento di un'alberatura con il verbale prot. 9624 del 20.10.2017 (vedere foto allegate).

I terreni interessati dal tracciato B-C (esterni all'area vincolata) sono caratterizzati da un leggero declivio in direzione S-N con linea di massima pendenza sostanzialmente ortogonale alla nuova strada, a consentire un profilo con pendenze minime assai comodo e sicuro.

Il tracciato realizzato prevede una larghezza m. 5,00; come osservabile nelle tavole allegate il profilo stradale segue l'andamento attuale dei terreni senza particolari opere di scavo o riporto.

Tale soluzione permette la conservazione delle pendenze attuali dei terreni e non sconvolge i caratteri ambientali e panoramici del sito.

Lo scavo del cassonetto stradale, per una profondità di cm. 25 è colmato con uno strato di fondazione stradale di cm. 25-30 in inerte stabilizzato di cava e da un successivo strato d'usura del tracciato in ghiaia per cm. 10 circa.

Lateralmente corrono le cunette di raccolta e regimazione delle acque meteoriche di dimensioni cm. 25x30 circa.

Si specifica che per le opere di modellazione del terreno sono stati utilizzati i materiali provenienti dal precedente scavo del cassonetto, evitando quindi riporti di materiali non autoctoni.

In questo tratto è stata modificata la zona di raccordo fra la nuova strada ed il tracciato esistente (punto C) con il fine di salvaguardare il gruppo di alberature presenti nella zona ed evitare movimenti di terreno eccessivi.

In corso d'opera (in variante a quanto previsto) in collaborazione con l'ente gestore della rete idrica SII, è stata effettuata la realizzazione di un tratto nuovo di acquedotto, posizionato lungo il tracciato stradale ripristinato, in sostituzione di quello precedentemente interno alla proprietà.

Nella tavola grafica allegata viene riportata la posizione e le caratteristiche della nuova linea; l'opera, ha seguito le indicazioni a suo tempo date dal SII, con parere prot. 0011795 del 17 giugno 2016, acquisito dal comune di Acquasparta con prot. 5840 del 17.06.2016.

Nel piano attuativo vigente, l'intervento non era previsto in quanto i titolari del P.A. si erano impegnati, con opportuna dichiarazione, a consentire gli interventi di manutenzione necessari all'interno della loro proprietà; in corso d'opera a si è invece reso necessario procedere rapidamente allo spostamento della linea in quanto le condizioni manutentive delle vecchia conduttura, non ne consentivano la conservazione e soprattutto per le numerose perdite non garantivano una funzionalità sufficiente ad assicurare la fornitura anche alle altre proprietà servite.

La linea risulta completamente interrata e non presenta alcun elemento di disturbo per l'ambiente circostante.”

2) VIABILITA' INTERNA - PRIVATA

A conferma di quanto previsto nel P.A. vigente, l'andamento della viabilità interna in progetto, (riportata nella tavola di assetto generale **C13**) ricalca sostanzialmente il tracciato stradale utilizzato fino alla realizzazione delle opere il corso; la finitura del piano stradale potrà essere realizzata in inerte o con bitumi ecologici.

La strada distribuisce le zone principali dedicate a parcheggio pertinenziale (PK) che vengono meglio evidenziate nei disegni e che nella presente variante sono concentrati nella zona della tettoia fotovoltaica contigua ai locali tecnici e negli spazi esterni indicati nella stessa tavola, trattati però con superficie naturalistica come da [prescrizione SABAP Aut. EX ART. 21 RIESAME PROT. 19579 del 18/10/2023 \(estratto\)](#):

- le zone parcheggio scoperte per le autovetture (PK) sia a nord-ovest che a nord-est non saranno pavimentate, ... per cui saranno conservate le esistenti pavimentazioni in terreno naturale/prato. Come desumibile dagli elaborati grafici modificati trasmessi,

3) ELEMENTI VEGETAZIONALI E AREE A VERDE

A conferma di quanto previsto nel P.A. vigente, le alberature principali e gli elementi a siepe (filari cespugliati ecc.) caratterizzanti i margini delle strade intorno al complesso ed i versanti in declivio tra i fabbricati ed il territorio destinato ad attività agricole verranno conservati.

Sono possibili integrazioni degli elementi vegetazionali con l'uso di specie autoctone o coerenti con quelle già presenti nell'area.

Come già previsto, le specie vegetali già rilevate in loco e che faranno da riferimento per le eventuali integrazioni delle fasce verdi e per le piantumazioni risultano:

essenze arboree

- QUERCUS SESSILIS
- MURUS ALBA - NIGRA

Fasce a siepe perimetrali alla viabilità rurale

- SAMBUCA NIGRA
- CORNUS MAS
- CORNUS SANGUINEA
- PRUNUS SPINOSA

Le aree a verde pertinenziali dei fabbricati, destinate a giardino, saranno trattate a prato; nelle aree verdi individuate dal P.A. possono essere realizzati percorsi lastricati, bordi, marciapiedi a collegamento delle diverse zone, solarium piscina, come meglio indicato nella **tavola C29** allegata oggetto delle autorizzazioni SABAP ex. Art. 21.

4) EDIFICIO CASTELLO DI MONTALBANO

Per il recupero dell'edificio principale, denominato castello di Montalbano, si confermano nella sostanza le previsioni del P.A. vigente, con la specifica di modalità di intervento meglio descritte nelle tavole allegate.

L'immobile è vincolato ai sensi del D.lgs 42-2004; a seguito di decreto di vincolo del 22 gennaio 2010 ed è classificato come bene culturale dal PRG del comune di Acquasparta.

In allegato al piano attuativo vigente è stata prodotta specifica relazione descrittiva e storica del castello che si intende confermata nella presente variante.

Il presente strumento urbanistico in variante, confermando quanto già assentito, prevede il recupero dell'immobile a fini residenziali (art. 91 del T.U. L.R. 2-2015) con il restauro e risanamento conservativo, utilizzando le potenzialità di cui alla normativa richiamata.

riferimenti normativi: **INTERVENTI DI RECUPERO**

LEGGE REGIONALE N. 1 - 2015 T.U.

Art. 96

(Aree e insediamenti di valore storico culturale e paesaggistico)

1. Le aree e gli insediamenti di valore storico, culturale e paesaggistico, di cui alle carte 23, 24, 25, 26 e 27 allegate alla l.r. 27/2000, da perimetrare nel PRG, parte strutturale, sono:

a) i centri storici;

b) i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 142 del d.lgs. 42/2004;

c) le architetture religiose e militari;

d) i siti archeologici e gli elementi del paesaggio antico;

e) la viabilità storica;

f) le abbazie benedettine;

g) le aree corrispondenti al percorso dell'antica via Flaminia e relative diramazioni, riconosciute quali zone di interesse archeologico;

h) l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesaggistico;

i) i beni culturali di cui alla Parte Seconda del d.lgs. 42/2004.

2. Gli interventi che interessano gli edifici e le aree di cui al comma 1 applicano la disciplina del PPR e della deliberazione della Giunta regionale 420/2007.

Il Piano Attuativo vigente che viene confermato con la presente variante, prevede la ricostituzione della base del volume a torre sul lato Sud del fabbricato al fine di una corretta rilettura del monumento supportata dalla documentazione storico-iconografica allegata e da produrre in sede di istanza edilizia; tale opera viene prevista in termini edilizi dalla normativa che prevede la possibilità di incrementi di SUC fino ad un massimo di mq. 100.

Si ripropongono e confermano di seguito i parametri edilizi di riferimento del fabbricato:
CASTELLO DI MONTALBANO :

SUC attuale : mq. 743,36

SUC incremento max : mq. 100

Art. 91

(Interventi relativi agli edifici esistenti)

1. Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente.

2. L'ampliamento di cui al comma 1 è comprensivo di quelli già realizzati in applicazione della normativa previgente.

3. Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali di cui al comma 1, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica previsti dal presente articolo, sono subordinati alla individuazione da parte del comune degli edifici sparsi nel territorio, ai sensi dell'articolo 89, comma 4.

4. Per gli edifici di cui all'articolo 89, comma 4,

sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione interna, purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche del medesimo. Eventuali ampliamenti di tali edifici destinati a residenza sono consentiti nei limiti fissati dai comuni in sede di individuazione, in rapporto alle caratteristiche tipologiche e storico architettoniche di ciascun edificio e, comunque

con le limitazioni di cui al comma 1. Detti ampliamenti, qualora a seguito della loro realizzazione compromettano le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche dell'edificio esistente, classificato come "edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra" ai sensi della deliberazione della Giunta regionale 420/2007 possono costituire un organismo edilizio autonomo, purché per l'edificio esistente sia già completato il recupero e la riqualificazione e gli ampliamenti siano realizzati a distanza non inferiore a dieci metri lineari e a distanza non

Testo della deliberazione 420/2007 aggiornato con DGR 852/2015
Disciplina degli interventi di recupero

ALLEGATO "A" Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 248, comma 1, lett. b) legge regionale 1/2015 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale (Aggiornato con D.G.R. n. 852 del 13 luglio 2015)

.....
Art. 3. (Classificazione delle aree e degli edifici)

d) Edilizia speciale, monumentale o atipica Sono compresi in tale definizione gli edifici monumentali, i grandi complessi edilizi, ed in genere i manufatti che si differenziano dal tessuto edilizio ordinario e ricorrente per dimensioni, qualità storico-artistiche, particolari caratteristiche tecniche, costruttive o tipologiche, specifiche funzioni e destinazioni d'uso. Sono tali, ad esempio, le chiese, i santuari, le abbazie ed i conventi, i palazzi pubblici, i palazzi monumentali, **le rocche e i castelli**, le torri, le porte e le mura urbane, le recinzioni e le pavimentazioni, le fontane, gli acquedotti ed i sistemi di canalizzazione, irrigazione e approvvigionamento idrico, i sistemi di contenimento dei terrazzamenti, le logge e i mercati, gli ospedali e gli ospizi, e altri edifici per usi pubblici o privati particolari, destinati in origine o attualmente a scuole, banche, carceri, caserme e simili. Sono ricompresi, altresì, piccoli manufatti quali edicole votive ed i segni della religiosità locale, pozzi, cisterne, pavimentazioni, edilizia funebre, forni, pietre miliari ed altri simili.

.....

Art. 15 (Edilizia speciale, monumentale o atipica) 1. Per gli edifici, i complessi edilizi e i singoli manufatti che rientrano in tale classificazione, sono consentiti gli interventi previsti da un piano attuativo o da un progetto edilizio o da un progetto di opera pubblica esteso all'edificio, nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali, di altre normative prevalenti, nonché del regolamento comunale per l'attività edilizia, salvo altre disposizioni previste a tutela dei beni culturali di cui al D.L.gs. 42/2004, ed in particolare: a) per gli edifici monumentali o di particolare interesse storico-artistico sono consentiti tutti gli interventi previsti per l'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra di cui all'art. 12; b) per gli altri edifici pubblici o privati di tipo recente sono consentiti gli interventi previsti per l'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata di cui all'art. 13.

Nel vigente P.A., confermato nel presente P.A. in variante, si disciplina anche la possibilità di coprire il cortile interno del Castello attraverso una opportuna struttura in acciaio e cristallo; tale intervento non costituisce incremento di SUC in quanto dovrà rispondere alla normativa richiamata per il miglioramento del comfort ambientale.

La rispondenza a tali requisiti dovrà essere dimostrata in sede di istanza autorizzativa in attuazione del presente P.A.

riferimenti normativi:
COPERTURA CORTILE

REGOLAMENTO REGIONALE 18 febbraio 2015, n. 2.

Norme regolamentari attuative della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate).

Sezione IV

Grandezze edilizie

Art. 17

Superficie utile coperta - Suc

.....

3. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio, anche ai fini del calcolo delle pareti fuori terra o scoperte di

cui al comma 1 e dell'altezza di cui all'articolo 18, **non sono conteggiati:**

.....

b) le soluzioni di architettura bioclimatica finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare, quali:
1) verande e serre solari non riscaldate disposte preferibilmente nei fronti da sud-est a sud-ovest, con funzione di captazione solare, che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume o la superficie delle verande e serre non può superare il venti per cento del volume o della superficie utile coperta dell'intero edificio;

2) spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al venticinque per cento del totale della superficie utile coperta dell'intero edificio;

Inoltre è già prevista e si conferma la possibilità di ricostituire il piccolo forno in muratura già presente sul lato ovest, ormai diruto, afferente ai tipi tradizionali dell'edilizia rurale, senza che ciò costituisca incremento di SUC ai sensi dell'art. 21 del Reg. Regionale n.2/2015.

Come già affermato in precedenza, le opere di restauro sono state oggetto, nell'ambito della procedura del piano attuativo, di autorizzazioni ex art. 21 che ne hanno definito ulteriormente le modalità di recupero.

Data la rilevanza storica dell'edificio, nel presente Piano Attuativo vengono richiamate a livello grafico le indicazioni derivanti dalle dette autorizzazioni, allegando tutte le tavole facenti parte delle dette autorizzazioni.

In particolare si fa riferimento alle tavole: dalla tav. C13 alla tav. C22.

A tali indicazioni, che assorbono le prescrizioni dettate dalla SABAP (in allegato) debbono uniformarsi i titoli abilitativi che seguiranno l'approvazione definitiva della presente variante al Piano Attuativo.

5) ANNESSI ESISTENTI

All'interno della particella n. 208 del foglio 12 erano presenti due annessi rurali:

A: magazzino

B: tettoia

per i quali il P.A. vigente prevede interventi di: **manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e/o restauro e risanamento conservativo**, da realizzarsi secondo le modalità previste dal REC del Comune di Acquasparta.

Nella tavola dei disegni **A6** (copia del piano attuativo vigente) sono riportati i rilievi dimensionali dello stato preesistente e gli schemi tipologici di quanto era in previsione.

Si fa presente che gli interventi assentiti non prevedono incrementi di SUC o variazioni di altri parametri edilizio-urbanistici.

Previsioni:

- **Magazzino A:** si trattava di un piccolo fabbricato di SUC mq. 36,56, costituito da murature in pietra e tufi e copertura a due falde, ridotto in condizioni strutturali e manutentive non adeguate ad essere utilizzato.

Gli interventi di P.A. vigente prevedono la riedificazione nello stesso sedime, senza variazione della sagoma e della SUC, secondo lo schema e le modalità meglio descritte nella stessa **tavola A6**.

Nella presente variante, come rappresentato nei disegni delle **tavole n. C26-C27-C28**, nel prevedere la conservazione del sedime originario, si consente la possibilità di ristrutturare il fabbricato secondo una tipologia edilizia che potrà includere un piano completamente interrato accessibile solo dall'interno, con perimetro corrispondente alla parte fuori terra, quindi senza alcun incremento di SUC.

La parte fuori terra dell'edificio conferma invece la precedente previsione.

Come previsto dalla normativa vigente, l'extraspessore murario derivante dal rivestimento in pietra non concorre alla definizione della SUC del fabbricato.

[La SABAP con l'Aut. EX ART. 21 PROT. 013707 DEL 18/07/2023 e succ. riesame PROT. 19579 del 18/10/2023 \(estratto\):](#)

...la larghezza della fascia perimetrale all'annesso A-magazzino, per soli tre lati, sarà pari a max cm 60 e sarà realizzata in basoli lapidei dello stesso tipo e posati con le stesse modalità adottate per la fascia perimetrale al volume principale;...

ha autorizzato l'intervento, prescrivendo la possibilità di realizzare un marciapiede su tre lati del fabbricato della larghezza di cm 60, per consentire la creazione della prevista intercapedine ventilata, realizzato con pavimentazione con basoli a correre ortogonalmente al manufatto. Tale zona pavimentata è rappresentata nella **tavola C29**

- **Tettoia fienile B:** si trattava di uno spazio realizzato con strutture metalliche a traliccio, risalente agli anni '40-'50 del secolo scorso, utilizzato come copertura di macchinari agricoli e fienile.

Gli interventi nel P.A. vigente prevedono la ristrutturazione, senza variazione della sagoma e dell'ingombro, ma con sostituzione della struttura con travature in legno e manto di copertura in coppi di recupero, secondo lo schema e le modalità meglio descritte nella **tavola n. A6**.

A modifica di quanto in precedenza previsto, in adeguamento a specifica [autorizzazione della Soprintendenza PROT. 013707 DEL 18/07/2023](#), nella presente variante al P.A. il fabbricato tipologicamente prevede una copertura a due falde ed un'altezza alla gronda limitata a ml. 3,20 max. restano invariate le dimensioni di base (vedi **tavole C26-C27-C28-C29**).

Si prevede inoltre il leggero spostamento del sedime al fine di rendere più armonizzato l'inserimento del fabbricato nel contesto generale (vedere **tavole C13 -C29**).

riferimenti normativi:
ANNESSI ESISTENTI A-B

LEGGE REGIONALE N. 1 - 2015 T.U.

Art. 91

(Interventi relativi agli edifici esistenti)

.....

6. Per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a

residenza ancorché utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, **manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia** ed urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti edifici, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio più vicino o dal suo successivo ampliamento ancorché l'edificio stesso è situato nel territorio di un comune confinante.

MODALITA' DI INTERVENTO

Si fa riferimento in particolare a :

REGOLAMENTO COMUNALE PER ATTIVITA' EDILIZIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NUM. 58 DEL 18-12-15

CAPO III - Disciplina degli interventi nello spazio rurale

CAPO IV - Interventi di recupero di beni soggetti a particolare tutela

6) OPERE PERTINENZIALI

L'assetto del complesso edilizio, nel vigente P.A. meglio visibile nella **tavola C-13** e nelle **tavole C26-C27-C28-C29** prevede la realizzazione di fabbricati e strutture pertinenziali dell'edificio principale, finalizzate alla dotazione di zone per lo svago (piscina) e per l'allocazione degli impianti tecnologici indispensabili per un fabbricato di dimensioni importanti come il Castello di Montalbano.

Come già in precedenza descritto, la localizzazione dei fabbricati ha seguito il criterio della minimizzazione dell'impatto visivo degli stessi. Le strutture pertinenziali sul lato nord, sono state disposte addossate ad un dislivello naturale in adiacenza alla strada interna attuale e protette alla vista sia dal dislivello rispetto al resto del costruito che dalle schermature vegetazionali preesistenti.

Il disegno dell'area esterna, previsto nel piano vigente e sostanzialmente confermato nella presente variante oltre a garantire una sostanziale invisibilità dei fabbricati, riteniamo risulti anche essere piuttosto ordinato; infatti le nuove pertinenze insieme agli annessi esistenti ed alla zona piscina, creano un ambito destinato a giardino una sorta di spazio ad "aia rurale" in senso tradizionale che non stravolge il carattere del luogo e delle preesistenze, anzi ne valorizza la visione dall'interno.

Nella presente variante al P.A. vengono introdotte alcune nuove pertinenze ed inoltre si prevedono variazioni in quelle già previste, di seguito vengono analizzate tali modifiche anche in riferimento alla normativa urbanistica vigente.

Le opere pertinenziali sono previste dall'art. 21 del regolamento regionale n. 2-2015

riferimenti normativi:
OPERE PERTINENZIALI

Art. 21

Opere Pertinenziali - Op

1. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:

- a) dalla oggettiva strumentalità;
- b) dalla limitata dimensione;
- c) dalla univoca destinazione d'uso;

d) dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti,

comunque, all'interno del lotto di insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97, o da realizzare nelle aree pubbliche indipendentemente dalla presenza di edifici e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;

e) dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

.....

4. Le opere pertinenziali di cui agli articoli 7, comma 1, lettera e), punto 6 e 124, comma 1, lettere c) e d) del TU sottoposte a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) sono:

a) le opere e gli interventi pertinenziali di cui al comma 3 che riguardino gli edifici di interesse storico - artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, ai sensi della d.g.r. 420/2007;

b) le tettoie, le pergole, i gazebo, i ripostigli, i manufatti per barbecue, per somministrazione di alimenti e bevande e per il ricovero di animali domestici o di compagnia, per una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 30 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali, per attività agrituristiche e servizi;

c) le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;

LOCALI TECNICI (già previsti)

Già previsti nel P.A. vigente, localizzati secondo quanto definito nella tavola dei disegni e realizzati in coerenza con l'art. 21 comma 4 lett. c) del REGOLAMENTO REGIONALE 18 febbraio 2015, n. 2, con dimensioni e SUC meglio individuate nelle tavole grafiche.

Rispetto a quanto previsto in precedenza sulla copertura di tale fabbricato potranno essere installati pannelli solare termico-fotovoltaici integrati architettonicamente con fascia di coppi perimetrale.

Tale soluzione, come visibile nelle **tavole C26-C27-C29** è stata autorizzata dalla SABAP con **Aut. EX ART. 21 RIESAME PROT. 19579 del 18/10/2023 e con la seguente prescrizione (estratto):**

f. copertura del locale tecnico – l'impianto fotovoltaico e solare termico (n. 8 pannelli solari) aggiuntivi proposti devono essere ubicati presso tale volume poiché direttamente correlati sul piano tecnico agli impianti tecnici ubicati nel sottostante locale. I n. 8 pannelli solari previsti avranno dimensioni analoghe a quelle dei pannelli fotovoltaici contigui, a loro volta identici anche dimensionalmente a quelli installati sulla tettoia; i due impianti saranno integrati nella copertura con le stesse modalità già indicate per la tettoia fotovoltaica. Si precisa, altresì, che, per mitigare nella maggiore misura possibile l'impatto visivo degli impianti, al termine dei lavori edili, come richiesto da questo Ufficio, saranno piantumate essenze arboree e arbustive con funzione schermante, curando le alternanze di altezze e tipologie così come già realizzato in prossimità della recinzione dell'area;

REGOLAMENTO REGIONALE 18 febbraio 2015, n. 2.

Norme regolamentari attuative della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate).

Sezione IV

Grandezze edilizie

Art. 17

Superficie utile coperta - Suc

.....

3. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio, anche ai fini del calcolo delle pareti fuori terra o scoperte di cui al comma 1 e dell'altezza di cui all'articolo 18, **non sono conteggiati:**

.....

i) le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all'articolo 21, comma 3, lettera a) **e comma 4, lettere b) e c)**, **nei limiti complessivi di metri quadrati 40 di superficie utile coperta** o, in alternativa, nel caso sia più favorevole, del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio;

TETTOIA COPERTURA PARCHEGGI CON FOTOVOLTAICO (già prevista)

Già prevista nel P.A. vigente, localizzata secondo quanto definito nella tavola dei disegni, e realizzato in coerenza con l'art. 118 del T.U.

Con le dimensioni variate rispetto al P.A. vigente e meglio individuate nelle tavole grafiche **C13-C26-C27-C28-C29**.

Come già previsto in precedenza il muro di sostegno di fondo della tettoia dovrà essere rivestito.

Anche tale variazione è stata oggetto di specifica [Aut. Sabap ex art. 21RIESAME PROT. 19579 del 18/10/2023 della quale si riporta la relativa nota \(estratto\):](#)

..e. tettoia fotovoltaica e relativo impianto fotovoltaico – il prolungamento della tettoia fotovoltaica (precedentemente non indicato) è pari a m 1.50 rispetto a quanto inizialmente autorizzato ed è funzionale a consentire un adeguato parcheggio delle autovetture. L'impianto fotovoltaico già autorizzato sulla copertura sarà integrato nella falda di copertura, con i bordi lunghi della tettoia coperti da una fila (verticale) di coppi e i bordi corti con due file parallele di coppi; i pannelli saranno quindi inseriti all'interno del perimetro di coppi con un'altezza rispetto alla guaina sottostante inferiore a quella dei coppi stessi;...

REGOLAMENTO REGIONALE 18 febbraio 2015, n. 2.

Norme regolamentari attuative della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate).

Sezione IV

Grandezze edilizie

Art. 17

Superficie utile coperta - Suc

1. Si definisce superficie utile coperta la sommatoria, espressa in metri quadrati, delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare con le seguenti modalità:

.....

3. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio, anche ai fini del calcolo delle pareti fuori terra o scoperte di cui al comma 1 e dell'altezza di cui all'articolo 18, non sono conteggiati:

...

3) nelle zone agricole, entro il limite del dieci per cento della superficie utile coperta del primo piano fuori terra a protezione degli accessi di edifici residenziali, per servizi, per alloggi agrituristici, fattorie didattiche e sociali, computando quelli esistenti alla data del 24 marzo 2005;

.....

m) la realizzazione di strutture a copertura di parcheggi pubblici, di uso pubblico e pertinenziali privati di cui all'articolo 118, comma 2, lettera f) del TU;

LEGGE REGIONALE N. 1 - 2015 T.U

Art. 118

(Attività edilizia senza titolo abilitativo)

1. Sono eseguiti senza titolo abilitativo, nel rispetto delle disposizioni del regolamento comunale per l'attività edilizia e dello strumento

urbanistico sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, i seguenti interventi:

.....

f) la realizzazione di strutture a copertura di parcheggi pubblici, di uso pubblico e pertinenziali privati, di edifici residenziali, produttivi e per servizi, che non costituisce SUC, purché sull'intera copertura siano installati pannelli solari termici o fotovoltaici e siano aperte su tutti i lati.

La distanza minima delle suddette strutture dai confini di proprietà e dalle strade interne ai centri abitati è di ml. 3,00;

NUOVA PERTINENZA A RIPOSTIGLIO C (non prevista nel vigente P.A.)

Nuova pertinenza C, destinata a ripostiglio e ricovero animali, localizzata secondo quanto definito nelle tavole dei disegni **C13-C26-C27-C28-C29**, e realizzato ai sensi dell'art. 21 comma 4 lett. b) con pareti rivestite in muratura di pietrame al fine della migliore integrazione e copertura con pannellatura fotovoltaica o manto in coppi.

N.B. : Secondo quanto disposto dall'art.17 comma 3 lett.i) del regolamento regionale n. 2 - 2015, la SUC massima realizzabile del nuovo annesso C e del locale tecnico sopra richiamato, potrà essere pari a mq. 40.

Tale nuovo volume non è stato oggetto prescrizioni e risulta autorizzato ai sensi dell'ex art. 21 dalla SABAP PROT. 013707 DEL 18 /07/2023.

REGOLAMENTO REGIONALE 18 febbraio 2015, n. 2.

Norme regolamentari attuative della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate).

Sezione IV

Grandezze edilizie

Art. 17

Superficie utile coperta - Suc

.....

3. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio, anche ai fini del calcolo delle pareti fuori terra o scoperte di cui al comma 1 e dell'altezza di cui all'articolo 18, **non sono conteggiati:**

.....

i) le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all'articolo 21, comma 3, lettera a) **e comma 4, lettere b) e c), nei limiti complessivi di metri quadrati 40 di superficie utile coperta** o, in alternativa, nel caso sia più favorevole, del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio;

PISCINA (gia' prevista) e percorsi esterni

Già prevista nel P.A. vigente, il presente strumento programma la realizzazione di una piscina pertinenziale in un sedime spostato rispetto a quanto già assentito nel precedente Piano Attuativo e nella precedente autorizzazione rilasciata dalla SABAP con prot.9781 del 23.05.2018 (vedere tav. C12 – pisc), al fine di renderne più armonizzato l'inserimento nel contesto generale.

Gli interventi prevedono la realizzazione di una vasca-piscina delle dimensioni di ml. 5,70 x 14,00, con profondità mt.1,50, con un bordo a sfioro, spazio a solarium perimetrale e

locale tecnico interrato come previsto dalla normativa edilizia in materia. La dislocazione della piscina e il suo inserimento ha seguito il criterio del minore impatto possibile e dell'inserimento armonico nell'ambiente e di rispetto dei vincoli di distanza dall'edificio principale. Come osservabile, gli spazi esterni saranno perimetrati con muri di contenimento rivestiti in pietrame, di altezza variabile a seguire l'andamento altimetrico dell'area.

Nei disegni sono indicati i profili attuali del terreno, sovrapposti alle sezioni di progetto (sezione F-F), dalle quali si evince come non siano previsti riporti di materiale o modificazioni dello skyline che possano avere un impatto con la qualità paesaggistica del complesso.

Per altro la zona ove è prevista la vasca, sita nel versante sud del poggio ove si trova l'immobile principale, risulta per scelta progettuale distante, posta di scorcio rispetto ai coni visuali e adiacente una vasta zona destinata a coltivazione agricola tanto che la vista dalla strada più prossima si trova ad una distanza di circa ml. 600.

Come già descritto nel progetto autorizzato e visibile dal repertorio fotografico allegato, nella zona intermedia fra l'area destinata alla piscina e l'esterno del complesso sono presenti folti e numerosi elementi di schermatura. Si tratta di barriere a filari cespugliati e alberature poste a gruppi che, sia per la loro disposizione planimetrica che per la loro dimensione in altezza rendono l'inserimento del manufatto del solarium e della piscina sostanzialmente armonico con il paesaggio rurale circostante e la qualità del complesso architettonico.

Il progetto viene meglio illustrato nelle tavole **C13-C27-C28-C29** ed è stato oggetto di aut. ai sensi dell'ex art. 21 dalla **SABAP PROT. 013707 DEL 18 /07/ 2023 con la seguente prescrizione (estratto):**

...rispetto alle modifiche proposte per la piscina (punto 14), nel confermare la prescrizione posta con Nota ns. Prot. n. 9781 del 23/05/2018, recepita dal progetto proposto in sede di riesame, si dispone che la piscina, completamente incassata nel terreno fatto salvo il bordo di sfioro precedentemente autorizzato, traslata come proposto in sede di rettifica progettuale verso il muro di contenimento a tergo, con telo di colore *sabbia/grigio beige* e delimitata da una fascia perimetrale pavimentata di larghezza pari a max m 2.40 a tergo presso il *solarium* e a max m 1.20 sugli altri lati, potrà avere pavimentazione in lastre lapidee, per evitare possibili fenomeni di scivolamento da parte degli utilizzatori, comunque posate a correre e sfumanti nel prato circostante;

Il titolo autorizzativo per la realizzazione della piscina dovrà attenersi a tali indicazioni.

REGOLAMENTO COMUNALE PER ATTIVITA' EDILIZIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NUM. 58 DEL 18-12-15

Art. 64

Disciplina per la realizzazione delle piscine pertinenziali

1. La realizzazione di piscine pertinenziali nelle zone agricole, o in adiacenza delle stesse, deve avvenire contenendo al massimo l'impatto del territorio aperto e garantendo a tale scopo i seguenti requisiti :

- Collocazione tale da minimizzare scavi, rinterrati ed opere di contenimento del terreno;
- Collocazione dei locali tecnici completamente interrati;
- Impostazione del bordo vasca al livello del terreno. Nei casi di terreno in dislivello, sono ammesse porzioni in rilevato per un massimo di ml. 1,00 (uno/00);
- Forma, di norma, rettangolare e di dimensioni proporzionali all'utilizzo quale pertinenza;
- Pavimentazioni esterne con forme e materiali tali da armonizzarsi con il contesto territoriale di riferimento e contenute a quanto strettamente necessario per un'ideale accessibilità ed uso;
- Finitura del fondo in color sabbia o similare;
- L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire, tramite risorsa autonoma dall'acquedotto

comunale.

Nelle tavole, in particolare nella tav. C29, sono indicate le sistemazioni dei percorsi e marciapiede esterni, che seguono le indicazioni dettate dalla SABAP nelle già citate autorizzazioni ex art.21 (estratto):

... relativamente alle ampie superfici pavimentate con percorso che dalla piscina gira intorno ai manufatti A e B (punto 14.), è ammesso esclusivamente un percorso pedonale di collegamento (largh max m 1.20) in basoli di dimensioni contenute posati a secco sul terreno e inerbiti, mentre non sono ammessi marciapiedi perimetrali ai fabbricati, tranne una contenuta fascia perimetrale (largh max cm 60) intorno al fabbricato A, per consentire la creazione della prevista intercapedine ventilata, pavimentata con basoli a correre ortogonalmente al manufatto.

7) PARCHEGGI PERTINENZIALI

L'edificio castello di Montalbano, presenta una Superficie utile coperta delle zone residenziali, depurata degli extraspessori murari, di mq. 743,36 oltre alla potenzialità in ampliamento di mq. 100; per complessivi mq. 843,36 di SUC residenziale del lotto.

In base alla normativa vigente, la dotazione minima di aree per la sosta pertinenti risulta quindi pari a :

MQ. 843,36 / 3 = MQ. 281 circa

nella tavola dell'assetto generale sono individuate le aree esterne PK destinate a parcheggi della residenza (comprehensive della tettoia fotovoltaica) nelle quali in sede di istanze attuative dovranno essere verificate le dotazioni su indicate.

riferimenti normativi: **PARCHEGGI PERTINENZIALI**

REGOLAMENTO REGIONALE 18 febbraio 2015, n. 2.

Norme regolamentari attuative della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate).

Sezione III

Dotazioni territoriali e funzionali

Art. 84

Dotazioni territoriali e funzionali di aree destinate

a servizi e attrezzature di interesse comunale e sovracomunale

7. Gli edifici residenziali prevedono spazi per parcheggi pertinenti privati pari a metri quadrati 1 ogni metri quadrati 3 di superficie utile coperta delle parti abitative, con esclusione dei centri storici.

8) EDILIZIA SOSTENIBILE

RECUPERO ACQUE PIOVANE

Anche riguardo a quanto disposto dall'art. 55 comma 2 lett. c) del T.U. e relative norme regolamentari, in variante al P.A. vigente e' previsto il recupero delle acque piovane in cisterne completamente interrate poste nella zona a nord del fabbricato principale, come meglio visibile nelle tavole del P.A., attraverso il raccordo dei discendenti della copertura del castello.

RISPARMIO ENERGETICO E FONTI RINNOVABILI

Come già accennato in precedenza: la copertura della zona a parcheggio Pk in adiacenza al locale tecnico da realizzare, la copertura del locale tecnico (in variante al

P.A. vigente), la copertura del nuovo annesso C saranno occupate da un impianto a pannelli fotovoltaici - solare a servizio dell'edificio residenziale principale.

referimenti normativi:

RECUPERO ACQUE PIOVANE

REGOLAMENTO REGIONALE 18 febbraio 2015, n. 2.

Norme regolamentari attuative della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate).

Edilizia sostenibile

Art. 32

Recupero dell'acqua piovana

1. L'acqua piovana proveniente dalle coperture degli edifici è raccolta e riutilizzata per uso sia pubblico che privato al fine del razionale impiego delle risorse idriche ed è riutilizzata, tra l'altro, per i seguenti scopi:

a) manutenzione delle aree verdi pubbliche o private;

b) alimentazione integrativa delle reti antincendio.

2. I piani attuativi relativi a nuovi insediamenti o alla ristrutturazione urbanistica di quelli esistenti, prevedono la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi all'interno dei lotti edificabili, ovvero al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne devono raccogliere è definita applicando il dimensionamento di cui ai commi 4, 5 e 6.

3. Nella costruzione di nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti, in assenza dei piani attuativi approvati con i requisiti di cui al comma 2, è obbligatorio il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici per gli usi di cui al comma 1, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione. Il comune, su richiesta motivata dell'interessato, può disporre la deroga dall'obbligo di cui al presente comma.

4. Il recupero delle acque piovane è obbligatorio quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:

a) la superficie della copertura dell'edificio è superiore a metri quadrati 100;

b) sono presenti aree verdi irrigabili pertinenziali all'edificio aventi superficie superiore a metri quadrati 200.

5. In presenza di coperture con superficie fino a metri quadrati 300, l'accumulo deve avere una capacità totale non inferiore a 30 litri per metro quadrato di dette coperture, con un minimo di 3.000 litri.

6. In presenza di superficie superiore a metri quadrati 300, la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore tra il rapporto di 30 litri per metro quadrato di copertura e il rapporto di 30 litri per metro quadrato di area verde irrigabile pertinenziale; la vasca di accumulo deve comunque assicurare una capacità minima di 9.000 litri.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo sono facoltative in caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti o di realizzazioni di edifici pertinenziali con superficie della copertura inferiore a metri quadrati 100, al servizio degli edifici principali

FONTI RINNOVABILI

Art. 34

Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica è obbligatoria l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionati per garantire una copertura non inferiore al cinquanta per cento del fabbisogno annuo della residenza o dell'attività insediata, salvo documentati impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia.

2. Negli edifici residenziali di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a un chilowatt per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

.....

4. Sono esclusi dall'applicazione dei commi 1, 2 e 3 gli edifici ricadenti nei centri storici, nonché gli ampliamenti di edifici residenziali o per attività produttive o servizi esistenti di superficie utile coperta inferiore al cinquanta per cento dell'esistente.

5. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali e paesaggistici.

.....

9) IMPIANTO DI SMALTIMENTO ACQUE NERE

Le acque nere derivanti della residenza saranno smaltite attraverso l'impianto a dispersione posizionato nella zona ad est del complesso, in variante rispetto a quanto previsto nel P.A. vigente come da Relazione in allegato alla presente.

10) ALLACCI ALLE RETI TECNOLOGICHE

Nella **tavola n. A8** dei disegni sono rappresentate le reti tecnologiche con i relativi allacci a servizio del complesso.

LINEA ELETTRICA

Il fabbricato principale risulta servito dalla rete di energia elettrica attraverso un cavo aereo su pali in cls, proveniente dalla linea di distribuzione principale posta a est del complesso.

La linea costituisce un allaccio specifico per il fabbricato, termina sulla parete della torre principale e si connette all'impianto elettrico, costituendo un elemento invasivo per la lettura del complesso monumentale..

Il progetto, a conferma di quanto già previsto nel P.A. vigente, prevede l'eliminazione della parte terminale dell'attuale cavo aereo e la realizzazione di un tratto interrato che, a partire dal palo posto nella particella n. 212, colleghi la rete elettrica al locale tecnico pertinenziale previsto dal P.A.; l'opera consentirà di liberare ulteriormente l'area del castello e valorizzarne l'immagine generale. Tale intervento è già stato realizzato a cura dell'Enel.

LINEA ACQUEDOTTO

In corso d'opera (in variante a quanto previsto nel P.A. vigente) a causa delle condizioni manutentive della rete stessa, ed in collaborazione con l'ente gestore della rete idrica SII, è stata effettuata la realizzazione di un tratto nuovo di acquedotto, lungo il tracciato stradale ripristinato, in sostituzione di quello precedentemente interno alla proprietà.

Nella tavola grafica allegata **tav. D1** relativa al tracciato stradale, viene riportata anche la posizione e le caratteristiche della nuova linea.

Tale opera, ha seguito le indicazioni a suo tempo date dal SII, con parere prot. 0011795 del 17 giugno 2016, acquisito dal comune di Acquasparta con prot. 5840 del 17.06.2016. Nel piano attuativo vigente, l'opera non era prevista in quanto i titolari del P.A. si erano impegnati, con opportuna dichiarazione, a consentire gli interventi di manutenzione necessari all'interno della loro proprietà; in corso d'opera a si è resa necessario procedere allo spostamento della linea in quanto le condizioni manutentive delle vecchia linea, non ne consentivano la conservazione e non garantivano una funzionalità sufficiente.

Il Progettista
Arch. Riccardo Picchiarati

