

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.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE *aggiornate 2024*



Premessa

Il **presente aggiornamento**, delle N.T.A. alla richiesta di Variante, presentata con prot. 1692 del 09.02.2012, fa seguito ai sotto descritti passaggi intervenuti 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 09.02.2012.
- 2) La soprintendenza SABAP dell'Umbria, con nota prot. n. 21698 del 22/11/2021, a fronte della richiesta di compatibilità paesaggistica 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, successivamente 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 con nota prot. n.0012026 del 23.06.2023
 - conseguente istanza SCIA in Sanatoria prot. 14415 del 20/12/2023 (presa d'atto del 27/02/2024)
- 4) Riguardo agli interventi previsti sui fabbricati e nell'area esterna, oggetto di variante del Piano attuativo, sono state preventivamente 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 indeterminatezza o incompletezza nella descrizione delle modalità di intervento.

NORME TECNICHE di Attuazione - N.T.A. – aggiornate-

Le seguenti Norme Tecniche di Attuazione N.T.A. aggiornate sono relative 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 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.

Per chiarezza e con il fine di evidenziare correttamente le modifiche delle disposizioni attuative, nelle presenti Norme Tecniche vengono evidenziate con colore rosso le parti normative introdotte rispetto a quelle vigenti dal 2016. Vengono inoltre evidenziati i riferimenti alle autorizzazioni SABAP intervenute nel corso dell'iter procedurale della presente variante.

TITOLO I° - DATI GENERALI E CONTENUTI

Articolo 1 – Dati catastali

la variante al Piano Attuativo riguarda gli immobili siti nel Comune di Acquasparta località Montalbano, distinti nel catasto al Foglio 12 particelle 2018,212,215,218 e 220. di proprietà dei sigg.ri Duranti Federico e Duranti Claudia, usufruttuari sigg.ri Duranti Enrico e Addario Chieco Paola, titolari dell'istanza.

Articolo 2 - Elaborati DEL PIANO ATTUATIVO

il PIANO ATTUATIVO è costituito dai seguenti elaborati:

- Documentazione della Proprietà'- Visure Catastali
- Relazione tecnica Generale **aggiornata (della presente variante)**
- Norme Tecniche di Attuazione **aggiornate (della presente variante)**
- Copia nota e atti autorizzativi SABAP e comune di acquasparta intervenuti nell'iter di approvazione della variante al P.A.

- Elaborati Grafici **aggiornati:**

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 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 necessario allegare tutti gli elaborati oggetto di esame e le relative autorizzazioni SABAP sopra richiamate.

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 delle tavole 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 (adeguata alla 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 (della presente variante)
- Computo metrico opere di urbanizzazione (in variante, con specifica delle opere già realizzate allo stato attuale)

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

Articolo 3 - riferimento standards urbanistici

Gli standards urbanistici di riferimento che fanno parte delle presenti Norme e che successivamente vengono richiamati e meglio specificati sono da considerarsi in VARIANTE a quelli del P.A. vigente, approvato con delib. G.C. n. 119 del 26.09.2016 a sua volta variante del P.A. di RECUPERO approvato con delibera C.C. n.71 del 30 novembre 2004.

il P.A. è da ritenersi comunque coerente con le disposizioni del PRG PARTE STRUTTURALE. Per le definizioni dei parametri edilizi richiamati si fa riferimento al regolamento regionale n. 2 del 18 febbraio 2015.

Altra normativa di riferimento richiamata nel presente e negli altri elaborati del P.A. risulta:
- LEGGE REGIONALE N. 1 - 2015 T.U.

- REGOLAMENTO REGIONALE 18 febbraio 2015, n. 2
- REG. COMUNALE PER ATTIVITA' EDILIZIA DELIB. C.C. NUM. 58 DEL 18-12-15
- DGR 420/2007 aggiornato con DGR 852/2015

TITOLO II° - MODALITÀ E TEMPISTICHE DI INTERVENTO

Articolo 4 – intervento per stralci

Nel presente Piano attuativo sono previsti interventi su aree e fabbricati.

Gli interventi sulle diverse parti funzionali del complesso potranno essere autorizzati con istanze edilizie unitarie o diversificate e differite nel tempo.

TITOLO III° - DISPOSIZIONI E ATTUAZIONE PRECEDENTE P.A.

Articolo 5 - disposizioni urbanistiche previste e attuate

Il Piano Attuativo del 2004, del quale il P.A. vigente, approvato con delib. G.C. n. 119 del 26.09.2016 costituisce variante prevedeva i seguenti interventi:

- 1) Demolizione di annessi rurali addossati al Castello di Montalbano per complessivi mc.1073,30 (realizzato)
- 2) Recupero della volumetria a fini residenziali in altra area dell'azienda proprietaria per max. complessivi mc. 600 (realizzato)
- 3) Recupero con restauro e risanamento conservativo dell'edificio Castello di Montalbano (non realizzato)
- 4) Interventi sulla viabilità esterna con recupero tracciato originario e realizzazione di un nuovo tracciato a collegamento degli insediamenti posti a est del complesso, con l'eliminazione dell'attuale strada adiacente il castello e realizzata su proprietà privata (non realizzato).

Tali disposizioni sono state superate dal P.A. vigente, approvato con Delib. G.C. n. 119 del 26.09.2016, del quale il presente piano costituisce ulteriore variante.

TITOLO IV° - DISPOSIZIONI SUI FABBRICATI

Articolo 6 - Sono previsti i seguenti interventi sui fabbricati esistenti:

Edificio castello di Montalbano (foglio 12 part. 208): interventi previsti all'art. 91 del T.U. - L. Regionale n. 1 -2015.

SUC attuale : mq. 743,36

SUC incremento max di legge : mq. 100, da realizzarsi esclusivamente in riproposizione della preesistenza della torre sud del castello nei limiti del perimetro originario.

- possibilità di coprire il cortile interno attraverso una opportuna struttura in acciaio e cristallo; tale intervento non costituirà incremento di SUC in quanto dovrà rispondere alla normativa per il miglioramento del comfort ambientale (art. 17 comma 3 lett. b) R. Reg. n.2/2015) da dimostrarsi in sede di istanza edilizia autorizzativa.

- possibilità di ripristinare il forno pertinenziale (non costituente SUC) sul lato ovest del fabbricato.

- Si fa inoltre esplicito riferimento alle modalità di restauro descritte negli elaborati grafici della sezione C nella quale vengono assorbite le indicazioni e le prescrizioni delle autorizzazioni ex art. 21 da parte della SABAP che vengono prodotte in allegato e che sono da intendersi parte integrante degli elaborati della variante al Piano Attuativo. I titoli edilizi e gli interventi sul fabbricato devono attenersi scrupolosamente a dette indicazioni.

annesso rurale magazzino (foglio 12 part. 208): nelle tavole viene denominato **annesso A**
interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e/o restauro e risanamento
conservativo.

SUC mq. 36,56.

Rispetto a quanto previsto in precedenza, il fabbricato tipologicamente potrà prevedere un piano completamente interrato ed accessibile solo dall'interno, con perimetro corrispondente alla parte fuori terra, senza incremento di SUC, secondo lo schema grafico riportato nelle tavole allegate. Per le modalità esecutive si fa specifico riferimento alle autorizzazioni SABAP citate, alle quali i titoli edilizi e gli interventi devono attenersi scrupolosamente.

annesso rurale tettoia-fienile (foglio 12 part. 208): nelle tavole denominato **annesso B**
interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e/o restauro e risanamento
conservativo. Rispetto a quanto previsto in precedenza, su indicazione della
Soprintendenza il fabbricato prevederà una copertura a due falde ed un'altezza alla
gronda limitata a ml. 3,20 max. Si prevede inoltre un leggero spostamento e rotazione del
sedime del fabbricato al fine di renderlo armonico con le altre sistemazioni. Per le
modalità esecutive si fa specifico riferimento alle autorizzazioni SABAP citate, alle quali i
titoli edilizi e gli interventi devono attenersi scrupolosamente.

Per la migliore definizione del carattere dei fabbricati si rimanda alla tavole dei disegni in allegato, le modalità di intervento devono essere coerenti alla disciplina di cui al REC
REGOLAMENTO COMUNALE PER ATTIVITA' EDILIZIA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE NUM. 58 DEL 18-12-15

e in particolare

CAPO III - Disciplina degli interventi nello spazio rurale

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

Gli interventi devono inoltre essere coerenti con le indicazioni date anche in corso d'opera da parte della Soprintendenza SABAP Umbria, finalizzate alla tutela e valorizzazione del complesso monumentale. Per quanto sopra, tali indicazioni, ove non costituiscano modifica delle grandezze e dei parametri edilizi ed urbanistici generali, opportunamente verbalizzate ovvero autorizzate ai sensi ex art. 21 dalla SABAP, dal Comune di Acquasparta e dagli enti preposti alla tutela con apposite istanze edilizie, non costituiscono motivo di variante al Piano Attuativo .

Articolo 7 - fabbricati e manufatti pertinenziali

Sono previsti, in parziale variante alle precedenti disposizioni, i seguenti fabbricati ed opere pertinenziali:

1) **locali tecnici** : localizzati secondo quanto definito nella tavola 3 dei disegni di variante, e realizzato 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 solari-fotovoltaici integrati architettonicamente con fascia

perimetrale di manto in coppi. Per le modalità esecutive si fa inoltre riferimento alle autorizzazioni SABAP citate, alle quali i titoli edilizi e gli interventi devono attenersi scrupolosamente.

1 bis) **nuovo annesso C**: posizionato come meglio individuato nelle tavole grafiche allegate, da realizzarsi ai sensi dell'art. 21 comma 4 lett. b) con pareti rivestite in muratura di pietrame e copertura con pannellatura fotovoltaica o manto in coppi. Per le modalità esecutive si fa inoltre riferimento alle autorizzazioni SABAP citate, alle quali i titoli edilizi e gli interventi devono attenersi scrupolosamente.

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

In coerenza con quanto disposto dal Regolamento regionale 2 - 2015, i maggiori spessori costituiti dal rivestimento in pietrame delle murature perimetrali dei fabbricati, finalizzati all'armonizzazione degli edifici con l'ambiente circostante, non concorrono al calcolo della SUC.

2) **tettoia copertura parcheggi** con fotovoltaico: localizzata secondo quanto definito nella tavola dei disegni di variante, e realizzato in coerenza con l'art. 118 del REGOLAMENTO REGIONALE 18 febbraio 2015, n. 2. Con le **dimensioni variate** e meglio individuate nelle tavole grafiche. Come già previsto in precedenza il muro di sostegno di fondo della tettoia dovrà essere rivestito in muratura di pietra. **Per le modalità esecutive si fa inoltre riferimento alle autorizzazioni SABAP citate, alle quali i titoli edilizi e gli interventi devono attenersi scrupolosamente.**

3) piscina: localizzata come da tavole dei disegni, **in variante al posizionamento del piano attuativo vigente** e disciplinata secondo quanto previsto dall'art. 64 del REC REGOLAMENTO COMUNALE PER ATTIVITA' EDILIZIA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NUM. 58 DEL 18-12-15. **Per le modalità esecutive si fa inoltre riferimento alle autorizzazioni SABAP citate, alle quali i titoli edilizi e gli interventi devono attenersi scrupolosamente.**

Fermo restando le caratteristiche di cui alla normativa vigente ed i limiti di cui alle opere pertinenziali, la localizzazione dei manufatti potrà subire leggere modifiche nel sedime rispetto a quanto indicato nella tavola di P.A. in ragione di un più armonico inserimento nel contesto e comunque esclusivamente seguendo le indicazioni degli uffici competenti. Tali eventuali lievi variazioni nel posizionamento, fermo restando la rispondenza a quanto disposto dalla normativa regionale relativamente a distanze e grandezze edilizie, devono essere preventivamente valutate dagli uffici competenti: Soprintendenza SABAP Umbria - Comune di Acquasparta e non costituiscono variante al Piano Attuativo.

TITOLO V° - DISPOSIZIONI SULLE AREE ESTERNE E VIABILITA'

Articolo 8 - aree a verde di pertinenza

Le aree a verde privato - giardino di pertinenza del fabbricato principale potranno essere piantumate a prato, in tali zone è consentita la realizzazione di percorsi lastricati, bordi,

marciapiedi a collegamento, solarium piscina, secondo quanto indicato nei disegni, utilizzando materiali tradizionali coerenti con l'edilizia del sito ed evitando movimenti di terreno che snaturino l'immagine del luogo. Per tali sistemazioni si faccia specifico riferimento alle indicazioni di cui alle aut. ex art. 21 rilasciate dalla SABAP e prodotte in allegato.

Le sistemazioni a scarpate leggere ed i declivi, necessari per sistemare i dislivelli interni allo spazio verde pertinenziale, e raccordarli con lo spazio rurale esterno, potranno essere piantumate con essenze cespugliate di tipo autoctono e/o sistemate con pietrame a secco per l'eliminazione di piccoli dislivelli. Nelle tavole viene riportato il profilo della sistemazione esterna di progetto.

il P.A. vigente, definisce come area a verde anche lo spazio cementato ex stalla, adiacente al blocco castello, lato sud, che potrà essere pavimentato adeguatamente ed utilizzato come lastrico solare a servizio delle residenze nel castello, seguendo le specifiche indicazioni e l'autorizzazione rilasciata in tema dalla SABAP.

Nell'area a "verde" esterna sono consentite recinzioni, cancelli di accesso e delimitazioni secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

E' inoltre possibile l'installazione di sistemi di accumulo di gas gpl, ad uso del complesso, interrati o opportunamente schermati al fine di limitarne l'impatto visivo.

Articolo 9 - aree agricole

Nelle aree agricole esterne all'area di pertinenza del complesso edilizio sono consentite le attività di cui alla specifica disciplina prevista dalla normativa vigente. E' vietata in ogni caso l'edificazione di volumi o costruzioni al fine di salvaguardare l'immagine del complesso monumentale.

Articolo 10 - elementi vegetazionali

Le zone a siepe e le alberature esistenti principali (vedere tavole elaborati grafici) dovranno essere conservate e, ove necessario, integrate garantendo le schermature per i coni visuali e panoramici individuati nelle tavole del P.A. vigente.

Le essenze di reintegrazione potranno essere esclusivamente quelle autoctone o già presenti nell'area, riportate nei disegni e nella relazione tecnica.

Articolo 11 - viabilità interna

Le strade, le zone di sosta e gli spazi carrabili interni all'area di pertinenza del complesso (indicate negli elaborati grafici) dovranno essere realizzati con fondo in inerte o con "conglomerati ecologici" di colorazione e di aspetto estetico analogo ai fondi in inerte tradizionali, la soluzione dovrà essere concordata con gli uffici preposti alla tutela.

Al fine di garantire l'accesso e la migliore funzionalità degli edifici pertinenziali e degli spazi di sosta, la viabilità interna, sarà raccordata altimetricamente secondo gli schemi e le sezioni indicate nelle tavole del P.A. in variante.

Articolo 12 - viabilità esterna

Gli interventi previsti sulla viabilità esterna sono quelli definiti negli elaborati di variante, che risultano copia degli elaborati di cui alla SCIA in sanatoria prot. 14415 del 20/12/2023 (presa d'atto del 27/02/2024).

articolo 13 - reti tecnologiche e allacci

Con riferimento alle tavole dei disegni:

acquedotto pubblico: In corso d'opera, su indicazione del servizio gestore della rete idrica, a causa delle condizioni manutentive della rete stessa, è stata prevista in variante al piano attuativo vigente, la realizzazione di un tratto nuovo di acquedotto, lungo il tracciato stradale ripristinato ed in sostituzione di quello precedentemente interno alla proprietà.

Nella tavola grafica allegata viene riportata la posizione e le caratteristiche della linea.

Allaccio rete energia elettrica: a conferma di quanto previsto nel P.A. vigente, si prevede l'eliminazione dell'ultimo tratto della linea aerea di allaccio attualmente esistente con la realizzazione di un tratto interrato, finalizzato alla liberazione del monumento da elementi estranei.

Articolo 14- altre opere e normative speciali

Sono verificati gli interventi previsti dalla normativa regionale in materia di sostenibilità ambientale nei limiti prescritti dalle stesse, secondo quanto descritto in relazione.

TITOLO VI° - norme finali

Articolo 15

Per quanto non specificato nelle presenti NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE si fa riferimento agli altri elaborati del P.A. di variante, alle indicazioni degli strumenti urbanistici soprarichiamati ed alle norme di pianificazione e disciplina urbanistico edilizia sovraordinate.

Si fa riferimento inoltre alle autorizzazioni SABAP richiamate in premessa.

Si specifica che gli schemi tipologici allegati allo studio sono da intendersi come puramente indicativi ed hanno valore di studio; quindi, fermo restando i parametri e le modalità attuative indicate nelle presenti Norme Tecniche, i progetti definitivi saranno oggetto di specifiche istanze edilizie e le soluzioni progettuali definitive potranno variare nell'aspetto rispetto a quanto illustrato senza che ciò costituisca motivo di variante al P.A.

Si precisa inoltre che per tutti gli aspetti ed i contenuti del Piano Attuativo, ove nelle tavole o nelle presenti N.T.A. di variante, non siano indicate variazioni urbanistiche ed edilizie, sono da intendersi confermate le indicazioni di cui al Piano Attuativo vigente, approvato con Delib. G.C. n. 119 del 26.09.2016.

IL PROGETTISTA

