

# 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

## RELAZIONE TECNICA GENERALE con riferimenti normativi



IL PROGETTISTA

## 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 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, nel presente elaborato vengono evidenziate in rosso le modifiche nelle previsioni rispetto allo strumento urbanistico vigente.**

## 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 vigente, approvato con Delib. G.C. n. 119 del 26.09.2016**

## Elaborati del Piano Attuativo

Al presente P.A. 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 (della presente variante)
- Norme Tecniche di Attuazione (della presente variante)
- Elaborati Grafici:

TAV. 1 : INQUADRAMENTO URBANISTICO , RILIEVO AREA DI INTERVENTO (copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. 2 : ESTRATTI PIANO ATTUATIVO VIGENTE ( copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. 3 GRANDEZZE EDILIZIE E DATI URBANISTICI ( copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. 4 : ASSETTO IN PROGETTO ( copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. 5 : INTERVENTI CASTELLO DI MONTALBANO (copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. 6 : OPERE ESTERNE E PERTINENZE (copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. 7 : VIABILITA' IN PROGETTO (copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. 8 : RETI TECNOLOGICHE - ALLACCI (copia della tavola di P.A. vigente)

TAV.F: DOCUMENTAZ FOTOGRAFICA DEL COMPLESSO (copia della tavola di P.A. vigente)

TAV. N. 09 : PIANO QUOTATO GENERALE E PROFILI- VARIANTE

TAV. N. 10 : ASSETTO URBANISTICO - VARIANTE

TAV. N. 11: SISTEMAZIONI DI PROGETTO - VARIANTE

TAV. N. 12 : SISTEMAZIONI DI PROGETTO - VARIANTE

TAV. N. 13 : SCHEMI TIPOLOGICI - VARIANTE

TAV. N. 14 : VIABILITA' IN PROGETTO - VARIANTE

- Documentazione Fotografica del complesso (della presente variante)
- 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
- Computo metrico opere di urbanizzazione (in variante, con specifica delle opere già realizzate allo stato attuale)
- ~~schema di convenzione—atto d'obbligo~~

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

**Assetto in Progetto - IN VARIANTE RISPETTO AL P.A. VIGENTE**

Nella tavola n. 10 dei disegni allegati al presente P.A., viene graficizzato l'assetto generale del complesso, **in variante rispetto alla precedente previsione**, visibile nella tavola n.4 copia di quella del P.A. vigente.

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., riportata nella specifica tavola, ricalca sostanzialmente quanto già in programma e previsto nel progetto allegato all'autorizzazione paesaggistica sopra richiamata.

In sede di esecuzione, al fine di migliorare la percorribilità della strada, il raccordo con la viabilità adiacente e di renderla stabile nel tempo, sono state apportate alcune modifiche piano altimetriche rispetto a quanto previsto, modifiche riguardanti in particolare:

- leggera deviazione per migliorare il raccordo con il braccio verso il complesso di collegamento (zona est) e garantire la salvaguardia delle alberature di pregio esistenti.
- leggere modifiche nell'andamento della carreggiata nella zona della viabilità antica ripristinata.
- allargamento carreggiata in corrispondenza del raccordo fra la vecchia viabilità ed il nuovo braccio, al fine di migliorare la funzionalità e la curvatura del percorso.
- realizzazione di un attraversamento per le acque nel tratto ripristinato per consentire la defluizione delle stesse della cunetta a monte verso il lato a valle (ovest).

Per ciò che riguarda la carreggiata stradale, si fa presente che viene confermata la larghezza media di ml. 5,00 nell'intero tratto ma che in taluni punti la dimensione può variare al fine di raccordare i tratti e per seguire l'andamento originario del tracciato, condizionato dalle condizioni di stabilità, dalle situazioni orografiche e vegetazionali preesistenti.

Nella tavola del presente piano attuativo di variante, si riporta anche l'andamento altimetrico definitivo del tracciato che, nel piano attuativo vigente, poteva essere solo ipotizzato in quanto gran parte dell'area interessata risultava invasa dalla vegetazione.

Restano confermate le previsioni riguardanti le caratteristiche dei materiali costituenti il fondo stradale:

- Fondazione stradale in inerte dello spessore di cm. 30 minimo
- Pavimentazione in inerte di granulometria più fine (ghiaia) spessore cm. 10 circa

Riguardo alla verifica della stabilità del tracciato stradale in esecuzione e dei terreni interessati, si rimanda alla specifica relazione geologica in allegato al presente piano attuativo di variante.

## 2) VIABILITA' INTERNA - PRIVATA

A conferma di quanto previsto nel P.A. vigente l'andamento della viabilità interna, riportata nella tavola di assetto generale, essa 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 vengono concentrate nella zona della tettoia fotovoltaica contigua ai locali tecnici e nello spazio aperto adiacente.

### 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, sempre previa autorizzazione degli enti competenti (Comune di Acquasparta e Soprint. SABAP Umbria).

### 4) EDIFICIO CASTELLO DI MONTALBANO

Per il recupero dell'edificio principale, denominato castello di Montalbano, si confermano le previsioni del P.A. vigente.

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 allegata 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.

*referimenti 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.

## **5) ANNESSI ESISTENTI**

All'interno della particella n. 208 del foglio 12 sono 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 n.6 del piano attuativo vigente, prodotta in copia**, sono riportati i rilievi dimensionali dello stato attuale e gli schemi tipologici di quanto in previsione.

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

- **Magazzino A:** si tratta di un piccolo fabbricato di SUC mq. 36,56, costituito da muraure 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 tavola n. 5.



Nella presente variante, come rappresentato nei disegni delle tavole n. 11-12-13, si prevede la possibilità di ristrutturare il fabbricato secondo una tipologia edilizia che potrà prevedere un piano completamente interrato ed 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.

- **Tettoia fienile B:** si tratta 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. 5.

A modifica di quanto in precedenza previsto, in adeguamento a specifica indicazione della Soprintendenza, 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.

Si prevede inoltre il leggero spostamento del sedime al fine di rendere più armonizzato l'inserimento del fabbricato nel contesto generale.

*riferimenti normativi:*  
**ANNESI 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. 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.

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

### **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 nella tavola dei disegni, 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.

## **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 (già prevista)**

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, al fine di renderne più armonizzato l'inserimento nel contesto generale.

## **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 idonea accessibilità ed uso;
- Finitura del fondo in color sabbia o similare;
- L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire, tramite risorsa autonoma dall'acquedotto comunale.

### **IMPIANTO FOTOVOLTAICO A TERRA - D**

Nella zona nord ovest del fabbricato principale, ove in precedenza era previsto uno spazio parcheggio pertinenziale, è programmata la possibilità di posizionare un impianto a pannelli fotovoltaici poggiante a terra, contrassegnato nelle tavole grafiche con la lettera (D), le pannellature potranno avere dimensioni di ml. 5,00 x 10,00 e dovrà essere dimostrata la funzionalità rispetto alle esigenze del complesso immobiliare.

La struttura dovrà essere schermata con opportuna vegetazione nella zona posteriore (nord) al fine di limitarne la visibilità dalla strada pubblica.

-----

Come specificato nelle NTA allegate, fermo restando le caratteristiche di cui alla normativa vigente ed i limiti di cui alle opere sopra richiamate, la localizzazione dei manufatti pertinenziali potrà subire leggere modifiche nel sedime rispetto a quanto indicato nella tavole di P.A. in ragione di un più armonico inserimento nel contesto secondo le eventuali indicazioni degli uffici competenti.

Tali lievi variazioni nel posizionamento, fermo restando la rispondenza a quanto disposto dalla normativa regionale riguardo a distanze e grandezze edilizie, preventivamente valutate dagli uffici competenti: Soprintendenza SABAP Umbria e Comune di Acquasparta, non costituiscono variante al Piano Attuativo.

N.B. : IN BASE ALL'ART.66 DEL R.E.C. - (BENI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA) - APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NUM. 58 DEL 18-12-15 - LE OPERE PERTINENZIALI DI CUI SOPRA (ART. 71 DEL R.E.C.) , FERMO RESTANDO L'ACQUISIZIONE DELL'AUTORIZZAZIONE O DEL NULLA-OSTA DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA SONO REALIZZABILI ANCHE IN EDIFICI E COMPLESSI RURALI IN QUANTO IL DIVIETO ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI CUI ALLO STESSO ARTICOLO 71 SI APPLICA SOLO AI CENTRI STORICI - zone A.

## **ALTRE OPERE**

Nella zona a margine della strada interna, in prossimità dei locali tecnici, contrassegnata con la lettera (g) nella tavola dell'assetto generale, è prevista la realizzazione di pali geotermici per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento - condizionamento del complesso.

Per le specifiche di tali interventi si rimanda all'allegata relazione specialistica.

## **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 pertinenziali 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.

*referimenti 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 pertinenziali 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 ~~nella cisterna esistente posta sul lato nord dell'edificio principale~~ **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 e la pannellatura a terra D saranno occupate da un impianto a pannelli fotovoltaici - solare a servizio dell'edificio residenziale principale.

### *riferimenti 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 pertinenti 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 pertinente; 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 pertinenti 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.

## **RACCOLTA RIFIUTI SOLIDI URBANI**

Riguardo a quanto disposto dall'art. 55 comma 2 lett. b) del T.U., si precisa che nel Comune di Acquasparta viene attuata la raccolta differenziata con il sistema "porta a porta", di conseguenza, anche al fine di salvaguardare il valore paesaggistico monumentale dell'area, non sono previste aree attrezzature esterne per la raccolta rifiuti solidi urbani o isole ecologiche invasive del contesto.

## **11) ALLACCI ALLE RETI TECNOLOGICHE**

Nella tavola n. 8 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 viene riportata 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*

