

COMUNE DI SAN VENANZO

Provincia di Terni

PIANO REGOLATORE  
GENERALE

RELAZIONE

Parte strutturale e parte operativa



Studio di Architettura ed Ingegneria CASTELLINI

## **PREMESSA**

La Legge Regionale 21 Ottobre 1997 n.31 "Disciplina della pianificazione urbanistica comunale e norme di modificazione delle L.L. R.R. 02 Settembre 1974 n.53, 18 Aprile 1989 n.26, 17 Aprile 1991 n.6 e 10 Aprile 1995 n.28" stabilisce che il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) è lo strumento di pianificazione territoriale, con il quale i Comuni disciplinano la tutela, la valorizzazione e la trasformazione del territorio.

Il P.R.G. approvato ai sensi della suddetta legge sostituisce ogni altro strumento urbanistico generale, a livello comunale, previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

La stessa L.R. 31/97 prevede che lo strumento urbanistico sia composto da una parte strutturale e da una parte operativa.

La parte strutturale, cui si riferisce il documento programmatico, individua le specifiche vocazioni territoriali a livello di pianificazione generale, in conformità con gli obiettivi ed indirizzi regionali di pianificazione territoriale provinciale, espressi dal Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

La parte operativa individua, e disciplina, invece, le previsioni urbanistiche nelle modalità, forma e limiti stabiliti nella parte strutturale.

Infatti, la parte strutturale dello strumento urbanistico definisce le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, ed in particolare:

- individua gli ambiti territoriali ove sono localizzabili gli insediamenti residenziali, quelli per

le attività territoriali, produttive, estrattive, commerciali ed agricole, i parchi urbani e territoriali, nonché la rete delle infrastrutture per i servizi e la mobilità, sulla base di valutazioni critiche delle condizioni esistenti, mediante la individuazione fondiaria di macro aree comprendenti una o più destinazioni di zona, cui dovrà essere valutata la reciproca compatibilità;

- delimita gli ambiti urbani e periurbani soggetti al mantenimento degli insediamenti o alla loro trasformazione;
- definisce per ogni ambito i requisiti quantitativi e qualitativi ed i relativi parametri, quali gli standards urbanistici, i limiti massimi della densità edilizia, della popolazione insediabile e delle superfici commerciali e produttive e le altezze ammissibili;
- definisce l'uso dei beni ambientali e paesistici, comprensivi anche di quelli vincolati dalla Legge 29 Giugno 1939, n.1497 e delle risorse naturali, ivi comprese le aree agricole e forestali ed i principali elementi costitutivi il paesaggio;
- delimita e disciplina gli ambiti di tutela e conservazione dei centri storici;
- determina i parametri ecologici di ogni ambito urbano in ordine almeno alla superficie minima non pavimentabile;
- individua le aree dove gli interventi edilizi possono essere eseguiti direttamente previa stipula di convenzione o atto d'obbligo, in ragione delle opere di urbanizzazione già esistenti o da completare;
- definisce i limiti di compatibilità e di sviluppo del territorio comunale in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche ed idrauliche; ne disciplina lo sviluppo in funzione dell'eventuale rischio sismico; individua le aree per le quali sono necessari ulteriori studi ed indagini di carattere particolareggiato, ai fini di ridurre il rischio ambientale;

- valuta e analizza le azioni di trasformazione previste in base ad un bilancio degli effetti sulle risorse essenziali del territorio, verificandone la compatibilità igienico-sanitaria;
- fissa gli indirizzi per la formazione della parte operativa e definisce i criteri per l'elaborazione di piani e programmi di settore, previsti dalla legge, eventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse territoriali;
- delimita le aree destinate ad impianti produttivi a rischio di incidente rilevante, nel rispetto dei criteri stabiliti nel P.U.T. e nel P.T.C.P..

La parte operativa del P.R.G., invece, è lo strumento con cui l'amministrazione comunale specifica la parte strutturale del piano e individua le trasformazioni del territorio da eseguirsi nel periodo corrispondente al mandato amministrativo del Consiglio Comunale e, comunque, non superiore ad otto anni, fatta salva l'efficacia temporale dello strumento urbanistico attuativo.

In particolare, la parte operativa del P.R.G.:

- a) delimita le singole zone per le quali detta norme d'uso e modalità d'attuazione;
- b) disciplina il recupero delle zone territorialmente degradate e delle aree produttive dismesse, attraverso normative per la riqualificazione urbana o piani di settore coordinati;
- c) definisce le scelte relative alla viabilità ed ai parcheggi, nonché alla qualificazione edilizia e alla dotazione e organizzazione dei servizi, delle attività di carattere collettivo, degli spazi verdi, nonché il sistema delle reti tecnologiche con riferimento anche a quelle necessarie al cablaggio urbano;
- d) individua il patrimonio storico, culturale e ambientale di cui alle leggi 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431 stabilendone la disciplina nel rispetto dei relativi provvedimenti di tutela. Stabilisce altresì, anche per le aree e gli immobili diversi da quelli vincolati ai sensi

delle predette leggi, le specifiche norme di compatibilità ambientale degli interventi comprensive di quanto previsto all'art.2, comma 2, lettere f) e i);

- e) delimita gli ambiti del territorio ai sensi e per gli effetti della legge 26 ottobre 1995, n. 447 e individua gli interventi necessari per il contenimento dell'inquinamento acustico;
- f) individua gli ambiti nei quali il mutamento d'uso degli edifici, volto alla destinazione commerciale, attuato senza opere edilizie, è subordinato ad autorizzazione edilizia;
- g) individua le aree da sottoporre a previsioni particolareggiate, definendone standards, tipologie urbanistico- edilizie e destinazioni d'uso in relazione alla natura del sito ed a quella orografica del suolo e in rapporto con le preesistenze storiche ed insediative, con indicazioni planovolumetriche, del colore, delle alberature autoctone e dei materiali;
- h) individua le opere pubbliche costituenti il sistema delle infrastrutture e del complesso dei servizi pubblici e privati nonché i tempi d'attuazione e le risorse finanziarie disponibili.

La parte operativa del P.R.G. ha valore di programma pluriennale di attuazione (P.P.A), ai sensi dell'art.13 della legge 10/1977, in coordinamento con il programma triennale dei lavori pubblici.

La L.R. 31/97 prevede, inoltre, all'art.5, che il Consiglio Comunale, ai fini dell'adozione della strutturale del P.R.G., deliberi gli indirizzi per la redazione del progetto di piano costituenti il documento programmatico.

Sulla base del suddetto documento programmatico, il Comune, al fine di adottare lo strumento urbanistico, parte strutturale, convoca una Conferenza partecipativa, alla quale sono invitati la Regione, la Provincia competente territorialmente, la Provincia ed i Comuni confinanti, nonché i soggetti titolari di pubblici servizi, le Amministrazioni dello Stato interessate, i

soggetti portatori di interessi collettivi, nonché di rilevanza sociale, dopo aver data adeguata pubblicità alla convocazione e all'oggetto della conferenza ed avere data possibilità di consultazione degli atti relativi.

Entro il termine assegnato dalla legge, i soggetti invitati possono presentare proposte scritte e memorie, che il Comune è tenuto a valutare in sede di adozione dello strumento urbanistico, ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento.

I Comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti possono adottare ed approvare la parte operativa del P.R.G. contestualmente alla parte strutturale.

Il Consiglio Comunale di S.Venanzo, ai fini dell'adozione della parte strutturale del P.R.G., ha deliberato gli indirizzi per la redazione del progetto di piano costituenti il documento programmatico, di cui all'art.5 della L.R. 31/97.

Successivamente, in data 11.03.1998, ha convocato la conferenza partecipativa, sulla base del documento programmatico suddetto, alla quale sono stati invitati la Regione dell'Umbria, la Provincia di Terni territorialmente competente, la confinante Provincia di Perugia, i Comuni confinanti di Marsciano, Fratta Todina, Montecastello di Vibio, Todi, Orvieto, Ficulle, Parrano, Montegabbione e Piegaro, nonché i soggetti titolari di pubblici servizi (ENEL, Italgas, Telecom, ecc.) le Amministrazioni dello Stato interessate (Corpo Forestale dello Stato, Comunità Montana, ecc.), i soggetti portatori di interessi collettivi, nonché di rilevanza sociale.

Alla conclusione della conferenza partecipativa, in data 20.03.1998, solo la Regione dell'Umbria ha trasmesso alcune considerazioni, osservazioni e proposte, quale contributo partecipativo, da far valutare al Comune di S.Venanzo in sede di adozione del P.R.G., come da D.G.R. n.1925 del 15.04.1998.

In particolare ha evidenziato l'importanza di porre attenzione alla localizzazione di servizi che, in territori fragili e a bassa densità, siano in grado di offrire accesso alle conoscenze ed alle opportunità presenti in aree più urbanizzate, al contrario della semplice dotazione di aree edificabili.

Inoltre, ai fini dell'art.6, comma 2, della L.R. 31/97, ha portato a conoscenza il Comune di S.Venanzo che per il territorio comunale interessato risultano in itinere le seguenti procedure di vincolo:

- riconoscimento e perimetrazione quale zona di interesse ambientale di cui all'art.14, lettera i) della legge regionale n.26/89, ex art.1, legge 1497/39 ed in attuazione del D.P.R. 08.09.1997, n.357 (SIC. SIR. ZPS – siti bioitaly);
- IT 522/03 Bosco dell'Elmo (Monte Peglia) ricompreso parzialmente.

Alla data odierna, tali vincoli risultano perfezionati.

Si specifica che in fase di redazione del P.R.G., non è stata effettuata la valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi del D.P.R. n. 357/97 art.5, in quanto nell'area S.I.C. IT 5220003 suddetta (Bosco dell'Elmo), lo strumento urbanistico comunale non individua alcuna previsione edificatoria o altro tipo di intervento.

Tuttavia, nelle Norme Tecniche di Attuazione, è stato specificato che, qualora vengano previsti interventi, questi dovranno essere corredati dallo studio di incidenza di impatto ambientale.

## STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO VIGENTE

Il territorio del Comune di S.Venanzo ha una superficie complessiva di 16.880 Ha. ed interamente collinare, con altitudine variabile da un minimo di circa 300 mt.s.l.m. delle zone ad est e ad ovest fino al massimo di 837 mt. s.l.m. del Monte Peglia nella parte centrale a sud.

Ha una popolazione di 2.269 abitanti, raccolti prevalentemente nel capoluogo (1004 abitanti), nelle principali frazioni di Ospedaletto (180 abitanti), Ripalvella (229 abitanti), Collelungo (191 abitanti) e San Vito in Monte (146 abitanti) e nei centri minori di Poggio Aquilone, San Marino, Civitella dei Conti, Rotecastello e Pornello.

L'andamento demografico comunale, dopo le significative perdite di abitanti degli anni '60-'70, risulta ormai stabilizzato, anche se permane una leggera ma continua tendenza dei flussi dalla campagna verso i maggiori centri abitati del Comune e verso le aree economicamente più forti.

Da un punto di vista di pianificazione urbanistica, il Comune di S. Venanzo, già precedentemente dotato di Piano di Fabbricazione, nei primi mesi del 1981 ha adottato una Variante allo strumento urbanistico, con lo scopo da una parte di aggiornare le previsioni della precedente Variante del 1976, che aveva riguardato il Capoluogo ed alcune frazioni, dall'altro di completare il processo di revisione degli strumenti urbanistici, investendo questa volta anche i centri abitati che erano rimasti esclusi da tale processo.

Successivamente, considerato che la Regione dell'Umbria, con l'approvazione del Piano Urbanistico Territoriale (L.R. 52/83), oltre a dotarsi di un preciso quadro di riferimento per la propria azione nell'ambito dei vari Piani di settore, aveva indicato agli Enti locali, nonché alle varie forze sociali ed economiche, quali sono i criteri e le normative con cui avrebbero dovuto confrontarsi, in quanto costituiscono la base di valutazione delle varie istanze ed azioni

intraprese, il Comune di S. Venanzo nel 1988 ha adottato una Variante al Piano di Fabbricazione comunale, interessando tutto il territorio comunale, con lo scopo principale di adeguarsi appunto alla L.R. 27/12/1983 n.52 "Approvazione del Piano Urbanistico Territoriale" ed alle normative nazionali in materia di tutela ambientale, nonché di aggiornare lo strumento urbanistico in ragione delle modificazioni socio-economiche intervenute nel territorio comunale.

In particolare fu individuata la delimitazione fondiaria delle zone boschive, risultando del tutto assenti le aree agricole pregiate data la particolare morfologia del territorio comunale, un'area per la protezione civile, nonché recepiti i vincoli ambientali di cui alla L. 08/08/1985 n.431 e la definizione della zona di particolare interesse naturalistico-ambientale ai sensi dell'art.6 della L.R. 52/83.

Nel 1991, nel 1992 e nel 1993 il Comune di S.Venanzo, al fine di apportare lievi correzioni alle previsioni suddette, tuttavia senza incidere sui criteri informativi dello strumento urbanistico vigente, ha adottato o approvato altre modeste Varianti, riguardanti la forma urbana di alcune frazioni ed il riordino delle zone produttive all'interno del territorio comunale.

Circa le zone produttive, in particolare è stato effettuato l'ampliamento dell'area di Civitella dei Conti, accorpando una serie di aree produttive minori, sparse nel territorio comunale, che non avevano trovato attuazione, interessando circa 4,4 Ha., così da creare una zona industriale più ampia e funzionale, limitrofa alla viabilità ed alle infrastrutture esistenti, in grado di accogliere eventuali insediamenti produttivi significativi per il Comune, procedendo, contemporaneamente, alla declassificazione delle suddette zone industriali sparse e non attuate, per una superficie pari all'ampliamento proposto.

Inoltre nel 1995 e nel 1996, sono state apportate modeste varianti allo strumento urbanistico vigente ed alle Norme Tecniche di attuazione, ancora riguardanti la forma urbana, ma anche per regolamentare i cambi di destinazione d'uso in zona agricola.

Nel 1995 è stato redatto anche il Piano di settore della zona di particolare interesse naturalistico ambientale del Monte Peglia, in attuazione dell'art. 6 della L.R. 52/83, che, individuate appunto nel P.U.T. le aree di tale interesse, ha demandato ai Comuni singoli o associati la promozione della costituzione di parchi naturali o l'adozione di varianti agli strumenti urbanistici generali, per procedere alla definizione in termini fondiari delle zone da sottoporre a particolare tutela per le esigenze ambientali e naturalistiche, nonché alla definizione dei criteri e modalità del loro utilizzo e tutela.

Pertanto, il Comune di S.Venanzo, adeguandosi alle previsioni del P.U.T., ha provveduto alla definizione in termini fondiari della zona da sottoporre a particolare tutela per le esigenze ambientali e naturalistiche, sulla base della perimetrazione di massima indicata nella cartografia regionale e delimitando poi in modo più preciso tale area, tenendo presenti confini naturali, come torrenti e fossi o strade di diversa importanza e, ovviamente, limiti amministrativi.

L'area come sopra individuata ha una superficie complessiva di circa 8.000 Ha. e rappresenta circa il 50% del territorio comunale di S.Venanzo.

Di questa, circa 6.000 Ha. sono ricoperti da boschi, prevalentemente di cerrete e quercete, ma anche pinete e macchia mediterranea in dimensioni ridotte e zone specifiche, mentre circa 1.250 Ha. sono destinati al pascolo.

Solo poco più di 600 Ha. sono utilizzati per il seminativo semplice o arborato, con coltivazione prevalente di frumento, circa 70 Ha. sono occupati da oliveti e circa 7 Ha. da vigneti.

L'edificato interessa circa 38 Ha. del territorio comunale all'interno dell'area naturalistica, individuati nei centri abitati di Ospedaletto, Settano, Casalicchio, S.Marino, L'Oppio o Cittina, Palazzo Bovarino e Spante, per un totale di circa 300 abitanti, che rappresentano il 13% dell'intera popolazione comunale.

Da un punto di vista geomorfologico si tratta di un'area interamente collinare, in cui spicca l'emergenza ambientale del Monte Peglia, la cui sommità raggiunge l'altezza di mt. 837 s.l.m..

Nel territorio comunale di San Venanzo ricadono circa 7.500 Ha. di proprietà del Demanio regionale, gestiti dalla Comunità Montana "Monte Peglia e Selva di Meana" e rappresentano oltre il 40% dell'intero territorio comunale stesso.

Particolare rilevanza assume, quindi, la presenza del patrimonio pubblico, se si considera anche che su tali terreni insistono 91 casolari ed un immobile per ricettività turistica in S.Vito in Monte.

Tali terreni sono utilizzati dalla Comunità Montana prevalentemente per l'attuazione del Piano Faunistico Regionale, con la previsione dell'azienda faunistico-venatoria, della zona di ripopolamento e cattura, dell'oasi di protezione, del centro di produzione selvaggina, che comprende anche l'allevamento di selvatici a scopo alimentare, e delle zone venatorie.

Il Piano di settore, approvato dalla Regione dell'Umbria, pur avendo valore prescrittivo solo all'interno della zona di particolare interesse naturalistico ambientale, ha esteso, per alcuni

aspetti, lo studio anche a tutto il territorio comunale, proprio al fine di inquadrare complessivamente lo strumento attuativo e valutare quindi l'incidenza delle proposte sull'intero territorio comunale, interessando, oltre all'urbanistica intesa in senso tradizionale, anche varie discipline per la redazione di carte vegetazionali, carte faunistiche, carte dei siti archeologici e carte geologiche.

Il Piano di settore ha previsto, inoltre, la possibilità di insediamenti turistico-produttivi solo in alcune aree limitate del territorio comunale e con caratteristiche e dimensioni molto vincolate e controllate dall'Amministrazione, accogliendo sostanzialmente le strategie complessive della L.R. 52/83, che intendono il riequilibrio e la razionalizzazione del territorio come esaltazione delle potenzialità e delle vocazioni, contemporaneamente alla salvaguardia, nel convincimento di assenza di contraddizione tra salvaguardia ed un certo tipo di sviluppo e nella certezza che un'adeguata utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali le valorizzi anche sul piano estetico.

Tali interventi turistico-produttivi sono in corso di attuazione.

Un'altra importante risorsa naturale presente nel territorio comunale di S.Venanzo, oltre a quella rappresentata dallo stesso ambiente naturale e paesaggistico, sostanzialmente salvaguardato ed integro, è costituita dall'area naturale protetta della zona vulcanica, caratterizzata dalla presenza di una particolare pietra chiamata "venanzite", che per la sua unicità ricopre rilevante interesse scientifico.

A questo proposito, l'Amministrazione comunale nel 1995 ha approvato un piano per la sua valorizzazione e sviluppo ai fini didattico-scientifici.

## **STATO DI ATTUAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI**

Il Piano di Fabbricazione vigente prevedeva volumi residenziali per complessivi mc. 662.724, di cui mc. 298.608 a S.Venanzo, mc. 161.815 ad Ospedaletto e mc. 202.301 nelle altre frazioni.

Il volume residenziale residuo ancora da edificare risulta, invece, complessivamente di mc. 212.382, di cui mc. 84.764 a S.Venanzo, mc. 45.816 ad Ospedaletto e mc. 81.802 nelle altre frazioni.

A S.Venanzo, circa mc. 13.663 risultano ancora da edificare nelle zone di completamento B, mentre nelle zone di espansione rimangono ancora mc. 55.341, oltre a mc. 15.960 disponibili nelle due zone PEEP.

Tra le otto zone di espansione individuate nel Piano di Fabbricazione, quattro risultano quasi completamente edificate, una è in fase di attuazione e tre sono ancora da attuare, oltre ad un'area PEEP.

Anche nelle frazioni, risultano ancora disponibili aree residenziali, ad esclusione di Rotecastello e di Pornello, in cui non si manifesta fabbisogno.

## **STATO DI ATTUAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI:**

### **Istruzione (scuola materna e dell'obbligo).**

Le aree per l'istruzione, asili nido, scuola materna e scuola dell'obbligo individuate nel Piano di Fabbricazione vigente erano complessivamente mq.27.248, di cui mq.15.192 a S.Venanzo capoluogo, mq.7.920 ad Ospedaletto e mq. 4.136 nelle altre frazioni, con un rapporto di mq. 6,7 per abitante, a fronte di mq. 5,0 per abitante prescritti dalla L.R. 53/74, precedentemente vigente.

In particolare:

a S.Venanzo sono presenti la scuola media e la scuola elementare, oltre ad un'area di circa mq. 2.952 in previsione di realizzazione di una scuola materna;

ad Ospedaletto è presente la scuola elementare, ora chiusa, in un'area di circa mq.4.800, nonché un'area confinante, di circa mq.3120 in previsione di ampliamento o realizzazione di scuola materna;

a Ripalvella è presente la scuola elementare;

a S.Marino la ex scuola elementare è stata adibita a circolo ricreativo;

a Poggio Aquilone la ex scuola elementare è stata adibita a circolo ricreativo;

a S.Vito in Monte la ex scuola elementare è chiusa ed inutilizzata;

a Collelungo la ex scuola elementare, in zona A, è adibita a circolo ricreativo;

a Civitella dei Conti la ex scuola elementare, con precedente variante, è stata classificata come zona B e successivamente alienata.

## **STATO DI ATTUAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI:**

### **Attrezzature di interesse comune.**

Le aree per attrezzature di interesse comune previste nel Piano di Fabbricazione vigente erano complessivamente mq. 26.552, di cui mq. 11.351 a S.Venanzo capoluogo, mq. 5.905 ad Ospedaletto e mq. 9.601 nelle altre frazioni, con un rapporto di mq. 6,0 per abitante, a fronte di mq.7,5 per abitante prescritti dalla L.R. 53/74 precedentemente vigente.

A S.Venanzo comprendono l'area del Municipio con relativo parco (mq. 10.040) e le aree occupate dalla chiesa e dall'ufficio postale;

ad Ospedaletto, si tratta della zona occupata dall'oratorio parrocchiale con l'area di pertinenza;

a Rotecastello, invece, è utilizzata come area polivalente, ma prevalentemente sportiva;

a Civitella dei Conti rappresenta l'area libera confinante con l'ex scuola elementare alienata dal Comune;

nelle altre frazioni comprendono le chiese e gli edifici di culto o sono assenti.

## **STATO DI ATTUAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI:**

### **Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport.**

Il Piano di Fabbricazione vigente prevedeva mq. 211.281 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, di cui mq. 130.451 a S.Venanzo capoluogo, mq. 57.447 ad Ospedaletto e mq. 23.383 nelle altre frazioni, con un rapporto di mq. 47,5 per abitante, a fronte di mq. 12,5 per abitante prescritti dalla L.R. 53/74 precedentemente vigente.

Nel capoluogo tre grandi aree da sole costituivano quasi l'intera superficie prevista:

mq. 93.590 in parte dei quali è stata realizzata la piscina comunale con relativo parcheggio;

mq.13.360 dove è realizzato il campo di calcio;

mq.13.100 attuati e in attuazione (orto botanico) nei pressi della scuola elementare.

Le rimanenti superfici erano aree minori comprese all'interno di zone residenziali ed al servizio delle stesse.

Ad Ospedaletto, sulla zona Vapu insiste il campo di calcetto per circa mq.5.580, mentre la rimanente superficie di circa mq.50.000 è occupata dalle pinete lungo la strada statale.

Nella frazione di Rotecastello l'area verde rappresenta essenzialmente la fascia di rispetto del caratteristico centro storico, mentre nelle altre frazioni le zone verdi riguardano piccole attrezzature o sono assenti.

## **STATO DI ATTUAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI:**

### **parcheggi.**

Le aree per parcheggi aggiuntivi individuate nel Piano di Fabbricazione vigente erano complessivamente mq. 32.938, di cui mq. 10.115 a S.Venanzo capoluogo, mq. 17.265 ad Ospedaletto e mq. 5.385 nelle altre frazioni, con un rapporto di mq. 7,3 per abitante, a fronte di mq. 2,5 per abitante prescritti dalla L.R. 53/74 precedentemente vigente.

Nel capoluogo le superfici individuate per parcheggi sono attuate e frazionate in una serie di piccole aree comprese all'interno delle zone residenziali o nel centro storico o nei pressi di zone destinate a verde o servizi pubblici.

Anche ad Ospedaletto i parcheggi esistenti sono ubicati nei pressi delle zone residenziali, ma due grandi aree per complessivi mq. 15.000 circa erano state previste nei pressi delle zone a parco pubblico occupate dalle pinete, ma non attuate.

Nelle rimanenti frazioni le aree per parcheggio coincidono prevalentemente con piazzette o slarghi esistenti nei centri abitati.

## **STATO DI ATTUAZIONE DELLE ZONE PRODUTTIVE.**

Il Piano di Fabbricazione vigente prevede complessivamente mq. 130.010 destinati ad aree produttive, di cui mq. 38.184 in S.Venanzo capoluogo e mq. 91.826 nelle frazioni e nel resto del territorio.

Nel 1993 il Comune di S.Venanzo ha adottato una variante relativa alle sole zone produttive, al fine di accorpate in un'unica area produttiva di dimensioni significative una serie di aree minori diffuse, individuando pertanto l'area di Civitella dei Conti per una superficie di mq. 43.213, al confine con il Comune di Marsciano.

Tale area risulta ancora da attuare e disponibile per insediamenti.

Anche l'area di S.Venanzo (Podere Cerreto Nuovo) di mq. 10.000 non è stata attuata.

La principale area produttiva attuata, invece, è sempre nei pressi di Civitella dei Conti ed ha una superficie di mq. 18.255 relativa ad un unico insediamento.

Le altre aree sono ubicate nel capoluogo e nelle frazioni e rappresentano il censimento di attività artigianali esistenti.

Particolare attenzione va posta sulle aree produttive comprese all'interno dell'abitato di S.Venanzo, dove a causa di mutate condizioni economiche e sociali, tali zone hanno perso sempre di più i connotati originari, per diventare progressivamente a destinazione residenziale e commerciale.

## **STATO DI ATTUAZIONE DELLE ZONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP).**

Relativamente alle zone per l'edilizia economica e popolare, nel Comune di S.Venanzo erano previste due aree distinte nel capoluogo.

Complessivamente interessavano una superficie di mq. 14.800, consentendo una volumetria pari a mc. 20.600.

La prima di tali aree si presenta parzialmente attuata, mentre la seconda non è stata oggetto di alcun intervento.

Attualmente, pertanto, risulta ancora disponibile una superficie di mq. 12.480, pari a mc. 15.960.

**STANDARDS URBANISTICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI  
DEL P.R.G. (art.41 L.R. 31/97).**

Nella parte strutturale del P.R.G. devono essere dimensionate le aree da destinare agli spazi pubblici al servizio di insediamenti residenziali previsti, applicando i valori minimi, espressi in mq., contenuti nella seguente tabella, per abitante insediato o da insediare, per i Comuni con popolazione residente o prevista fino a 5.000 abitanti:

Istruzione-scuola materna e dell'obbligo	4 mq/abitante
Attrezzature di interesse comune	2 mq/abitante
Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	5 mq/abitante
Parcheggi	<u>3 mq/abitante</u>
totale 14 mq/abitante	

Le aree per gli spazi pubblici suddetti sono state perimetrare nella parte operativa del P.R.G..

Alla data del 31.12.200, gli abitanti insediati nel Comune di S.Venanzo risultavano pari a n.2.269 unità, di cui n. 451 unità insediate nelle zone "A" di cui al D.M. del 2 aprile 1968, e n.1818 unità insediate nelle altre zone, oltre a n.1.653 da insediare.

Considerato, inoltre, che, ai fini del dimensionamento degli spazi pubblici necessari agli standards urbanistici, i fabbisogni derivanti dagli abitanti insediati nelle zone "A" sono ridotti al 50% e che per i Comuni fino a 5.000 abitanti occorrono le superfici suddette, le quantità minime di spazi pubblici necessari per il Comune di S.Venanzo risultano così determinate:

(abitanti considerati  $1.818 + 451/2 + 1.653 = 3.697$  abitanti)

- Istruzione, scuola materna e dell'obbligo	mq. 4 x 3.697 abitanti = mq. 14.788
- Attrezzature di interesse comune	mq. 2 x 3.697 abitanti = mq. 7.394
- Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	mq. 5 x 3.679 abitanti = mq. 18.485
- Parcheggi	<u>mq. 3 x 3.697 abitanti = mq. 11.091</u>
<b>totale</b>	<b>mq.14 x 3.697 abitanti = mq. 51.758</b>

Nella parte operativa del P.R.G., pertanto, sono state individuate e perimetrate aree come segue:

	Previste	Occorrenti
- Istruzione, scuola materna e dell'obbligo	mq. 17.871 >	di mq. 14.788
- Attrezzature di interesse comune	mq. 20.794 >	di mq. 7.394
- Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	mq.147.635 >	di mq. 18.485
- Parcheggi	<u>mq. 31.104 &gt;</u>	<u>di mq. 11.091</u>
<b>Totale</b>	<b>mq.217.404 &gt;</b>	<b>di mq. 51.758</b>

Ai fini della verifica degli standards urbanistici prescritti, la dotazione di spazi pubblici per abitante risulta come segue:

	Previste	Occorrenti
- Istruzione, scuola materna e dell'obbligo	mq. 4,83 >	di mq. 4/ab.
- Attrezzature di interesse comune	mq. 5,63 >	di mq. 2/ab.
- Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	mq.39,94 >	di mq. 5/ab.
- Parcheggi	<u>mq. 8,41 &gt;</u>	<u>di mq. 3/ab.</u>
<b>Totale</b>	<b>mq.58,81/ab. &gt;</b>	<b>di mq.14/ab.</b>

## STANDARDS URBANISTICI DI INTERESSE GENERALE AL P.R.G. (art.42 L.R. 31/97)

Nella redazione del P.R.G. di Comuni che prevedono una popolazione inferiore a 20.000 abitanti, le zone F per attrezzature di interesse generale, sia pubbliche che private di interesse collettivo, debbono raggiungere i seguenti valori minimi:

- c) per la salute e l'assistenza: 2 mq/ abitante
- d) per verde pubblico in parchi urbani e territoriali: 5 mq./abitante
- e) per attrezzature per lo sport: 5 mq/ abitante
- f) per infrastrutture tecnologiche: 5 mq./abitante

in quanto i valori di cui all'art.42, comma 1, della L.R. 31/97 sono ridotti alla metà ed è escluso l'obbligo per la previsione delle aree a) per grandi infrastrutture per parcheggio anche di interscambio tra sistemi di trasporto e b) per l'istruzione superiore all'obbligo ed universitaria.

Avendo considerato che gli abitanti insediati (n.2.269) e da insediare (n.1.653) risultano pari 3.922 unità, le aree suddette sono risultate necessarie e quindi dimensionate nella parte strutturale del P.R.G. come segue:

	Occorrenti	Previste	Tipo di attuazione
	mq.	mq.	(pubblica/privata)
<b>Aree Fc)</b>	7.844	13.324	privata
<b>Aree Fd)</b>	19.610	456.516	pubblica
<b>Aree Fe)</b>		42.900	pubblica
		<u>71.180</u>	pubblica
	19.610	totale 114.080	
<b>Aree Ff)</b>		41.546	privata
<b>Aree Ff*)</b>		<u>46.346</u>	pubblica
	19.610	totale 87.892	

Nella parte operativa del P.R.G., dunque, sono state individuate e perimetrate le zone F per attrezzature di interesse generale, distinguendo quelle di attuazione pubblica da quelle di attuazione privata.

Ai fini della verifica degli standards urbanistici prescritti, la dotazione di aree per attrezzature di interesse generale per abitante risulta come segue:

	Previste		Occorrenti
- per la salute e l'assistenza	mq. 3,39	>	di mq. 2/ab.
- per verde pubblico in parchi urbani e territoriali	mq. 116,40	>	di mq. 5/ab.
- per attrezzature per lo sport	mq. 29,09	>	di mq. 5/ab.
- per infrastrutture tecnologiche	mq. 22,41	>	di mq. 5/ab.

#### AREE Fc

Le aree di interesse generale per la salute e l'assistenza individuate, di cui all'art.42, comma 1 lett.c), sono pari a mq. 13.324, pari a mq. 3,39 per abitante, a fronte di mq. 2,0 per abitante prescritti.

Si tratta di un'area nei pressi della frazione di Ospedaletto, precedentemente classificata a servizi privati, che comprende l'immobile dell'ex colonia, con l'area verde e gli impianti sportivi pertinenziali. E' di proprietà privata ed attualmente inutilizzata.

Considerato che la costruzione e l'area circostante erano stati concepiti e realizzati proprio a scopo ricettivo e sociale, sembra opportuno ricondurre tale struttura alla destinazione originaria, adattandola alle necessità attuali.

#### AREE Fd

Le aree di interesse generale per verde pubblico in parchi urbani e territoriali individuate, di cui all'art.42, comma 1 lett.d), sono pari a mq. 456.516, pari a mq. 116,07 per abitante, a fronte di mq. 5,0 per abitante prescritti.

Comprende l'area del Parco dei Sette Frati, nei pressi del Monte Peglia, già attrezzato dalla Comunità Montana e fruito dalla popolazione e, dopo l'accoglimento delle osservazioni, l'area di Bivio del Moro, da attrezzare. Entrambi sono di proprietà della Comunità Montana "Monte Peglia e Selva di Meana".

#### AREE Fe

Le aree di interesse generale per attrezzature per lo sport, di cui all'art.42, comma 1 lett.e), sono pari a mq. 114.080, di cui mq. 71.180 a S.Venanzo, dove è stata realizzata la piscina comunale e mq. 42.900 a Fulignano a censimento di una pista di ruzzolone e di attrezzature esistenti su un'area di proprietà della Comunità Montana, pari a mq. 29,09 per abitante, a fronte di mq. 5,0 per abitante prescritti.

#### AREE Ff e AREE Ff\*

Ai sensi dell'art. 42, comma 1 lett.f), della L.R. 31/97, sono state individuate le aree di interesse generale per infrastrutture tecnologiche e per la protezione civile, per complessivi mq. 87.892, pari a mq. 22,41 per abitante, a fronte di mq. 5,0 per abitante prescritti.

Le aree per le infrastrutture tecnologiche (aree Ff) riguardano essenzialmente quelle occupate dagli impianti di trasmissione radiotelevisiva, esistenti sulla sommità del Monte Peglia, per complessivi mq. 41.546.

Le aree per la protezione civile (aree Ff\*) ricoprono, invece, una superficie complessiva di mq. 46.346.

Il Piano di Fabbricazione vigente prevedeva n.1 area per l'utilizzazione in caso di pubbliche calamità o per eventi di carattere straordinario, ai sensi dell'art.21 della L.R. 52/83, individuata nei pressi del capoluogo in voc. Cerreto, della superficie di circa mq. 5.350.

Con attuale Piano Regolatore Generale, si è reso necessario sia ampliare l'area già prevista nei pressi del capoluogo, sia individuare nuove aree per esigenze di protezione civile nelle rimanenti frazioni del Comune.

Pertanto, l'area già presente nei pressi del capoluogo è stata ampliata individuando un'area confinante della superficie complessiva di circa mq. 24.510, al servizio sia di S.Venanzo che della vicina frazione di Civitella dei Conti, per un totale di circa 1.134 abitanti.

Aree per esigenze di protezione civile, inoltre, sono state individuate a Poggio Aquilone, voc. Uliveto, della superficie di circa mq. 7.750, per i 136 abitanti della frazione e delle case sparse; a S.Vito in Monte, loc. Castello, della superficie di circa mq. 5.196, per i 151 abitanti di S.Vito in Monte e case sparse; tra Collelungo e Ripalvella, voc. Colonna, della superficie di circa mq. 8.890, per i 415 abitanti delle due frazioni e case sparse.

Come aree utilizzabili in emergenza, inoltre, sono state indicati il campo di calcio di S.Venanzo (parte del Vapu n.1), il parcheggio nei pressi della piscina comunale (Fe n.1) ed il campo di calcetto di Ospedaletto (parte del Vapu n.1).

## **STANDARDS URBANISTICI PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E PER INSEDIAMENTI DIREZIONALI E PER LA RISTORAZIONE (art.43 L.R. 31/97).**

Le quantità minime di spazi necessari al servizio di insediamenti a carattere commerciale (L.R. 31/97 art.26, come modificato dall'art.41 lett.c) della L.R. 24/99; e L.R. 31/97 art.43, comma 1) e quelle necessarie al servizio di insediamenti a carattere direzionale e per la ristorazione (L.R. 31/97 art.43, comma 2) sono state riportate nelle N.T.A. e saranno rispettate nella fase attuativa del P.R.G..

## **STANDARDS URBANISTICI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (art.43 L.R. 31/97).**

La quantità minima di spazi necessari al servizio di insediamenti a carattere produttivo industriale e artigianale (L.R. 31/97 art.43, comma 3) risulta come segue:

- per parcheggio pubblico, escluse le sedi viarie, in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie della zona destinata agli insediamenti;
- per verde pubblico in misura non inferiore al 5% dell'intera superficie della zona destinata agli insediamenti, da utilizzare come verde ornamentale.

Tali prescrizioni sono state riportate nelle N.T.A. e saranno rispettate nella fase attuativa del P.R.G..

## **STANDARDS URBANISTICI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI TURISTICI E PRODUTTIVI TURISTICI (art.43 L.R. 31/97).**

La quantità minima di spazi al servizio di insediamenti produttivi turistici, alberghieri ed extralberghieri, per la realizzazione di parcheggi, quantificata nella misura minima di un posto macchina per ogni 2 posti letto previsti, e per verde, nella misura minima di mq. 4 per ogni 100 mc. di volume destinato all'attività (L.R. 31/97 art.43, comma 5) sarà individuata negli strumenti

urbanistici attuativi, in fase di richiesta, ai sensi di legge, delle concessioni ed autorizzazioni necessarie per lo svolgimento di tali attività produttivo turistiche, alberghiere ed extralberghiere. Nel caso di insediamenti a carattere direzionale e per la ristorazione, di insediamenti residenziali turistici e di insediamenti produttivi turistici, alberghieri ed extralberghieri, una quota non inferiore al 50% degli spazi previsti dovrà essere pubblica.

Ai sensi dell'art.44, comma 1, della L.R. 31/97, le quantità di spazi per standards urbanistici sono rispettate nella fase attuativa del P.R.G., anche a livello di interventi concernenti singoli comparti, ad eccezione di quelle per l'istruzione e di interesse comune, che possono essere omesse per motivate ragioni del Comune.

## **LEGGE REGIONALE 3 AGOSTO 1999, n. 24.**

### **“Disposizioni in materia di commercio, in attuazione al D.L. 21/03/1998, n.114”.**

Ai sensi dell'art.7 della L.R. 24/99, il Comune di San Venanzo con un nuovo P.R.G. ha provveduto ad adeguare il proprio strumento urbanistico generale alle disposizioni di urbanistica commerciale dettate dalla Regione, ed a quanto disposto dalla stessa L.R.24/99.

Infatti, mentre erano già stati individuati nel P.d.F. precedente i centri storici del capoluogo e delle frazioni, non si è ritenuto di individuare attualmente località di particolare interesse artistico e naturale.

I criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale comportano, inoltre, l'obbligo per i Comuni di formulare, negli strumenti urbanistici, norme specifiche per il commercio e di individuare aree destinate ad insediamenti commerciali, in conformità agli strumenti di programmazione territoriale e di pianificazione urbanistica previsti dalla L.R. 28/95, come modificata dalla L.R. 31/97.

Inoltre, la strumentazione urbanistica per l'insediamento in aree non esclusivamente commerciali può:

- a) individuare le attività da considerare compatibili, anche disponendo limitazioni di carattere merceologico;
- b) disporre limitazioni quantitative in relazione all'eventuale presenza in dette aree di attività commerciali ordinarie.

Limitatamente alle aree o agli edifici aventi valore storico, archeologico, artistico ed ambientale non ubicati nel centro storico, i Comuni possono disporre vincoli di carattere dimensionale, merceologico o tipologico agli insediamenti delle attività commerciali, nei limiti strettamente necessari alle esigenze di tutela.

Pertanto, nelle N.T.A. dello strumento urbanistico, sono state recepite le norme specifiche per il commercio relativi agli standard urbanistici, come previsti dalla L.R. 31/97 e modificati dalla L.R. 24/99, ma non sono state individuate aree destinate ad insediamenti commerciali, peraltro assenti anche a livello di programmazione territoriale e di pianificazione urbanistica di grado superiore.

Anche la possibilità da parte del Comune di porre, attraverso la strumentazione urbanistica, limitazioni di carattere merceologico e quantitative in aree non essenzialmente commerciali, non

è stata esercitata, considerato che le attività commerciali sono ridottissime nel territorio comunale e sono quasi tutte concentrate nel capoluogo e pressoché assenti nelle frazioni.

Tali attività sono di natura prevalentemente alimentare.

Le problematiche inerenti al commercio, infatti, relativamente al Comune di San Venanzo, consistono più nell'evitare la desertificazione commerciale delle aree rurali e montane e comunque il disagio commerciale e nell'individuare interventi di valorizzazione del centro storico, che non limitare le attività commerciali stesse, pur tutelando i beni ambientali, archeologici, storici e artistici delle aree e degli edifici presenti.

Le attività commerciali saranno, pertanto, regolate dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, nonché dai relativi regolamenti di attuazione.

**Legge Regionale 29 ottobre 1999, n.29, come modificata dalla L.R. 13 gennaio 2000, n.4.**

**Individuazione del Sistema Territoriale di interesse naturalistico-ambientale Monte Peglia e Selva di Meana (S.T.I.N.A.).**

Con L.R. 4/2000, art.2, la Regione dell'Umbria ha istituito il Sistema Territoriale di interesse naturalistico ambientale "Monte Peglia e Selva di Meana".

Tale sistema comprende, all'interno dell'ambito territoriale considerato:

- a) le aree naturali protette, istituite in base alla L.R. 9/95;
- b) le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, di cui alla L.R. 52/83 e all'art.23 della L.R. 9/95;
- c) le aree forestali appartenenti al demanio pubblico e segnatamente a quello regionale;
- d) le aree di particolare interesse faunistico nelle quali vengono programmate ed attuate le attività di protezione della fauna e di gestione faunistico-venatoria, ai sensi della L.R. 14/94;
- e) le aree vincolate ad obiettivi ambientali di carattere transitorio e/o particolare, costituite dalle aree di studio di cui agli artt. 4 e 5 del D.P.G.R. n.61/98, nonché le aree tutelate in base a provvedimenti di salvaguardia per motivi di necessità ed urgenza, ai sensi dell'art.6 della legge 6/12/1991, n.394.

Il Comune di S.Venanzo, già nel 1988, ha adottato variante al P.d.F., approvata dalla Regione dell'Umbria, al fine di procedere alla definizione in termini fondiari delle zone da sottoporre a particolare tutela per esigenze ambientali e naturalistiche, ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. del P.U.T., nonché alla definizione dei criteri e modalità di utilizzo e tutela, nel rispetto dell'art.9 della L.R. 53/74.

A tale scopo fu stabilito che tutte l'area era soggetta a Piano di settore di iniziativa comunale, che doveva prevedere oasi di protezione, zone di ripopolamento e cattura, centri di produzione

selvaggina, allevamenti di selvatici a scopo alimentare, zona di addestramento cani e zona venatoria.

Inoltre, ai fini della valorizzazione turistica dovevano essere previsti percorsi a piedi, percorsi della salute, attrezzature ricettive con l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, pararicettive, ostello della gioventù e camping, attrezzature sportive e di svago.

Con tale Piano di settore, approvato dal Comune di S.Venanzo con D.C.C. n.2 del 24.01.1995 e dalla Regione dell'Umbria con delibera n. 4131 del 01.06.1995, nonché successiva variazione approvata con D.C.C. n.30 del 19.03.1998, furono individuati anche cinque insediamenti turistico produttivi, per una volumetria complessiva pari a mc. 25.000, suddivisa in quattordici interventi.

Il primo insediamento turistico produttivo, a sud-est, nei pressi del confine con il Comune di Montecastello di Vibio ed il Comune di Todi, consente una volumetria di mc.5.000, comprendente gli interventi n.1,2 e 3.

Il secondo insediamento turistico produttivo, sempre nella stessa zona, consente una volumetria di mc. 1.500 e comprende l'intervento n.4.

Il terzo insediamento turistico produttivo, nei pressi di Ripalvella, comprende gli interventi n. 5,6,7,8,9,10,11 e 12, per un totale di mc. 5.000.

Il quarto insediamento turistico produttivo, individuato tra Rotecastello e Collelungo, prevede una volumetria di mc. 9.500 per l'intervento n.13.

Il quinto insediamento turistico produttivo, nei pressi della piscina di S.Venanzo capoluogo, lungo la strada per il Monte Peglia, consente complessivi mc. 4.000 per l'intervento n.14a e 14b.

Inoltre, il Piano di settore della zona di particolare interesse naturalistico ambientale del Monte Peglia individuava anche due aree per la realizzazione di campeggi: una, di proprietà privata, nei pressi della piscina di S.Venanzo (intervento n.15); l'altra, nei pressi del Monte Peglia, intorno a

“La Colonia”, sui terreni di proprietà della Comunità Montana e del Demanio Regionale (intervento n.17).

Infine, lo stesso Piano di settore individuava un’area per parcheggio (intervento n.16) al servizio del Parco dei Sette Frati, su un terreno in parte di proprietà privata ed in parte del Demanio regionale, e specificava anche la destinazione d’uso consentita per l’edificio della Comunità Montana a vocabolo “Osteria Manieri” per attività ricettiva, casa per ferie, ostello per la gioventù.

Attualmente, i confini del Sistema territoriale di interesse naturalistico ambientale “Monte Peglia e Selva di Meana”, nonché le aree naturali protette e le aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all’art.2, comma 3, della L.R. 4/2000, sono stati recepiti nel nuovo P.R.G. comunale.

La Comunità Montana “Monte Peglia e Selva di Meana” attuerà il sistema territoriale e predisporrà ed approverà il Piano del sistema, previa partecipazione di tutti gli enti locali e pubblici interessati, integrando il Piano generale del sistema con la pianificazione facente capo a soggetti amministrativi diversi per le competenze loro spettanti nel territorio considerato.

Conseguentemente, le previsioni del Piano di settore di iniziativa comunale, approvato nel 1995 e variato nel 1998, ancorché riportate nel presente Piano Regolatore Generale, dovranno essere inserite anche nel Piano del Sistema della Comunità Montana, in quanto già realizzati o in corso di realizzazione o autorizzati relativamente agli insediamenti turistico produttivi, nonché, se ritenute ancora valide, per quanto riguarda i campeggi di S.Venanzo e del Monte Peglia ed il parcheggio al servizio del Parco dei Sette Frati.

## **LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2000, N.2**

### **Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni.**

La L.R. 2/2000 disciplina la programmazione e l'attività di coltivazione di materiali di cava per il soddisfacimento del fabbisogno regionale, nel rispetto dell'ambiente e del territorio, e si attua attraverso il Piano regionale delle attività estrattive (PRAE).

La cartografia allegata alla legge regionale individua gli ambiti in cui è vietato l'esercizio dell'attività estrattiva.

Nel territorio comunale di S.Venanzo, tali ambiti sono rappresentati dal sito di interesse comunitario (S.I.C.), art. 13 PUT, che comprende il Bosco dell'Elmo, a sud-ovest della frazione di S.Marino , e dai boschi di alto fusto, castagneti, da frutto, boschi planiziali, sparsi nel territorio comunale.

L'estrazione di materiali di cava è consentita nelle aree del territorio regionale destinate dallo strumento urbanistico generale comunale ad attività estrattiva, previa definizione nella parte strutturale del P.R.G., ai sensi dell'art.2, comma 2 della L.R. 31/97.

Inoltre, ai sensi dell'art.5 della L.R. 2/2000, è vietato l'esercizio dell'attività estrattiva:

- a) nei fiumi e torrenti e fino a 100 metri dal piede dell'argine o dalla sponda, nei laghi e fino a 100 metri dalla linea corrispondente alla quota del massimo invaso;
- b) nelle aree archeologiche individuate ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 e della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- c) negli ambiti di coltivazione di acque minerali e termali, nelle zone di tutela assoluta e nelle zone di rispetto delle acque destinate al consumo umano ai sensi degli artt. 5 e 6 del D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236, come sostituiti dall'art. 21 del D.Lgs. 11 maggio 1999 n. 152;

- d) nei siti di interesse comunitario (S.I.C.), nelle zone di protezione speciale (Z.P.S.) e nei siti di interesse regionale (S.I.R.);
- e) nei parchi e nelle aree naturali protette, istituite ai sensi delle leggi nazionali e regionali;
- f) nei boschi di latifoglie di alto fusto o in conversione ad alto fusto, nei castagneti da frutto e nei boschi planiziali;
- g) nelle aree con acquiferi a vulnerabilità molto elevata, così come definita nella cartografia ufficiale del gruppo nazionale difesa catastrofi idrogeologiche, linea 4 “valutazione della vulnerabilità degli acquiferi”;
- h) nelle aree oggetto di interventi finanziati con fondi comunitari, statali e regionali, finalizzati ad attività diversa da quella estrattiva, limitatamente al periodo vincolato dai relativi finanziamenti.

Per la coltivazione delle cave nelle aree boscate, oltre alla ricomposizione ambientale, devono essere effettuati interventi di compensazione ambientale, tramite imboschimento, per una superficie pari a quella interessata dall'intervento su terreno idoneo, o, in alternativa, versando un contributo alla Provincia, finalizzato ad interventi di miglioramento del patrimonio boschivo, nello stesso territorio comunale o dei comuni limitrofi.

Nel territorio comunale di San Venanzo non sono presenti attività di cava, né sono state previste nella redazione del nuovo P.R.G..

Tuttavia in località “Casa Rossa”, al confine con il Comune di Marsciano, esiste una cava dismessa che è stata recuperata, ma necessita del completamento del recupero ambientale.

## **OBIETTIVI GENERALI E SPECIFICI**

Con la formazione del nuovo Piano Regolatore Generale, si intende confermare sostanzialmente gli indirizzi e le previsioni presenti nel Piano di Fabbricazione vigente, confrontandoli tuttavia con quanto previsto dalla recente Legge Regionale n.31/97 in materia di urbanistica, con il P.U.T. e con i primi lineamenti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Terni.

Il Comune di S.Venanzo ha chiaramente manifestato, sia con la Variante generale del 1988 che negli anni precedenti, la volontà di perseguire uno sviluppo economico e sociale, compatibile con l'ambiente naturale e la tutela del territorio, recependo i vincoli ambientali, prevedendo il riambientamento delle zone estrattive presenti, censendo e regolamentando gli impianti di telecomunicazione esistenti, rivedendo la normativa relativa alle zone agricole, favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente sparso nel territorio soprattutto in direzione di un suo utilizzo agricolo e agrituristico.

Tali indirizzi sono stati di volta in volta confermati nelle varianti al P.d.F. che si sono succedute in questi ultimi anni, ma soprattutto sono stati rinforzati e meglio precisati con la redazione del Piano di settore per la zona di particolare interesse naturalistico-ambientale del Monte Peglia ed il Piano per l'area vulcanica.

Tutta l'azione di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione comunale è stata volta alla salvaguardia e tutela dei valori naturali presenti nel territorio, alla loro valorizzazione ed utilizzo ai fini economico-sociali, tenendo conto delle potenzialità del territorio, della sua morfologia, del tessuto economico e sociale presente prevalentemente agricolo, della sua vocazione turistica.

C'è dunque consapevolezza e convinzione che solo attraverso la salvaguardia e la tutela

paesaggistico-ambientale del territorio comunale di S.Venanzo è possibile perseguire tali finalità, senza tuttavia escludere possibilità di insediamento di altre attività economiche che, adeguatamente regolamentate e controllate, da un punto di vista urbanistico ed ambientale, possono trovare attuazione nel territorio, magari utilizzandone le particolarità.

L'espansione residenziale del Comune viene confermata principalmente nel capoluogo, dove è necessario individuare nuove zone edificabili, in aggiunta e sostituzione di aree analoghe non attuate, non negando, tuttavia, adeguate possibilità edificatorie anche nelle frazioni, per non favorire il processo di spopolamento verificatosi negli anni trascorsi.

Inoltre, le norme regionali recepite per la disciplina delle zone agricole favoriranno maggiormente il recupero ed il riutilizzo dell'importante patrimonio edilizio sparso nel territorio, costituito soprattutto da casolari rurali e da costruzioni agricole.

Le zone produttive non saranno ampliate, mentre sarà riconfermata la previsione dell'area di Civitella dei Conti, come principale area produttiva, ubicata in prossimità della viabilità e delle infrastrutture esistenti più vicine a quelle di interesse intercomunale e provinciale.

## **VIABILITA'**

Circa la viabilità, si conferma quella esistente, con l'importante S.S. n.317, che unisce Orvieto a Perugia e che, tagliando tutto il territorio comunale da sud a nord, attraversa S.Venanzo capoluogo e la frazione di Ospedaletto.

Lungo tale strada sono ubicate, inoltre, le aree degli impianti radiotelevisivi e di telecomunicazione esistenti nei pressi della vetta del Monte Peglia, nonché la principale area produttiva del Comune in località Civitella dei Conti, al confine con il Comune di Marsciano.

Il collegamento del territorio di S.Venanzo con i Comuni vicini è assicurato a nord-ovest dalla S.P. n. 57 Pornellese, che attraversa anche la frazione di Pornello; a nord-est dalle S.P. n. 61, n. 109 e n. 110 per Fratta Todina e Marsciano, che attraversano le frazioni di Collelungo, Ripalvella e Rotecastello; a nord dalla S.P. n. 105 per S.Vito in Monte.

La S.P. n. 109 di Ripalvella collega, inoltre, Ripalvella con Ospedaletto e la zona interna delle pendici del Monte Peglia.

La S.P.n.101 per Morrano e la S.P. n. 104 di Frattaguida collegano le parti a sud-ovest.

Il collegamento delle frazioni e delle altre parti abitate del territorio comunale ai centri maggiori ed alla viabilità principale è assicurato dalla rete viaria minore costituita dalle strade comunali.

Le S.C. n. 12 e n. 13 collegano le frazioni di S.Marino, Spante e Palazzo Bovarino, a sud-ovest, alla strada statale nei pressi di Ospedaletto, mentre la S.C. n. 16 rappresenta lo stesso collegamento per le frazioni di Settano, Casalicchio e l'Oppio o Cittina.

La S.C. n. 14 collega le suddette frazioni a sud alla S.P. n. 101 per Morrano, mentre la S.C. n. 17 le collega a nord alla S.P.n. 104 di Frattaguida.

Le S.C. n. 19 e n. 22 rappresentano dei brevi tratti, in variante alla strada statale, nei pressi di Ospedaletto e del Monte Peglia.

Le S.C. n. 20 e n. 21 collegano le zone interne comprese tra Ripalvella ed Ospedaletto al

capoluogo.

Le S.C. n. 1, n. 2 e n. 3 sono dei brevi tratti nei pressi di S.Vito in Monte.

Le S.C. n.4, n.5 e n.6 assicurano i collegamenti della frazione di Poggio Aquilone al capoluogo ed a Marsciano.

Le S.C. n.7 e n. 18 interessano la frazione di Civitella dei Conti, nella parte nord del territorio.

A queste sono unite le S.C. n.8, n. 9 e n. 10 per il collegamento della frazione di Collelungo a nord-est.

La S.C. n.15 è un breve tratto nei pressi di S.Venanzo.

Un breve tratto di S.S. n.79 bis interessa una zona marginale del territorio comunale a sud-est.

Ai sensi della L.R. 46/97, art.3, classificazione urbanistico-territoriale delle strade di interesse regionale, solo un tratto della S.S. n.317 Marsciano-Colonnetta di Prodo (S.S. n.79 bis) è stato classificato strada extraurbana secondaria esistente, con D.G.R. n.94 del 03.02.1999, come collegamento Collepepe (E45)-Orvieto.

## **NUOVE PREVISIONI PER LE ZONE RESIDENZIALI.**

Il nuovo Piano Regolatore Generale prevede superfici complessive destinate a zone residenziali pari a mq. 538.943, quindi con un aumento di mq. 68.096 rispetto allo strumento urbanistico vigente, ma consente una volumetria pari a mc. 627.916, quindi con una diminuzione di mc. 34.808.

Le zone residenziali di completamento sono pari a mq. 330.094 e consentono mc. 388.795, di cui mc. 303.940 realizzati e mc. 84.854 da realizzare, individuati principalmente in S.Venanzo capoluogo (mc.32.295) e nella frazione di Ospedaletto (mc. 25.656).

Le zone residenziali di espansione sono pari a mq. 202.649 e consentono mc. 230.941, di cui mc.71.949 realizzati e mc.158.992 da realizzare, individuati principalmente in S.Venanzo capoluogo (mc.64.982) ed in maniera più modesta ed uniforme nelle altre frazioni maggiori.

Le due zone per l'edilizia economica e popolare sono individuate in S.Venanzo capoluogo; una è completamente edificata, mentre l'altra è tutta da attuare.

Generalmente si è provveduto a diminuire l'indice di fabbricabilità consentito nelle varie zone residenziali, considerato che le costruzioni realizzate, principalmente uni-bifamiliari, hanno dimensioni notevolmente inferiori a quelle potenzialmente realizzabili, pur lasciando limitate possibilità di ampliamento agli edifici esistenti.

Infatti, a S.Venanzo capoluogo le superfici residenziali risultano invariate (circa mq. 209.394), ma la volumetria consentita è diminuita di mc. 6.470 (da mc. 298.608 a mc. 292.138).

Nelle frazioni di Ospedaletto e Collelungo, invece, sono state lievemente incrementate le superfici residenziali, ma è stato ridotto l'indice di fabbricabilità in quasi tutte le aree presenti.

Nelle frazioni di Ripalvella, Poggio Aquilone e Civitella dei Conti, dove nel corso degli anni passati si è registrata una maggiore attività edilizia, sono state aumentate sia le superfici che i

volumi residenziali.

Anche nella frazione di S.Marino è stata consentita una nuova possibilità edificatoria.

Nelle frazioni di S.Vito in Monte, Il Castello e Pornello, invece, sono state ridotte le superfici ed i volumi residenziali.

Nelle frazioni di Settano, Casalicchio e l'Oppio o Cittina sono stati censiti i nuclei abitati esistenti.

Le previsioni residenziali della frazione di Rotecastello sono rimaste immutate, trasformando solamente una zona di espansione attuata in zona di completamento.

## **NUOVE PREVISIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI.**

### **Istruzione (scuola materna e dell'obbligo):**

Il nuovo Piano Regolatore Generale prevede complessivamente superfici per l'istruzione pari a mq. 17.871 (scuola materna e dell'obbligo), con una diminuzione di mq. 9.377.

Generalmente, sono state confermate le aree esistenti, senza provvedere a nuove classificazioni, in quanto lo standard urbanistico prescritto è osservato, né le condizioni economiche e sociali, nonché l'andamento demografico suggeriscono nuove previsioni.

Tuttavia, nella frazione di Ospedaletto l'area è stata ridotta, mentre a S.Vito in Monte e Civitella dei Conti sono state trasformate in zone residenziali per consentire l'alienazione dei fabbricati esistenti.

Nelle frazioni di S.Marino e Poggio Aquilone, tali aree sono state classificate più genericamente come zone per servizi pubblici, in quanto non essendo più sedi scolastiche, sono utilizzate da associazioni ricreative locali.

### **Attrezzature di interesse comune:**

Il nuovo Piano Regolatore Generale prevede complessivamente superfici per attrezzature di interesse comune pari a mq. 20.794, con una diminuzione di mq. 5.390.

Tale diminuzione è solo apparente, in quanto non sono state soppresse aree precedentemente classificate, ma sono state ricomprese all'interno delle zone A di importanza storico-ambientale, in quanto censivano il palazzo municipale con il relativo parco a S.Venanzo, nonché le chiese parrocchiali a Ripalvella, Poggio Aquilone e S.Vito in Monte, mentre a Collelungo è stata trasformata in verde pubblico attrezzato.

A Civitella dei Conti, invece, è stata individuata una piccola area.

### **Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport:**

Il nuovo Piano Regolatore Generale prevede complessivamente spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport per mq. 147.635, con una diminuzione di mq. 62.972 rispetto al P.d.F. vigente. Anche in questo caso, tale riduzione è solo apparente, in quanto riguarda soprattutto S.Venanzo capoluogo (-mq.95.041), dove la zona della piscina è stata trasformata in zona per attrezzature di interesse generale per lo sport, di cui all'art.42 della L.R. 31/97.

In tutte le altre frazioni del comune, invece, sono stati proposti modesti incrementi al servizio degli insediamenti esistenti e di quelli di nuova previsione.

### **Parcheggi:**

Il nuovo Piano Regolatore Generale prevede complessivamente spazi per parcheggi pubblici pari a mq. 31.104, con una diminuzione di mq. 2.979 rispetto al P.d.F..

Ciò è spiegabile in quanto a S.Venanzo capoluogo e S.Vito in Monte, pur essendo state individuate nuove aree per parcheggio, altre aree esistenti nel centro storico, sono state ricomprese all'interno della zona di interesse storico-ambientale, ma rimangono di fatto utilizzate a parcheggio.

Nelle frazioni minori si è provveduto ad individuare nuove aree per parcheggio di modeste dimensioni, rapportate alle esigenze degli abitanti.

Solo ad Ospedaletto, dove le aree per parcheggio risultano già sufficienti, si è provveduto a trasformare un'area in zona residenziale.

## **NUOVE PREVISIONI PER LE AREE PRODUTTIVE.**

Il nuovo Piano Regolatore Generale prevede complessivamente mq. 121.039 di aree produttive, con una riduzione di mq. 8.971 rispetto allo strumento urbanistico vigente.

E' stata confermata, oltre a tutte le aree attuate, l'area principale di Civitella dei Conti, per accogliere eventuali nuovi insediamenti, perché meglio collegata alle infrastrutture ed ai servizi esistenti e, quindi, di più facile urbanizzazione.

Tale area, inoltre, si trova in adiacenza alla maggiore area attuata; di quest'ultima si propone l'ampliamento, allo scopo di consentire solamente la realizzazione di un piazzale per deposito di materiali necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva esistente, senza consentire nuove costruzioni.

Una drastica riduzione delle zone produttive si propone in S.Venanzo capoluogo, dove le due maggiori aree sono state trasformate rispettivamente in zona residenziale ed in zona per servizi privati, in quanto le mutate condizioni economiche e sociali ne hanno cambiato progressivamente la destinazione d'uso prevalente. La classificazione proposta, pertanto, si rende necessaria per consentire la riqualificazione delle aree interessate da tale fenomeno.

A censimento del capannone esistente della Comunità Montana, è stata individuata in S.Venanzo capoluogo una piccola area produttiva (D1 n.2).

## **NUOVE PREVISIONI PER LE AREE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP).**

Il nuovo Piano Regolatore Generale prevede complessivamente mq. 6.200 di aree da destinare all'edilizia economica e popolare, con una riduzione di mq. 8.600 rispetto allo strumento urbanistico vigente.

Infatti, sono state ridotte le due aree di S.Venanzo, in un caso, limitandosi a censire l'intervento edificatorio realizzato, nell'altro, lasciando possibilità edificatorie in un'unica area di superficie di mq. 4.220, pari a mc. 4.220.

Tale dotazione rappresenta una valida alternativa agli interventi privati e appare sufficiente rispetto al fabbisogno verificato nel corso degli anni passati.

## **FASCE DI RISPETTO DELLE OPERE DI PRESA DEGLI ACQUEDOTTI E DEI POZZI**

Sono state individuate le fasce di rispetto delle opere di presa degli acquedotti esistenti nelle seguenti località:

- S.Venanzo, voc. Le Quare, m. 200 intorno all'opera di presa;
- Ospedaletto, loc. Palazzo Bovarino, m.200 intorno all'invaso;
- S.Vito in Monte, m. 200 dal pozzo e dalla sorgente;
- S.Marino, loc. Casalicchia, m.200 dalla sorgente;
- S.Marino, loc. Settano, m.200 dalla sorgente;
- S.Marino, m.200 dall'opera di presa;
- Collelungo, m.200 dal pozzo;
- Pornello, m.200 dall'opera di presa;
- Civitella dei Conti, loc. Podere Caimeo, m.200 dalla sorgente;
- Ripalvella, m. 200 dai pozzi di Podere Palombaro e Podere Pian della Fonte;
- Tra Ripalvella e Collelungo, m.200 dal pozzo.

## **FASCIA DI RISPETTO DI IMPIANTI DI DEPURAZIONE.**

E' stata individuata una fascia di rispetto di m. 100 intorno al depuratore esistente in S.Venanzo capoluogo, lungo la strada vicinale dell' Oppieto, nei pressi del voc. Pisciarelllo.

## **PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI.**

La perimetrazione dei centri abitati, già approvata con delibera del Consiglio Comunale, è stata recepita ai fini delle fasce di rispetto stradali, secondo il Nuovo Codice della strada.

## **VILLE, GIARDINI E PARCHI STORICI.**

Il nuovo Piano Regolatore Generale ha recepito, inoltre, il censimento delle ville, giardini, parchi e del costruito architettonico di rilievo storico, compresi all'interno del territorio comunale, di cui alla D.G.R. n. 6513 del 08.10.1997.

La legge 1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali panoramiche, al punto 2 dell'art.1, sottopone a tutela, a causa del loro notevole interesse pubblico, le ville, i giardini e i parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza, cui concorrono sia il carattere e l'importanza della flora che l'ambiente.

In esecuzione delle competenze regionali, la Regione dell'Umbria ha effettuato un censimento, trasmettendo ad ogni Comune l'inventario scaturito dopo una capillare analisi del territorio ed invitando a considerare tale patrimonio nella elaborazione dello strumento urbanistico, sia ai fini di tutela e salvaguardia, che di azione fondamentale per favorire uno sviluppo del territorio in chiave di compatibilità.

Tali aree, pertanto, sono state classificate come zone A di interesse storico-ambientale, ed includono residenze signorili di particolare rilievo architettonico ed artistico, collocate in ambito extraurbano e agrario fino alla II° Guerra Mondiale.

Esse, nel paesaggio agrario dell'Umbria, costituiscono una delle particolari e più diffuse unità elementari di paesaggio, rappresentando, inoltre, anche l'espressione tipica sul territorio della cultura architettonica urbana.

Nella villa, infatti, si associavano in generale la funzione residenziale estiva e quella di centro della organizzazione economico-produttiva della grande proprietà aziendale da essa dipendente.

In Umbria, una caratteristica tipica e assai ricorrente è data dall'ubicazione in posizione elevata e dominante la campagna, da cui la villa si distingue per la presenza di essenze pregiate del parco,

cinto, spesso, da muri ed a cui si accede dal viale alberato.

L'edificio padronale è circondato da accurate sistemazioni a giardino che lo collegano in un disegno unitario, in cui un ruolo importante è, talvolta, affidato all'acqua o a manufatti accessori, quali le terrazze a belvedere, la cappella, le limonaie, gli edifici di servizio, le serre.

Esso si distingue dagli edifici circostanti, oltre che per le notevoli dimensioni, per una maggiore e più accurata qualità architettonica, che conferisce un'impronta raffinata al paesaggio rurale.

Nel territorio comunale di San Venanzo sono state censite n. 6 ville storiche: a Pian del Rocchio, Casaglia, Casa Nuova, Villa Palombaro, Podere Casignano e La Badia.

## UNITA' DI PAESAGGIO

Nelle tav. 1c e 1d sono state riportate le Unità di Paesaggio individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Terni nel territorio comunale di S.Venanzo.

Risultano individuate tre unità di paesaggio: la 4CL; la 4MP e la 4CB.

L'unità di paesaggio 4CL riguarda la parte di territorio a nord-ovest, al confine con i Comuni di Marsciano, Piegara, Montegabbione e Parrano. E' la più piccola per estensione e comprende la sola frazione di Pornello.

L'unità di paesaggio 4MP riguarda la parte centrale e meridionale del territorio comunale, dal confine a nord con il Comune di Marsciano al confine a sud con il Comune di Orvieto. E' la più estesa e comprende tutta l'area del Monte Peglia, il sito di interesse comunitario Bosco dell'Elmo, l'area naturale protetta Elmo-Melonta, le frazioni di S.Vito in Monte, Il Castello, Ospedaletto, S.Marino, Spante, Palazzo Bovarino, Settano, Casalicchio e l'Oppio o Cittina.

L'unità di paesaggio 4CB riguarda la fascia di territorio ad est, da nord a sud, al confine con il Comune di Marsciano e di Montecastello di Vibio; comprende S.Venanzo capoluogo, l'area naturale protetta di S.Venanzo (parco vulcanologico), le frazioni di Poggio Aquilone, Rotecastello, Civitella dei Conti, Collelungo e Ripalvella.

Tali unità di paesaggio sono soggette alla disciplina di cui ai relativi articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P. suddetto.

## **EMERGENZE DI INTERESSE STORICO ED ARCHEOLOGICO**

Nelle tav. 1c e 1d sono state riportate le emergenze di interesse storico ed archeologico di cui alla Tav. 5 del P.T.C.P. della Provincia di Terni, riguardanti l'epoca pre-protostorica, l'epoca preromana, l'epoca romana, epoca medioevale, l'epoca moderna e quella di cronologia incerta.

## **SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (S.I.C.)**

Nelle tavole 1c e 1d è stato riportato il Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) IT 522/03 Bosco dell'Elmo (Monte Peglia), ricompreso parzialmente nel territorio comunale di S.Venanzo, così come delimitato nei piani sovraordinati.

Si specifica che in fase di redazione del P.R.G., non è stata effettuata la valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi del D.P.R. n. 357/97 art.5, in quanto nell'area S.I.C. IT 5220003 suddetta (Bosco dell'Elmo), lo strumento urbanistico comunale non individua alcuna previsione edificatoria o altro tipo di intervento.

Tuttavia, nelle Norme Tecniche di Attuazione, è stato specificato che, qualora vengano previsti interventi, questi dovranno essere corredati dallo studio di incidenza di impatto ambientale.

## **CIRCA IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE RESIDENZIALI**

Circa il dimensionamento delle zone residenziali rispetto all'andamento demografico del Comune, si fa notare, in primo luogo, che con la redazione del Nuovo Piano Regolatore Generale la volumetria residenziale è stata comunque ridotta di mc. 6.470 rispetto al P.d.F. vigente, mentre l'andamento demografico comunale, che tra il 1970 ed il 1980 aveva fatto registrare un sensibile decremento, risulta ormai stabilizzato da oltre venti anni, con popolazione fissa a circa 2.300 unità.

Inoltre, negli ultimi anni, il flusso turistico, attratto dall'ambiente naturale particolarmente integro, è in deciso aumento, per cui la popolazione che realmente permane nel territorio è superiore a quella ufficialmente residente in base ai censimenti.

Nel periodo estivo, inoltre, sia il capoluogo che le frazioni sono interessate da un fenomeno di ripopolamento, dovuto a coloro che rientrano nei paesi di origine in occasione delle ferie.

D'altronde, l'Amministrazione comunale, nell'ultimo decennio, ha messo in atto una serie di iniziative (museo, percorsi ecologici, attività venatoria, parchi, insediamenti turistici, ecc.) che tendono sia ad incentivare il flusso turistico che ad attrarre altra popolazione nel territorio.

Nella convinzione che tali tendenze debbano consolidarsi, il Nuovo P.R.G. ha confermato sostanzialmente le previsioni relative alle destinazioni d'uso residenziali, valutate in un periodo medio/lungo di attività.

Nel dimensionamento delle aree e delle volumetrie residenziali previste nello strumento urbanistico, occorre anche considerare che, in un ambiente prevalentemente agricolo, le tipologie edilizie più frequenti e tradizionali presenti hanno una densità molto bassa, per cui il rapporto abitante/volume edilizio è molto più elevato rispetto ad altre realtà.

Si fa notare, inoltre, che una maggiore, ma sempre equilibrata, disponibilità di aree residenziali rappresenta un'automatica "calmierazione" dei prezzi dei terreni fabbricabili; al contrario, nel caso di dimensionamento molto ridotto, le poche aree disponibili potrebbero raggiungere valutazioni troppo elevate e quindi ne risulterebbe penalizzata la possibilità di espansione.

Anche gli indici di fabbricabilità sono stati generalmente diminuiti: l'indice di fabbricabilità più elevato è stato previsto in S.Venanzo capoluogo ed è pari a 1,5 mc/mq, con la sola eccezione della zona PEEP, in cui tale indice è pari a 2,0 mc/mq..

E' utile, inoltre, fare presente che le abitazioni comprese all'interno dei centri storici sono utilizzate principalmente per destinazioni d'uso non residenziali, per cui nel dimensionamento delle zone B e C si deve tenere conto anche del fabbisogno che deriva da tali utilizzi.

Per quanto sopra esposto, le tabelle dell'Andamento demografico del Comune di San Venanzo ed abitanti insediabili e della Verifica degli standards urbanistici possono essere modificate considerando 250 mc./abitanti, come segue.

## **CIRCA L'AUMENTO DELL'INDICE DI FABBRICABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE.**

La Legge Regionale 27/2000, Piano Urbanistico Territoriale, art. 64, comma 1, prescrive che nelle parti di territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali ad usi agricoli, zone "E", la massima densità consentita per gli edifici destinati ad abitazione debba essere di 0,0005 mc/mq (5 mc/ettaro).

Inoltre sempre all'art. 64, comma 2, della L.R. 27/2000, si consente ai Comuni di elevare la volumetria suddetta nelle zone "E" fino a 0,005 mc/mq (50 mc/ettaro), con esclusione:

- delle zone agricole di adiacenza tra insulae ecologiche (L.R. 27/2000, art. 10, comma 2);
- delle zone di particolare interesse faunistico (L.R. 27/2000, art. 11, comma 1);
- delle zone di elevata diversità floristico-vegetazionale (L.R. 27/2000, art. 12);
- dei siti di interesse naturalistico (L.R. 27/2000, art. 13);
- delle aree di particolare interesse naturalistico ambientale (L.R. 27/2000, art. 14);
- delle aree di particolare interesse geologico e singolarità geologiche (L.R. 27/2000, art. 16);
- delle aree naturali protette (L.R. 27/2000, art. 17);
- delle aree di particolare interesse agricolo (L.R. 27/2000, art. 20).

Il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di S.Venanzo prevede la massima densità consentita per gli edifici destinati ad abitazione, pari a 0,005 mc/mq (50 mc/ettaro), (zone E2), limitatamente a due aree poste al confine con il Comune di Marsciano, nei pressi delle frazioni di Ripalvella, Rotecastello e Collelungo, dove non sono presenti le aree suddette di cui alla L.R. 27/200, mentre nel restante territorio comunale tale densità rimane fissata in 0,0005 mc./mq. (zone E).

Se si considera che circa metà del territorio comunale è ricompreso nelle zone boscate, che non consentono alcuna possibilità edificatoria e non possono essere computate ai fini del calcolo della densità edilizia, e che gran parte del rimanente territorio è ricompreso sia nelle zone sottoposte a vincolo ambientale, sia nelle zone agricole di adiacenza tra insulae ecologiche, sia nelle zone di particolare interesse faunistico, sia nelle zone di elevata diversità floristico-vegetazionale, sia nei siti di interesse naturalistico, sia nelle aree di particolare interesse naturalistico ambientale, sia nelle aree di particolare interesse geologico e singolarità geologiche, che non consentono alcuna forma di edificazione, sia nelle aree naturali protette, mentre sono del tutto assenti le aree di particolare interesse agricolo; le aree agricole secondarie, in cui l'indice di fabbricabilità è stato elevato, rappresentano una superficie molto ridotta rispetto al territorio comunale in cui ogni possibilità edificatoria è preclusa o ridotta, per cui, in tali zone rimanenti, occorre utilizzare tutte le potenzialità che le leggi consentono se si vogliono permettere pur limitate costruzioni residenziali, peraltro entro i forti vincoli tipologici previsti nelle norme tecniche del P.R.G..

Anche la morfologia del territorio, che presenta diffusamente forti pendenze, riduce ancora di più le possibilità di individuare zone adatte ad accogliere realmente l'edificazione.

**DIMENSIONAMENTO DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE**

**RAFFRONTO TRA IL P.d.F. VIGENTE ED IL NUOVO P.R.G.**

**VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI**

