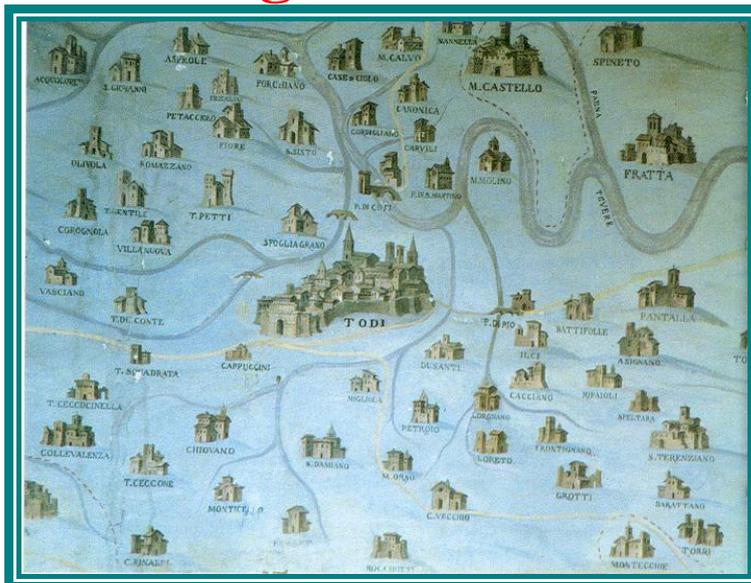




COMUNE DI MONTECASTRILLI  
PROVINCIA DI TERNI

REVISIONE E AGGIORNAMENTO DEL VIGENTE  
**Piano Regolatore Generale**



**PARTE STRUTTURALE E OPERATIVA**  
LEGGE 17 AGOSTO 1942 N. 1150 - L. R. 22 FEBBRAIO 2005 N. 11

GRUPPO DI REDAZIONE		RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO TRA PROFESSIONISTI		
		<b>ALTERAMBIENTE</b>		
✉ Via Pinturicchio 5 - 05100 Terni - ☎ 0744 424510 - 335 5415865 - email: staviba@gmail.com		ARCH. M. VIRILI; ARCH. M. CINTIOLI; DOTT. S. TRASTULLI GEOLOGO; DOTT. M. BORSEI AGRONOMO;		
<b>Rapporto ambientale</b> <b>ESTRATTO AMBITO FORTE CESARE</b>				
INTEGRATO PARERI CONFERENZA DI VAS 14/10/2014				
COMUNE DI MONTECASTRILLI <b>SERVIZIO URBANISTICA</b>	COLLABORATORI: DOTT. F. LISTANTI - DOTT. P. CARCASCIO ARCH. F. LEOMBRUNI - GEOM. T. BITTOLO GEOM. S. BARTOLINI - GEOM. F. PERINI			ALLEGATO
RESPONSABILE DEL SERVIZIO <b>ARCH. VALENTINA CATOZZI</b>	REDAZIONE	REVISIONE	FORMATO	<b>02</b>
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO <b>GEOM. FRANCESCO FABRIZI</b>			A4	





COMUNE DI MONTECASTRILLI  
PROVINCIA DI TERNI

# Piano Regolatore Generale

## PARTE STRUTTURALE E OPERATIVA

# Rapporto Ambientale

AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 1 LETT. C) L.R. 16 FEBBRAIO 2010 N. 12

## ESTRATTO AMBITO FORTE CESARE

INTEGRATO PARERI CONFERENZA DI VAS 14/10/2014

### Sommario

PREMESSA.....	5
ZONA A PROGETTO SPECIALE “FORTE CESARE” .....	6
1. <i>Elementi di identificazione</i> .....	6
2. <i>Schede progettuali dell'ambito di Forte Cesare</i> .....	8
3. <i>Valutazioni delle previsioni del PRG P.O. sull'ambiente</i> .....	25
4. <i>Considerazioni sull'incidenza ambientale</i> .....	27
5. <i>Valutazione di compatibilità paesaggistica.</i> .....	34
6. <i>Collegamenti e viabilità</i> .....	37
7. <i>Allegati: Tabelle Bilancio Ambientale</i> .....	40





COMUNE DI MONTECASTRILLI  
PROVINCIA DI TERNI

# Piano Regolatore Generale

## PARTE STRUTTURALE E OPERATIVA

# Rapporto Ambientale

AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 1 LETT. C) L.R. 16 FEBBRAIO 2010 N. 12

## ESTRATTO AMBITO FORTE CESARE

INTEGRATO PARERI CONFERENZA DI VAS 14/10/2014

### PREMESSA

Facendo seguito alla prima fase della conferenza di VAS sospesa il 14 ottobre 2014 con cui nel verbale finale in merito alla **valutazione degli impatti sulle componenti paesaggistiche**, si ricordava, per gli interventi più rilevanti, dovrà essere verificata la rilevanza delle trasformazioni in rapporto al contesto di riferimento progettuale e paesaggistico che non potrà essere inferiore al campo di intervisibilità (corretto inserimento paesaggistico).

In quella sede si è rilevato che la valorizzazione di Forte Cesare, oltre la trasformazione del Palazzo in una struttura di ricezione alberghiera e un centro benessere, la realizzazione di campi da golf e di tutte le infrastrutture ad esso collegate, prevede anche la realizzazione di numerose unità turistico ricettive aggregate in piccoli borghi da verificare con attenzione sotto l'aspetto paesaggistico con le misure riferite alla compatibilità paesaggistica sopra richiamata.

In ottemperanza a quanto emerso abbiamo integrato il rapporto ambientale con un approfondimento dell'ambito a Progetto Speciale Forte Cesare di cui di seguito riportiamo l'estratto.

Al fine di rendere più chiaro l'intervento abbiamo redatto un'apposita scheda progettuale e nel CD abbiamo riportato gli studi seguiti per il progetto preliminare che è stato a base delle verifiche e valutazione nella fase di VAS preliminare in sede di redazione del Documento Programmatico e su cui si sono già espressi alcuni enti.

## SCHEDA DI APPROFONDIMENTO N. 01 BIS

### ZONA A PROGETTO SPECIALE “Forte Cesare”

#### 1. ELEMENTI DI IDENTIFICAZIONE

##### TITOLO DELLA PREVISIONE

##### “Realizzazione di attrezzature ricettive per il turismo”

Tra le previsioni della variante al PRG è inserita la **Realizzazione di un insediamento turistico-alberghiero in località Forte Cesare**, per cui è stata presentata una proposta sotto forma di progetto preliminare in variante al PRG del Comune di Montecastrilli che prevede la valorizzazione turistica dell'intera tenuta agraria di Forte Cesare con la previsione della totale ristrutturazione e rivalutazione dell'area circostante, con la trasformazione del Palazzo in una struttura di ricezione alberghiera e un centro benessere, la realizzazione di campi da golf e di tutte le infrastrutture ad esso collegate, ma soprattutto la realizzazione di numerose unità turistico-ricettive aggregate in piccoli borghi, caratterizzati nell'architettura dallo stile dei casali di campagna tipici del luogo. L'area interessata all'intervento interessa una superficie complessiva di circa 200 ettari.

Il nuovo PRG ha recitato tale proposta preliminare denominata progetto “Pietre dell'Umbria”, oggetto del protocollo d'intesa tra il comune di Montecastrilli, Sviluppumbria e la provincia di Terni, attraverso la previsione della Zona a progetto speciale Forte Cesare (PSFC) che prevede:

#### 1. Restauro del palazzo-fortezza di Forte Cesare

Nucleo storico (zona A0) tutelato ai sensi dell'art. 10 della D.lgs n. 42/2004 ad uso alberghiero e luogo di culto (chiesa esistente) nel rispetto della conformazione originaria e della sua integrità tipologica; il recupero/restauro/ristrutturazione delle pertinenze, compreso il giardino – frutteto; la previsione di adeguata fascia di rispetto (zona A1) intorno all'ambito precedentemente individuato a tutela dell'integrità del bene architettonico e storico artistico;

#### 2. Progetto di riqualificazione della tenuta di Forte Cesare a uso turistico ricettivo

Il PRG parte strutturale ha perimetrato l'ambito della tenuta secondo il criterio identitario della proprietà storica, e rimanda a uno specifico piano particolareggiato attuativo d'iniziativa privata lo studio di un progetto di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area e la previsione delle nuove strutture da destinare a fini turistico ricettivi nell'area del complesso di Forte Cesare secondo i seguenti parametri:

- Recuperare gli antichi casali esistenti censiti ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 11/2005 secondo la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente prevista dal Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale di cui al R.R. n. 420/2007;

- recuperare tutti gli altri fabbricati esistenti anche con interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica con cambio di destinazione d'uso dall'attuale di tipo produttivo-rurale a quello turistico ricettivo;

- realizzazione di nuova volumetria e interventi edilizi evitando la concentrazione in unico punto ma localizzando gli interventi nuovi in specifici borghi rurali posti possibilmente nei fondovalle e/o in prossimità dei siti storici dei casali e nello specifico:

a) Ambito turistico ricettivo di Perocoli (ST mq 24.133 - SUC<sub>max</sub> 14.000 mq);

b) Ambito turistico ricettivo di Galeassi (ST mq 50.958 - SUC<sub>max</sub> 14.000 mq);

c) Ambito turistico ricettivo dei Poderi (ST mq 24.093 - SUC<sub>max</sub> 2.900 mq);

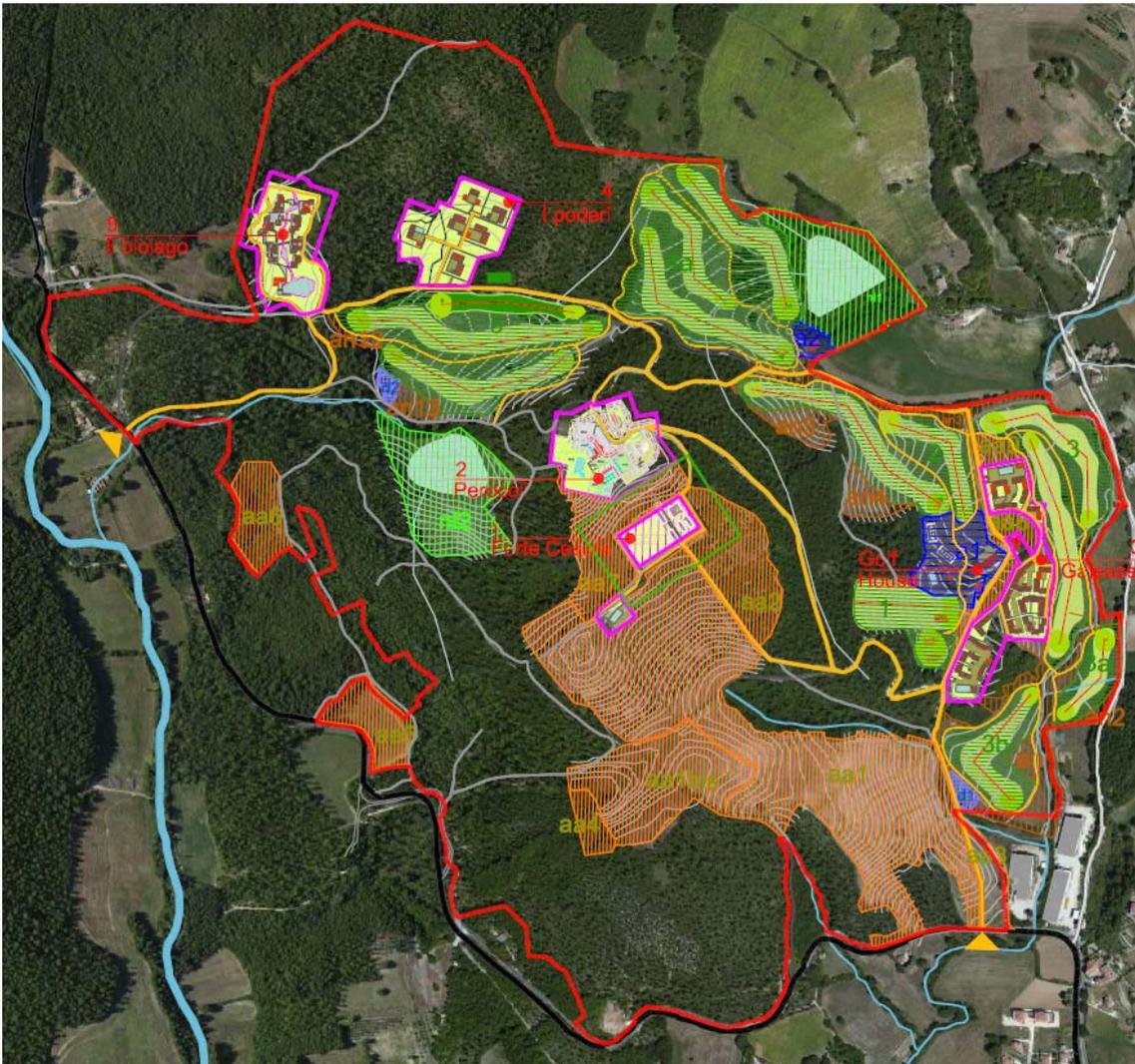
d) Ambito turistico riattivo del Biolago (ST mq 25.425 - SUC<sub>max</sub> 2.100 mq);

- Inviduazione delle aree boscate e degli ambiti sensibili da un punto di vista naturalistico ambientale con divieto di edificabilità all'interno dei boschi, sui crinali, nei punti panoramici e comunque nel rispetto dei coni visuali;

- Realizzare uno studio delle infrastrutture necessarie per supportare il nuovo carico abitativo, in particolare strade (non solo interne alla lottizzazione ma anche la viabilità di accesso), l'approvvigionamento idrico tramite nuovo acquedotto, infrastrutture a rete energetiche, impianti di depurazione, smaltimento rifiuti, ecc., anche in relazione al fabbisogno necessario al prospettato campo da golf.

### 3. Recupero e risanamento ambientale

Le aree degradate e i manufatti che costituiscono detrattori ambientali e paesaggistici determinati dai precedenti insediamenti fatti sul territorio dell'azienda saranno oggetto di interventi di risanamento ambientale con smaltimento delle coperture in eternit impiegati in parte sui tetti delle stalle di bovini, suini e fienili ormai dismessi.



Schema del progetto "Pietre dell'Umbria", oggetto dell'accordo di programma tra dal comune di Montecastrilli, Sviluppumbria e la Provincia di Terni

## 2. SCHEDE PROGETTUALI DELL'AMBITO DI FORTE CESARE

Di seguito vengono riportate le singole schede parte dell'allegato 3 alle NTA del PRG parte operativa che descrivono in dettaglio e nel loro complesso descrivono sinteticamente l'intervento in argomento denominate:

### SCHEDA PSFC00 TENUTA DI FORTE CESARE



### SCHEDA PSFC01 PALAZZO FORTE CESARE



### SCHEDA PSFC02 PEROCOLI



SCHEDA PSFC03 GALEASSI



SCHEDA PSFC04 PODERI (EX STALLE BOVINI)



SCHEDA PSFC05 BIOLAGO



SCHEDA PSFC06 CAMPO DA GOLF





**MACROAREE URBANE**

Codice: **PSFC**

**MACROAREA: TENUTA DI FORTE CESARE**

**PROGETTO SPECIALE FORTE CESARE**

### **DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

La Tenuta di Forte Cesare si estende su una superficie di circa 170 ettari, con una porzione boscata di circa 95 ettari, dominati dalla presenza di rilievo sul crinale del complesso di Forte Cesare, con aggregati rurali e colonici sparsi nell'intorno. L'area di Forte Cesare è parte della frazione di Castel dell'Aquila, nel comune di Montecastrilli (TR), limitrofa al confine comunale con Avigliano Umbro, individuata dal PRG□PS come zona A per la parte che interessa il nucleo storico del Palazzo e come zona E agricola e boscata per l'intorno. Il nucleo storico del "Palazzo Forte Cesare" è sottoposto dal 1991 a vincolo di tutela dei Beni Culturali (art. 10 D.lgs n. 42/2004).

Il palazzo Forte Cesare situato su un ampio ripiano, circondato da un vasto patrimonio agricolo, si incontra lungo il percorso della via Amerina verso la valle del Tevere; tale contesto è caratterizzato dalla ricchezza di episodi architettonici di grande valore storico-artistico: cinte murarie, rocche difensive e maestosi castelli contribuiscono a determinare un suggestivo ambiente che rimanda all'età medievale e agli anni in cui questa terra era protagonista delle vicende storiche che vedevano papato e impero contendersi spazi e potere. Il palazzo rappresenta una delle ville-palazzo fortificate più interessanti del territorio umbro per il suo alto valore architettonico.

L'impianto planimetrico complessivo caratterizza fortemente l'unità di paesaggio attraverso i rigorosi allineamenti ortogonali delle parti disposte entro la bella figura di un rettangolo i cui lati sono in una proporzione di circa 1:2. La strada di accesso divide in due ambiti l'intero sito: un'area pressoché quadrata, che contiene il giardino e i due edifici gemelli annessi, e una più piccola area contenente un edificio di servizio, la cappella e il palazzo. Quest'ultimo conserva l'alta torre angolare del maschio medievale e, per il resto, risulta improntato al gusto sangallesco di fine Rinascimento; presenta eleganti facciate ritmate da equilibrate sequenze di finestre e una bella cornice di coronamento appoggiata su mensole. Più riccamente ornate risultano le due palazzine di accesso al giardino segnate da lesene, nicchioni e raffinate fasce marcapiano. Gli interni del palazzo conservano ancora tracce delle seicentesche decorazioni a tempera sulle pareti dei saloni, la cui integrità risulta oggi dolorosamente compromessa - come quella dei preziosi soffitti cassettonati e intagliati e dei raffinati arredi e cornici lapidei - a causa del pessimo stato di conservazione in cui versano i fabbricati. Anche il giardino, attualmente incolto, ha perduto il settecentesco disegno formale all'italiana.

### **OBIETTIVI GENERALI DI PROGETTO**

**Gli obiettivi generali sono quelli del Restauro del palazzo-fortezza di Forte Cesare attraverso un Progetto di riqualificazione ambientale e paesaggistica della tenuta e del Forte Cesare stesso a uso turistico ricettivo. Tali obiettivi sono espressi nel progetto "Pietre dell'Umbria", oggetto d'intesa tra il comune di Montecastrilli, Sviluppumbria e la provincia di Terni che nell'ambito della valorizzazione del patrimonio storico, culturale e ambientale, hanno proposto il progetto "PIETRE D'UMBRIA" al fine di costruire un'offerta di beni con valenze storiche - architettoniche - ambientali di pregio per il riuso a fini turistici, produttivi e di servizi, congiunta alla necessità di recuperare e valorizzare tale patrimonio. In base a questa intesa i tre enti hanno proposto la Realizzazione di un insediamento turistico-alberghiero in località Forte Cesare, per cui è stata presentata una proposta sotto forma di progetto preliminare che prevede la valorizzazione turistica dell'intera tenuta agraria di Forte Cesare con la previsione della totale ristrutturazione e rivalutazione dell'area circostante, con la trasformazione del Palazzo in una struttura di ricezione alberghiera e un centro benessere, la realizzazione di campi da golf e di tutte le infrastrutture ad esso collegate, ma soprattutto la realizzazione di numerose unità turistico-ricettive aggregate in piccoli borghi, caratterizzati nell'architettura dallo stile dei casali di campagna tipici del luogo. L'area interessata all'intervento interessa una superficie complessiva di circa 200 ettari. Il progetto dovrà prevedere il restauro degli edifici storici (complesso del Forte) e delle case coloniche più significative (Perocoli e Galeassi) ed il recupero per nuova edificazione della volumetria esistente di edifici civili (ruderi) e rurali (stalle e magazzini), in considerazione sia della possibilità di riutilizzo dell'edificato con valore storico, che della necessità di sostituire mediante demolizione e ricostruzione le strutture degradate o fatiscenti. L'obiettivo generale da perseguire è quindi quello del recupero dell'esistente puntando all'arresto del degrado al quale l'intero complesso versa in quanto abbandonato da anni e favorire nello stesso tempo investimenti producendo effetti positivi per le imprese della zona e per l'economia dell'intero territorio. I lavori di recupero devono prevedere il risanamento ambientale nelle aree degradate e nei manufatti che costituiscono detrattori ambientali e paesaggistici determinati dai precedenti insediamenti fatti sul territorio dell'azienda e prevedere smaltimento delle coperture in eternit impiegate in parte sui tetti delle stalle di bovini, suini e fienili ormai dismessi.**

**SUPERFICIE COMPLESSIVA AMBITO A PROGETTO SPECIALE (art. 94 comma 1 e 2 NTA PRG-PS)**

AMBITO	Superficie MQ	di cui Sup. inedificabile MQ	di cui Sup. utilizzabile MQ	SUC MQ
Ambiti di tutela e conservazione (1)	8.303	-	8.303	<b>2.265</b>
Ambiti per gli insediamenti turistici (4)	124.610		124.610	<b>33.000</b>
Ambiti periurbani di salvaguardia (6)	604.762	117.541	487.221	-
Ambiti delle aree boscate (E0)	958.493	958.493	-	-
Strade	11.858	11.858	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>1.708.026</b>	<b>1.087.892</b>	<b>620.134</b>	<b>35.265</b>

**SUPERFICIE UTILE COPERTA REALIZZABILE DI BASE (art. 94 comma 6 NTA PRG-PS; art. 50 comma 8 PRG-PO)**

Ambito	Sup. territoriale (mq)	IUT di base (mq/mq)	SUC di base TOTALE (mq)	VOL di base TOTALE (mc)
Nucleo palazzo di Forte Cesare	-	-	2.265	<b>9.010</b>
Macrozona di Perocoli	24.133	0,290	7.000	<b>21.000</b>
Macrozona del podere Galeassi	50.958	0,137	7.000	<b>21.000</b>
Macrozona dei Poderi(ex Stalle)	24.093	0,060	1.450	<b>4.350</b>
Macrozona del biolago (ex Stalle)	25.425	0,041	1.050	<b>3.150</b>
<b>TOTALE</b>	<b>124.609</b>	<b>0,1325</b>	<b>18.765</b>	<b>58.510</b>

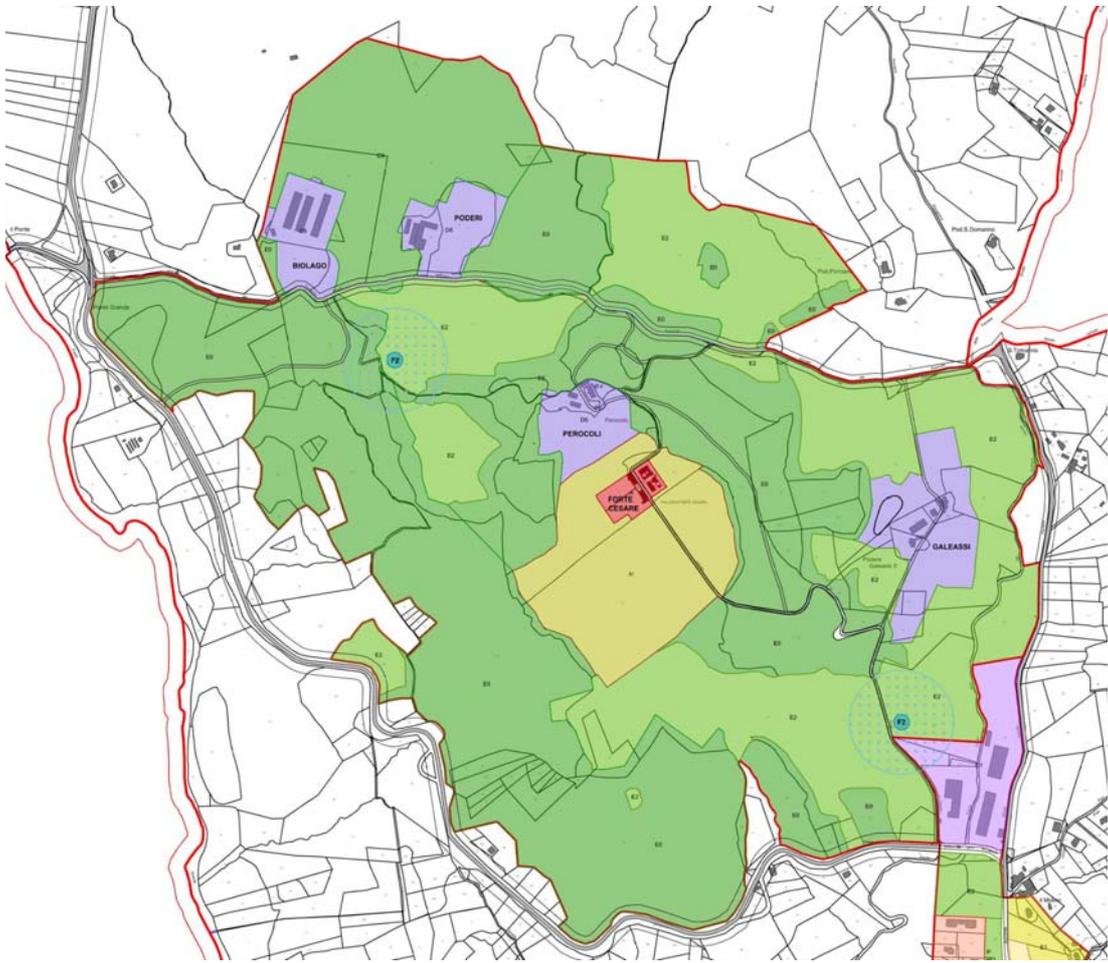
**SUPERFICIE UTILE COPERTA REALIZZABILE DA QUANTITA' EDIFICATORIE PREMIALI E COMPLESSIVA (art. 94 comma 7 PRG-PS; art. 50 comma 8 PRG-PO)**

Ambito	art. NTA	SUC Premiale (mq)	SUC Totale B+P (mq)	VOL TOTALE B+P (mc)
Nucleo storico del palazzo di Forte Cesare	art. 11 PRG-PS; art. 7 PRG-PO	-	<b>2.265</b>	<b>9.010</b>
Macrozona di Perocoli	art. 94 comma 7 PRG-PS	7.000	14.000	<b>42.000</b>
Macrozona del podere Galeassi		7.000	14.000	<b>42.000</b>
Macrozona dei Poderi (ex Stalle)	art. 50 comma 8 PRG-PO	1.450	2.900	<b>8.700</b>
Macrozona biolago (ex Stalle)		1.050	2.100	<b>6.300</b>
<b>TOTALE</b>		<b>16.500</b>	<b>35.265</b>	<b>108.010</b>

**PARAMETRI URBANISTICI (STANDARD)**

Superficie territoriale (mq)	SUC max (mq)	Parcheggi (mq 70/100 mq SUC)	Verde ecologico (mq 30/100 mq SUC)
<b>132.911</b>	<b>35.265</b>	<b>10.580</b>	<b>24.686</b>

La quantità premiale ai sensi dell'art. 94 comma 7 delle NTA del PRG PS, è stata assegnata direttamente a tutta la volumetria disponibile. Se le previsioni NON saranno attuate o NON inizieranno le procedure per l'attuazione (presentazione piano attuativo) nei primi 5 anni dalla approvazione del presente PRG PO è facoltà dell'amministrazione comunale togliere la quantità premiale, riducendo della metà la volumetria massima assegnata. Se dopo 10 anni dalla approvazione del presente PRG piano attuativo le aree di cui al comma precedente non sono state ancora attuate è facoltà del comune, attraverso una variante al PRG PO, eliminare la previsione e procedere all'assegnazione la capacità edificatoria precedentemente assegnata attraverso l'avvio della procedura competitiva e comparativa di cui all'art. 10 del PRG PS. In fase di piano attuativo dovrà essere inoltre concordata con l'amministrazione la perequazione necessaria a fronte di opere infrastrutturali ritenute opportune a seguito dell'incremento abitativo/urbanistico. La condizione di attuazione prevista al termine dei 10 anni dalla approvazione del PA si intende assolta qualora sia stata iniziata l'attuazione delle opere di urbanizzazione per ogni comparto D6, mantenendo quindi il dimensionamento di premialità spettante per ogni comparto come definito nel Piano Attuativo.





**MACROAREE URBANE**

Codice: **PSFC01**

**AMBITO NUCLEO STORICO: PALAZZO FORTE CESARE**

AMBITO DI ZONA **A0**

**DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

Il palazzo Forte Cesare rappresenta una delle ville-palazzo fortificate più interessanti del territorio umbro per il suo alto valore architettonico. Il Forte Cesare sorse anticamente come roccaforte militare medievale per le esigenze difensive del corridoio Bizantino che, nell'alto Medioevo, collegava Roma con Ravenna. In periodo tardo-rinascimentale, in seguito all'affermazione in Umbria del potere pontificio, la funzione originaria venne a mancare, cedendo il passo all'uso residenziale. Attraverso un intervento di ristrutturazione che inglobò le antiche strutture, l'antico fortilizio fu trasformato in una maestosa e aristocratica dimora fortificata, per volere dei proprietari Conti degli Atti; tale nobile e importante famiglia di Todi mantenne per diversi secoli il feudo del sito. Nel corso del XVII secolo, furono realizzati vari interventi di decorazione nelle sale interne. Nella prima metà del Settecento, ad opera del Conte Felice degli Atti, fu disegnato l'attuale impianto compositivo planimetrico a geometria ortogonale; furono, inoltre, ristrutturati, nella forma che attualmente conservano, gli edifici annessi: fu costruita la cappella, intitolata al Santissimo Crocefisso e furono eretti i due edifici gemelli che segnano l'ingresso al nuovo impianto del giardino. Alla fine del Settecento, la proprietà fu acquisita al patrimonio della romana Congregazione di Propaganda Fide che, nel 1808, la cedette alla famiglia dei Ciatti. In ultimo, nel 1922, Angelo Ciatti, discendente della famiglia, lo lasciò in eredità al Comune di Amelia. Oggi è di Proprietà della società Forte Cesare S.r.l. con sede a Viterbo.

**OBIETTIVI GENERALI DI PROGETTO**

**Gli obiettivi per il palazzo-fortezza di Forte Cesare palazzo sono quelli del Restauro attraverso un Progetto di riqualificazione ambientale e paesaggistica della tenuta e del Forte Cesare stesso a uso turistico ricettivo. Il restauro del palazzo-fortezza di Forte Cesare.** Il PRG-PS ha perimetrato una apposita macrozona n. 1 di conservazione dei nuclei storici corrispondente al perimetro del vincolo diretto posto ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs n. 42/2004, finalizzato alla tutela e conservazione del bene. La trasformazione del complesso in struttura ricettiva dovrà pertanto seguire i criteri e metodi del restauro applicato alla conservazione dei beni culturali e le NTA del PRG PO regolano gli interventi attraverso:

- il restauro scientifico del Castello di Forte Cesare, nel rispetto della conformazione originaria e della sua integrità tipologica;
- il recupero/restauro/ristrutturazione delle pertinenze, compreso il giardino – frutteto;
- la previsione di adeguata fascia di rispetto intorno all'ambito precedentemente individuato a tutela dell'integrità del bene architettonico e storico artistico;

**PARAMETRI URBANISTICI**

**SUPERFICIE UTILE COPERTA REALIZZABILE (art. 93 comma 12 NTA PRG-PS; art. 27 PRG-PO)**

Ambito di zona	Sup. territoriale (mq)	Vol. urbanistico (mc)	SUC (mq)	SUC TOT (mq)
<b>A0</b>	8.303	9.010	2.265	<b>2.265</b>

**PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA**

DESTINAZIONI	% minima		
Turistico ricettivo (Albergo)	75%		
Altre attività zone A (Residenza, chiesa, ecc..)	0%		

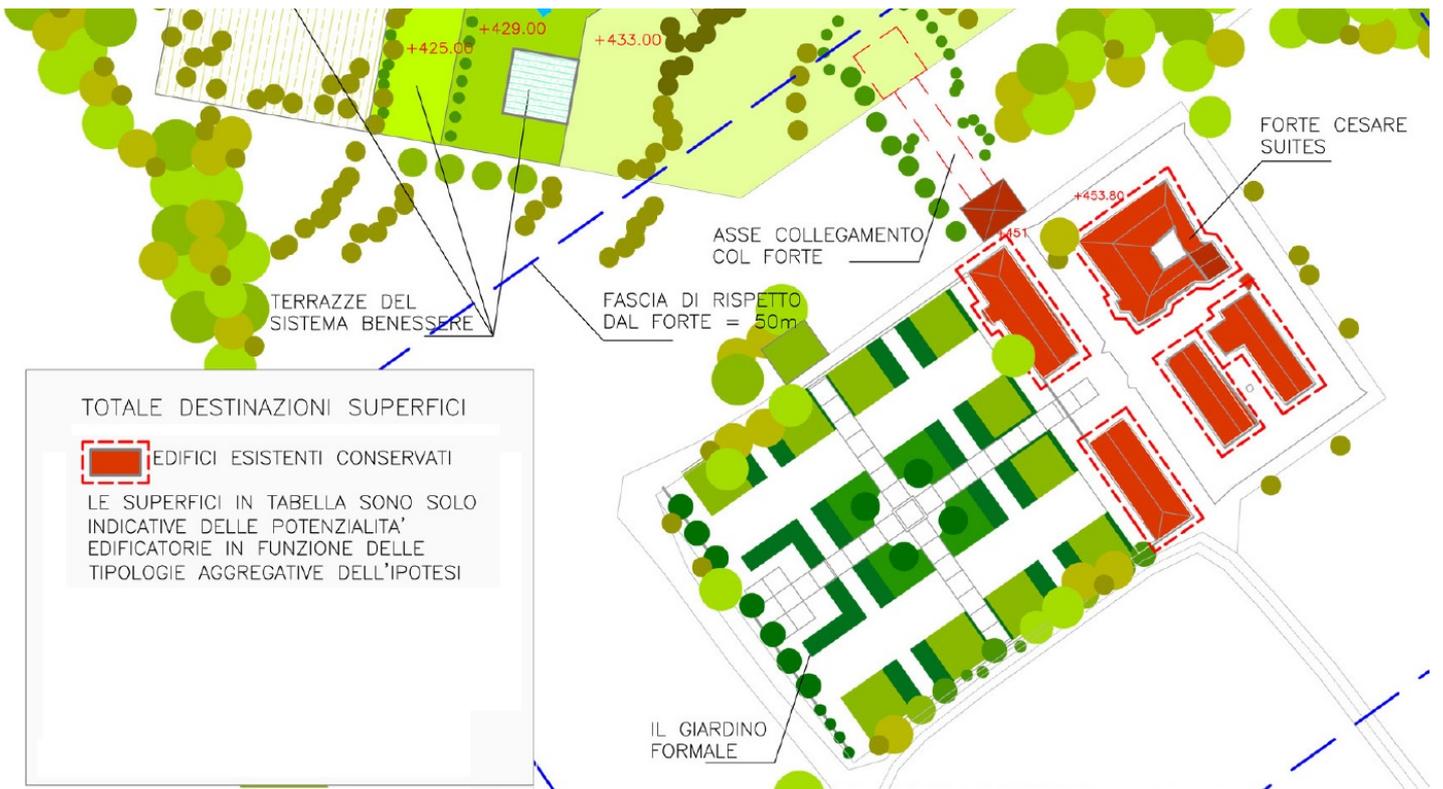
**PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED ECOLOGICI (art. 15 e 16 NTA PRG-PS e art. 12 R.R. n. 7/2010)**

H max edificio (ml)	RC (SC/SF) %	Ipm (SP/ST) %	Ipt (n/50 mq di SL)	Parcheggi (mq/mqSUC)	Verde ecologico (mq/mqSUC)
Esistente (*)	(*)	(*)	1/100(*)	<b>70/100(*)</b>	<b>30/100(*)</b>

**INDICAZIONI PARTICOLARI**

*(\*) Trattandosi di un nucleo storico i parametri faranno riferimento allo stato attuale, per gli standard qualora non fosse possibile applicarli all'interno del perimetro della zona A possono essere assolti all'esterno in zona D6 o E2; Inoltre dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:*

- Gli interventi di restauro sugli edifici storici devono essere propedeutici a quelli turistico-ricettivi,
- La chiesa deve essere conservata come luogo di culto;
- Il giardino deve essere oggetto di recupero e restauro (muri perimetrali) sulla base di studi anche di carattere botanico e storico;





**MACROAREE URBANE**

Codice: **PSFC02**

**AMBITO TURISTICO: PEROCOLI**

**AMBITO DI ZONA D6**

**DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

*Stato attuale:* Il borgo agricolo è costituito da alcuni fabbricati rurali in pessimo stato di conservazione, dalle strutture di un maneggio e da una casa colonica di modesta caratterizzazione architettonica in posizione preminente sul poggio.  
*Relazioni con l'intorno:* Il borgo di Pericoli è a diretto contatto col complesso di Forte Cesare. La presenza di una sorgente e di un impluvio naturale ha suggerito la creazione di un piccolo lago di raccolta delle acque meteoriche, collegato a Pericoli e al Forte con antichi sentieri poderali da recuperare.

**OBIETTIVI GENERALI DI PROGETTO**

*Progetto di recupero:* Il progetto prevede il recupero della casa colonica in posizione dominante sul poggio ed in diretta connessione visuale col Forte.  
*Progetto d'ampliamento:* L'insediamento di Pericoli, in diretto collegamento visivo e funzionale col complesso di Forte Cesare che si staglia sul crinale quale riferimento storico e culturale, si caratterizza come la sua naturale estensione e accoglie nella tipologia aggregativa tipica di borgo rurale umbro, 82 camere inserite in edifici in pietra che seguono la morfologia collinare in continuità con l'edificio preesistente sul poggio che sarà restaurato e conservato. Alle tipologie tradizionali si affiancano soluzioni architettoniche parzialmente ipogee, a basso profilo e ridotto impatto, per il migliore inserimento paesaggistico, che ospitano la reception, le facilities alberghiere, la Spa ed il centro congressi, oltre al garage interrato per la sosta delle auto. Un sistema di piazze alberate e le coperture a tetto giardino, diventano elemento di connessione per la fruizione del complesso alberghiero. La preesistenza restaurata così come alcuni degli edifici che affacciano sulla piazza si prestano a divenire sede di funzioni di interesse culturale collegate con le attività e le ricchezze del territorio.  
La **Spa** è organizzata su due livelli prevalentemente in volumi sotterranei alternando agli spazi interni per trattamenti e terapie la gradevole percezione del valore paesaggistico dei luoghi che si ha dagli affacci verso valle dalle terrazze con vista panoramica sui Monti Amerini.  
Il **centro congressuale** collegato al complesso alberghiero si articola per potenzialità d'utilizzo in una sala frazionabile in salette separate di diversa capienza ed una sala auditorium di maggior dimensione (circa 400 posti), oltre al foyer per l'accoglienza. La flessibilità della struttura la potrà rendere compatibile a differenti iniziative venendo a costituire un elemento di sicuro interesse per il territorio.

**PARAMETRI URBANISTICI**

**SUPERFICIE UTILE COPERTA REALIZZABILE (art. 94 comma 6 NTA PRG-PS; art. 50 comma 8 PRG-PO)**

Ambito di zona	Sup. territoriale (mq)	SUC di base (mq)	SUC premiale (mq)	TOTALE (mq)
<b>D6</b>	24133	7000	7000	<b>14.000</b>

**PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA**

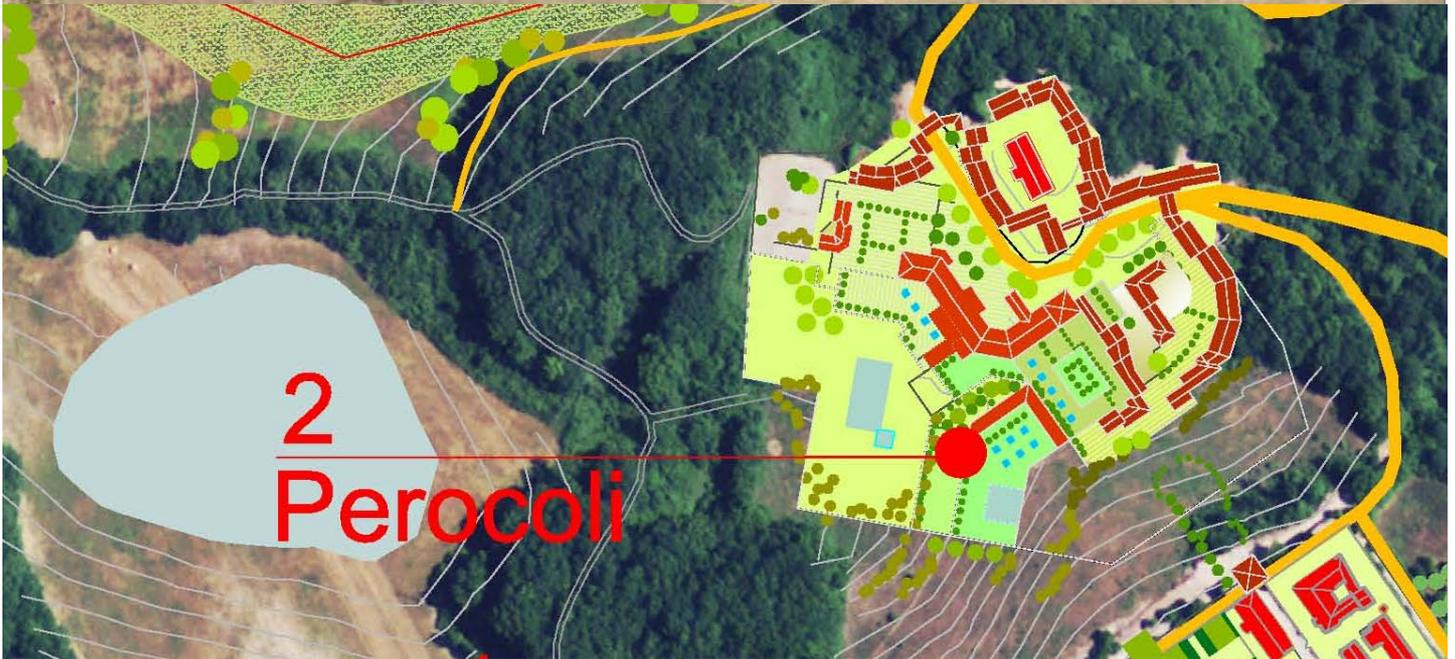
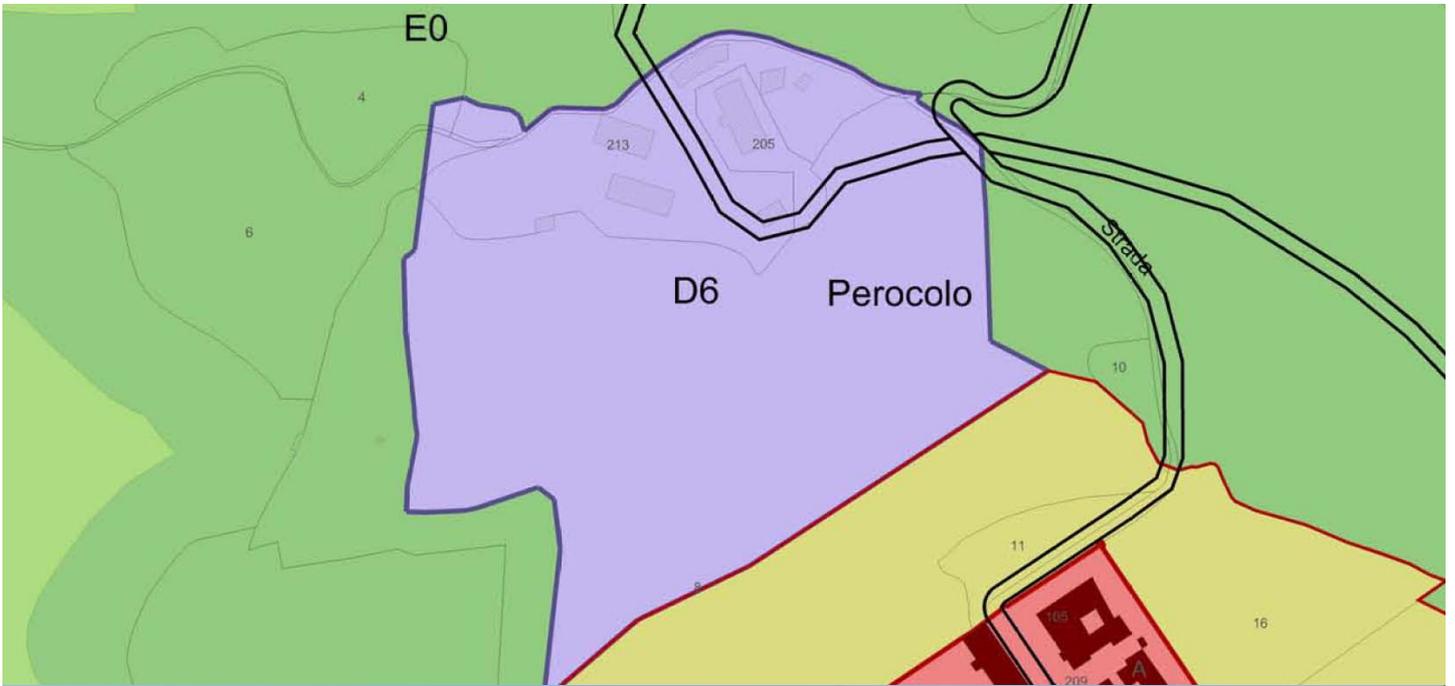
DESTINAZIONI	% minima		
Turistico ricettivo (Camere e servizi alberghieri, SPA,)	75%		
Centro congressi e servizi accessori	0%		

**PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED ECOLOGICI (art. 15 e 16 NTA PRG-PS e art. 12 R.R. n. 7/2010)**

H max edificio (ml)	RC (SC/SF) %	Ipm (SP/ST) %	Ipt (n/50 mq di SL)	Parcheggi (mq/mqSUC)	Verde ecologico (mq/mqSUC)
6,50(*)	30	30	1/50	<b>70/100</b>	<b>30/100</b>

**INDICAZIONI PARTICOLARI**

(\*) In considerazione delle esigenze di carattere aggregativo, tipologico dei borghi rurali, al fine di proporre articolate e varie tipologie costruttive ricomprese tra quelle riportate nel Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale (DGR 420/2007), definirà i parametri evidenziati anche in deroga ai minimi indicati in tabella;





**MACROAREE URBANE**

Codice: **PSFC03**

**AMBITO TURISTICO E SPORTIVO: GALEASSI**

AMBITO DI ZONA D6

**DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

*Stato attuale:* Il borgo agricolo è costituito da un fabbricato rurale (rudere), da magazzini e da una recente casa colonica di modesta caratterizzazione architettonica.

*Relazioni con l'intorno:* Il borgo di Galeassi si sviluppa in prossimità del Fosso delle Pantane, con una strada carrabile centrale, grandi alberi isolati ed una serie di sentieri da recuperare che collegano al fosso, ai boschi e allo specchio d'acqua del lago collinare esistente. Offre ampie aperture visuali sui versanti coltivati e ciglionati che risalgono ad Avigliano Umbro e a Civitella.

**OBIETTIVI GENERALI DI PROGETTO**

*Progetto di recupero:* Il progetto prevede il recupero della casa colonica quale parte del complesso degli edifici di servizio alla struttura sportiva da destinare a Golf House e la ricostruzione e ristrutturazione del rudere quale elemento testimoniale dell'architettura rurale.

*Progetto d'ampliamento:* L'edificato si sviluppa sul lato orientale, con tre nuclei aggregati composti da tipologie diverse, due su piastra □ piazza di copertura ai parcheggi interrati, uno con sviluppo a degradare sul versante verso il fosso delle Pantane con scalette, giardini murati e piani sfalsati, e sono tutti con affaccio sul percorso golfistico. Il taglio delle unità abitative è medio □ piccolo (da 60 a 120 mq), studiato in relazione alla ricettività di un turismo di interesse prevalentemente sportivo.

In prossimità del casale da recuperare si sviluppano le strutture comuni, la Golf House con ristorante e bar, sale per assemblee ed esposizioni, servizi, direzione, segreteria amministrativa ed archivio, locali di servizio seminterrati (officine, macchine per la manutenzione dei campi da golf, parcheggio golf □ car), gli spogliatoi a servizio delle strutture sportive (golf, tennis e piscina). Ampi corridoi di vegetazione fiancheggiano le buche, ombreggiando i percorsi delle golf car, perimetrando tutto l'impianto che si presta anche ad altri utilizzi sportivo □ ricreativi (jogging, percorso vita, piccoli osservatori per l'avifauna).

**PARAMETRI URBANISTICI**

**SUPERFICIE UTILE COPERTA REALIZZABILE (art. 94 comma 6 NTA PRG-PS; art. 50 comma 8 PRG-PO)**

Ambito di zona	Sup. territoriale (mq)	SUC di base (mq)	SUC premiale (mq)	TOTALE (mq)
<b>D6</b>	50.958	7.000	7.000	<b>14.000</b>

**PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA**

DESTINAZIONI	% minima		
Turistico ricettivo (Camere e servizi alberghieri)	50 %		
Attività sportiva (gol house, tennis, piscina) e servizi accessori	0%		

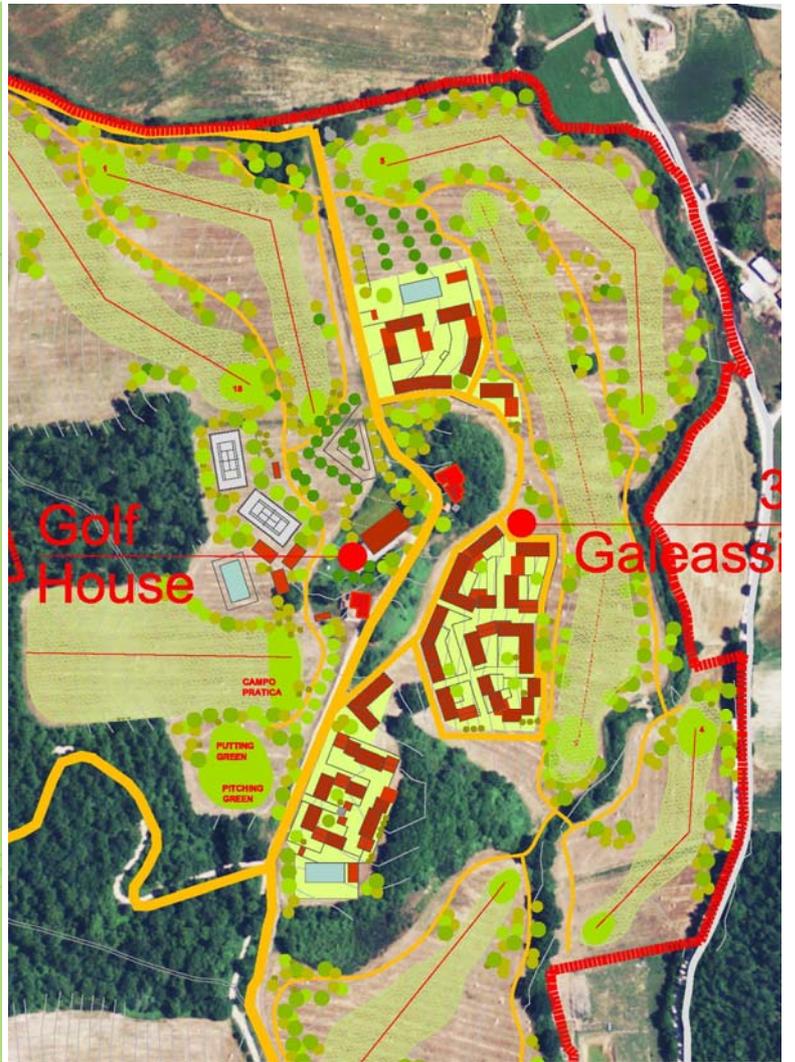
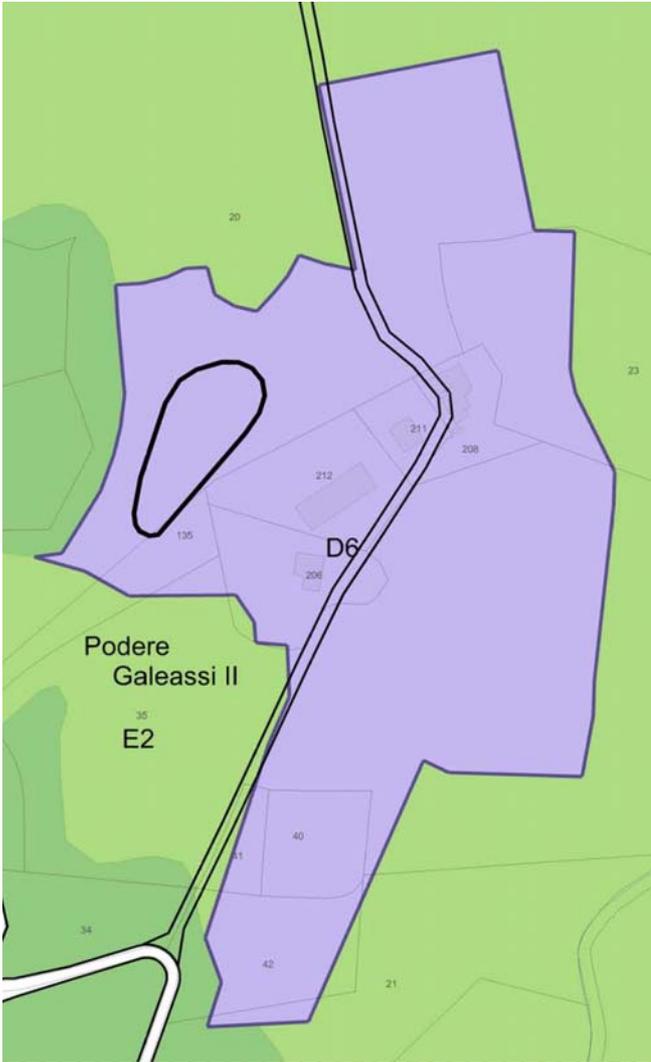
**PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED ECOLOGICI (art. 15 e 16 NTA PRG-PS e art. 12 R.R. n. 7/2010)**

H max edificio (ml)	RC (SC/SF) %	Ipm (SP/ST) %	Ipt (n/50 mq di SL)	Parcheggi (mq/mqSUC)	Verde ecologico (mq/mqSUC)
6,50(*)	30	30	1/50	<b>70/100</b>	<b>30/100</b>

**INDICAZIONI PARTICOLARI**

(\*) In considerazione delle esigenze di carattere aggregativo, tipologico dei borghi rurali, al fine di proporre articolate e varie tipologie costruttive ricomprese tra quelle riportate nel Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale (DGR 420/2007), definirà i parametri evidenziati anche in deroga ai minimi indicati in tabella;

(\*\*) Per campo da golf vedi scheda PSFC06 e allegati (proposta preliminare);





**MACROAREE URBANE**

Codice: **PSFC04**

**AMBITO TURISTICO: PODERI (ex stalle bovini)**

AMBITO DI ZONA **D6**

**DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

*Stato attuale:* La struttura insediativa esistente è costituita da un complesso ad uso zootecnico, con stalle, fienili e concimaia.

*Relazioni con l'intorno:* l'area è pressoché pianeggiante, racchiusa dal bosco, con un'ampia apertura a sudest in direzione del Forte attraverso un terreno a seminativo. La presenza della strada vicinale a valle con grandi alberature ed apertura visuale sui campi costituisce elemento di ampio respiro in contrapposizione al bosco che racchiude e protegge l'area da nord.

**OBIETTIVI GENERALI DI PROGETTO**

*Progetto di recupero:* Demolizione dei fabbricati esistenti con recupero della volumetria, risanamento ambientale e bonifica dei manufatti di copertura in cemento □ amianto.

*Progetto d'ampliamento:* L'edificato è articolato secondo un sistema geometrico di poderi dove una maglia regolare di colture a frutteto raccorda le case padronali in un sistema unico. Le strade di servizio, come vecchi percorsi poderali, sono fiancheggiate da alberature, siepi e muretti che segnano le pertinenze all'interno di un disegno complessivo ed armonico. Gli spazi per le colture orticole orientate ad agricoltura biologica aprono ad un rapporto diretto con il luogo, l'aia pavimentata recupera il ruolo di cerniera tra la casa, il fienile e le pertinenze. Gli edifici sono frutto della rivisitazione dell'architettura tradizionale in chiave contemporanea, con l'uso sapiente e integrato delle piscine, anche coperte, che sottolinea il rapporto tra pieni e vuoti, edificio e paesaggio. Il taglio dei casali è di circa 400 mq.

**PARAMETRI URBANISTICI**

**SUPERFICIE UTILE COPERTA REALIZZABILE (art. 94 comma 6 NTA PRG-PS; art. 50 comma 8 PRG-PO)**

<b>Ambito di zona</b>	Sup. territoriale (mq)	SUC di base (mq)	SUC premiale (mq)	TOTALE (mq)
<b>D6</b>	2.880	1450	1450	<b>2.9000</b>

**PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA**

<b>DESTINAZIONI</b>	% minima		
Turistico ricettivo (Camere e servizi alberghieri, SPA,)	75%		
-	0%		

**PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED ECOLOGICI (art. 15 e 16 NTA PRG-PS e art. 12 R.R. n. 7/2010)**

H max edificio (ml)	RC (SC/SF) %	Ipm (SP/ST) %	Ipt (n/50 mq di SL)	Parcheggi (mq/mqSUC)	Verde ecologico (mq/mqSUC)
6,50(*)	30	30	1/50	<b>70/100</b>	<b>30/100</b>

**INDICAZIONI PARTICOLARI**

(\*) *In considerazione delle esigenze di carattere aggregativo, tipologico dei borghi rurali, al fine di proporre articolate e varie tipologie costruttive ricomprese tra quelle riportate nel Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale (DGR 420/2007), definirà i parametri evidenziati anche in deroga ai minimi indicati in tabella;*





**MACROAREE URBANE**

Codice: **PSFC05**

**AMBITO TURISTICO: BIOLAGO (ex stalle suini)**

AMBITO DI ZONA D6

**DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

*Stato attuale:* La struttura insediativa esistente è costituita da un complesso ad uso zootecnico, con tre lunghe stalle, edifici e impianti annessi, con laghetto di drenaggio e decantazione.

*Relazioni con l'intorno:* l'area è pressoché pianeggiante, completamente racchiusa dal bosco, con modesta visuale sul Forte. L'area si relaziona con i percorsi all'interno del bosco e, attraverso la strada vicinale, con le aree interne dei seminativi che lambiscono le pendici del Forte e le aree esterne, fino all'innesto con l'accesso sulla SP 37.

**OBIETTIVI GENERALI DI PROGETTO**

*Progetto di recupero:* Demolizione dei fabbricati esistenti con riutilizzo della volumetria mediante ristrutturazione urbanistica all'interno del comparto; risanamento ambientale dei manufatti e del laghetto e bonifica coperture in eternit.

*Progetto d'ampliamento:* L'edificio è articolato secondo un sistema che tiene conto dell'orientamento e dell'esposizione, del recupero dell'invaso esistente secondo criteri ecologici dove il biolago pensato anche per un eventuale uso natatorio ricreativo si coniuga con i principi del villaggio ecologico, progettato secondo criteri della bioarchitettura e di autonomia energetica.

Gli edifici rispettosi di schemi aggregativi riconducibili alla tradizione, rispetteranno criteri tecnologici di bioarchitettura, rispondendo a parametri di sostenibilità energetica e di uso di risorse rinnovabili (geotermia, pannelli solari, fotovoltaico), come di contenimento del fabbisogno idrico (recupero delle acque piovane impianto idrosanitario duale, sanitario e domestico non potabile, irrigazione verde privato, etc). Il taglio delle unità abitative è di 85 mq su uno o due livelli.

**PARAMETRI URBANISTICI**

**SUPERFICIE UTILE COPERTA REALIZZABILE (art. 94 comma 6 NTA PRG-PS; art. 50 comma 8 PRG-PO)**

<b>Ambito di zona</b>	Sup. territoriale (mq)	SUC di base (mq)	SUC premiale (mq)	<b>TOTALE (mq)</b>
<b>D6</b>	2.108	1.050	1.050	<b>2.100</b>

**PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA**

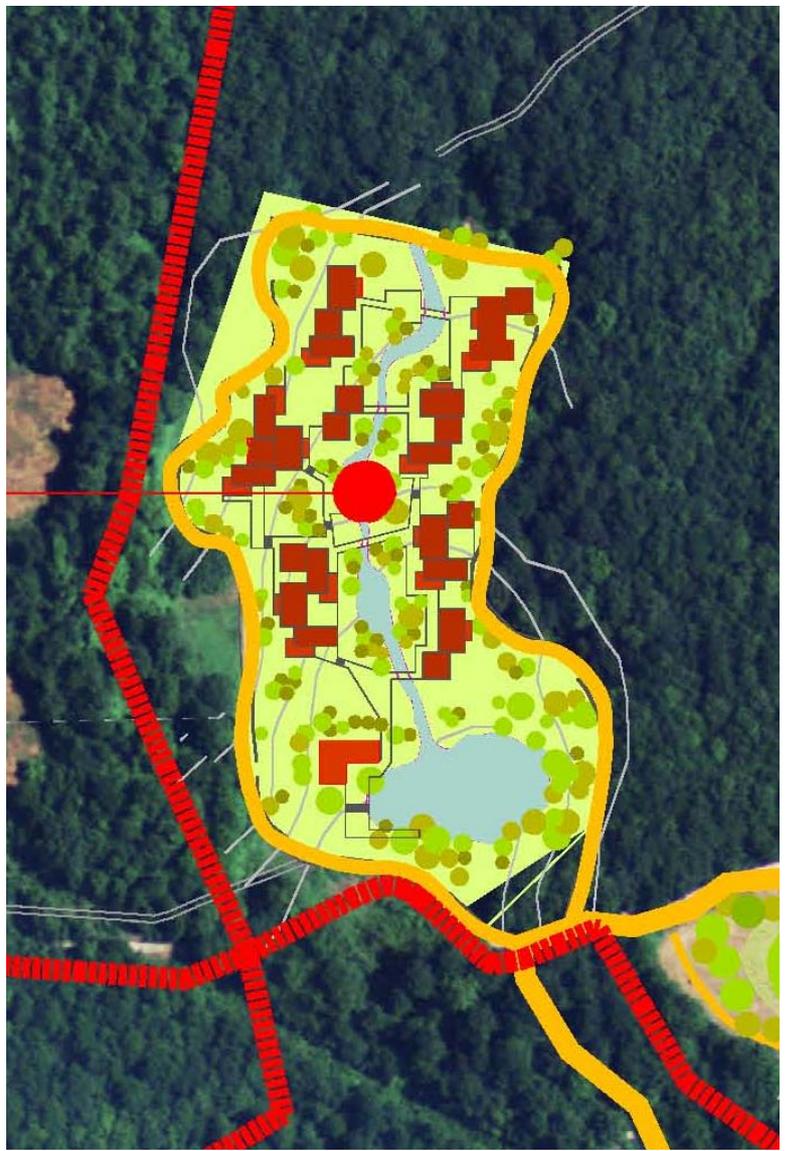
<b>DESTINAZIONI</b>	<b>% minima</b>		
Turistico ricettivo (Camere e servizi alberghieri, SPA,)	75%		
-	0%		

**PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED ECOLOGICI (art. 15 e 16 NTA PRG-PS e art. 12 R.R. n. 7/2010)**

H max edificio (ml)	RC (SC/SF) %	Ipm (SP/ST) %	Ipt (n/50 mq di SL)	Parcheggi (mq/mqSUC)	Verde ecologico (mq/mqSUC)
6,50(*)	30	30	1/50	<b>70/100</b>	<b>30/100</b>

**INDICAZIONI PARTICOLARI**

(\*) *In considerazione delle esigenze di carattere aggregativo, tipologico dei borghi rurali, al fine di proporre articolate e varie tipologie costruttive ricomprese tra quelle riportate nel Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale (DGR 420/2007), definirà i parametri evidenziati anche in deroga ai minimi indicati in tabella;*





**MACROAREE URBANE**

Codice: **PSFC06**

**AMBITO TURISTICO SPORTIVO: GALEASSI**

AMBITO DI ZONA E2

### DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

*Stato attuale:* Il campo da golf interessa parte dello spazio rurale della Tenuta costituito da terreni coltivati circondati dalle aree boscate.

*Relazioni con l'intorno:* i terreni interessati dal campo da Golf si sviluppano in prossimità del Fosso delle Pantane, con una strada carrabile centrale, grandi alberi isolati ed una serie di sentieri da recuperare che collegano al fosso, ai boschi e allo specchio d'acqua del lago collinare esistente. Offre ampie aperture visuali sui versanti coltivati e ciglionati che risalgono ad Avigliano Umbro e a Civitella.

### OBIETTIVI GENERALI DI PROGETTO

La struttura golfistica è concepita secondo parametri ecologici sia per la sua realizzazione che soprattutto per la gestione ai fini della riduzione degli apporti irrigui e dei trattamenti fitosanitari. La sostenibilità ambientale di un campo da golf si ha quando nelle fasi di progettazione, costruzione e manutenzione vengono rispettati criteri che fanno riferimento all'ecologia del paesaggio, alla tutela della biodiversità e alla gestione agronomica ecocompatibile. I campi da golf sono dimensionati e disposti tenendo conto delle caratteristiche dei luoghi ed in considerazione delle migliore rispondenza alle esigenze del gioco; sono stati adottati criteri per garantire la minime interferenza e la massima compatibilità tra gli elementi seminaturali presenti e gli impianti da realizzare. L'estensione dei campi si sviluppa esclusivamente sulle aree pianeggianti o a bassa acclività dei seminativi, per un'estensione di circa 70 ha (percorso a 18 buche con campi pratica), dove sono state rafforzate le fasce arboree e arbustive sia per motivi di sicurezza del gioco che per diversificare e migliorare l'equipaggiamento vegetale dell'area nel suo complesso, con l'accortezza di mantenere anche superfici a prato, con sfalcio annuale programmato nelle stagioni non riproduttive, per conservare il carattere rurale e diversificato dell'area sia per la percezione umana che per la presenza di fauna selvatica.

Azioni di riequilibrio ecologico possono essere adottate nella salvaguardia dei valori naturalistici anche nella considerazione che alcuni fenomeni indotti dalla attività umana (colture agricole, movimenti di terra, pascolo) spesso rappresentano azioni di disturbo per l'evoluzione naturalistica delle specie vegetali; i percorsi del golf possono rappresentare dei veri corridoi ecologici per la fauna selvatica con la conservazione delle macchie di bosco, delle aree umide e degli arbusteti, contribuendo ad una corretta regimazione idrogeologica delle acque meteoriche. Tanto più il campo da golf è in grado di rielaborare le valenze peculiari del paesaggio rurale che lo contiene, esaltandone i caratteri e la spettacolarità del paesaggio, tanto più sarà apprezzato dal pubblico sportivo proprio per la ricerca dell'adeguamento ad un contesto ricco e caratterizzato.

### PARAMETRI DIMENSIONALI CAMPO DA GOLF

SUPERFICIE CAMPO DA GOLF/FABBISOGNO IDRICO

PERCORSO A 12 BUCHE + CAMPO PRATICA

a basso fabbisogno irriguo (2 lt/mq/die) fairway	ha	12,20	mc/die	244,40
a medio fabbisogno irriguo (3 lt/mq/die) tee	ha	0,24	mc/die	7,20
a alto fabbisogno irriguo (5 lt/mq/die) green	ha	0,71	mc/die	35,50
Totale fabbisogno idrico giornaliero (maggio-settembre)	mc	287,10		

Totale fabbisogno irriguo annuo (irrigazione maggio/settembre) mc 287,10x 30x5 = mc 43.065

*Dati estrapolati da Relazione Bilancio Idrico e risorse idriche (Dott. Geol. Sandro Franchi, 2007), presentati al Gruppo di lavoro del Comitato interistituzionale coordinato dalla Provincia di Terni (2009, aggiornati allo sviluppo dell'attuale percorso a 12 buche (2013))*

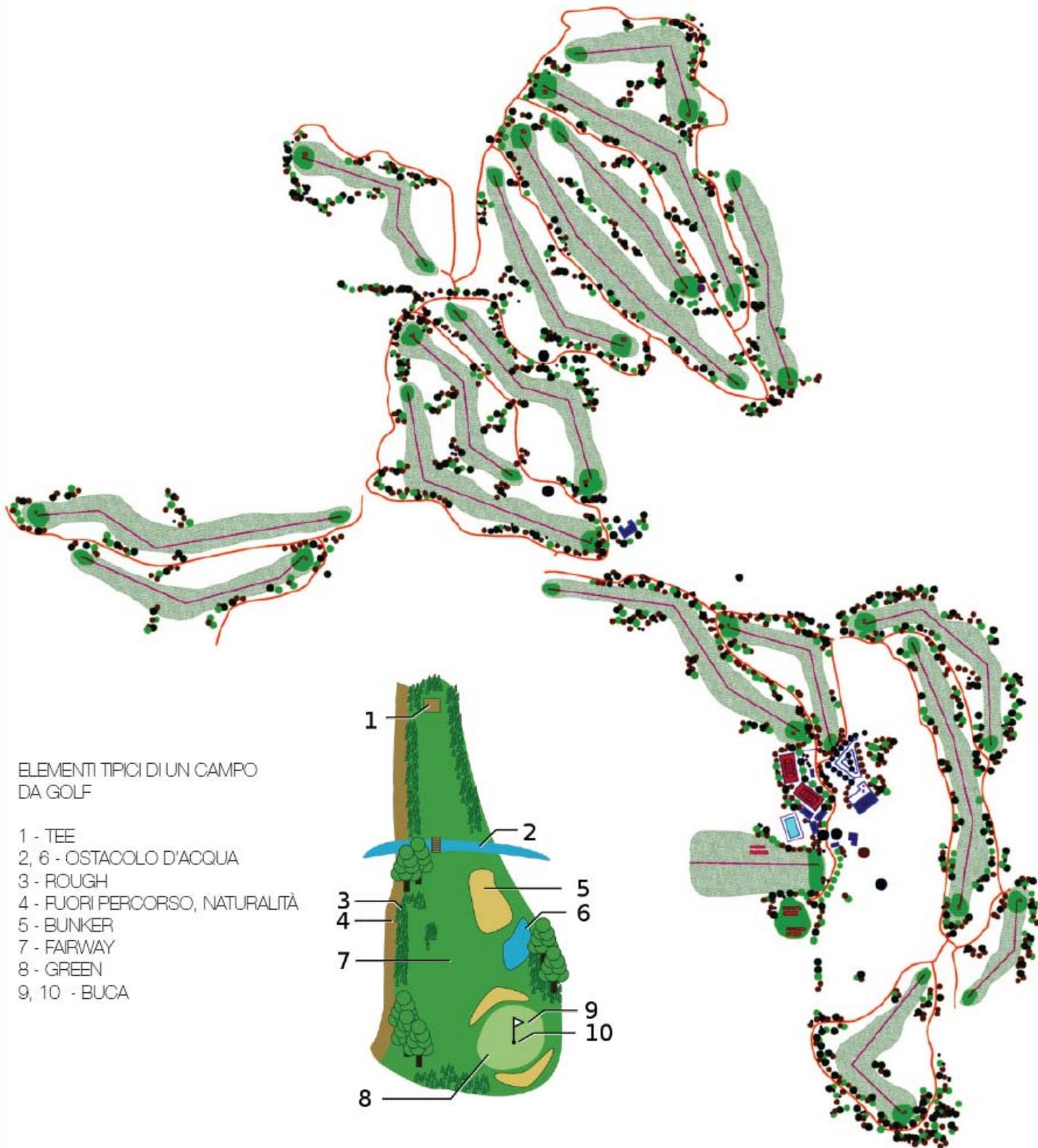
RECUPERO ACQUE PIOVANE DA COPERTURE EDIFICI mq 24.000

RECUPERO REFLUI DEPURATI (100% del volume in entrata)

RECUPERO SUPERFICI IMPERMEABILI (strade, piazzali, parcheggi)

RECUPERO DRENAGGI SUPERFICIALI (dimensionamento N°2 bacini irrigui)

ATTINGIMENTO DA POZZI ESISTENTI



### 3. VALUTAZIONI DELLE PREVISIONI DEL PRG P.O. SULL'AMBIENTE

Effetto Positivo	+	
Effetto Negativo	-	
Indifferente	=	
<b>Componenti e tematiche ambientali</b>	<b>Questione ambientale</b>	<b>Valutazioni delle azioni del PRG P.O. sull'ambiente</b>
Fattori climatici e energia	Emissioni gas serra	-
	Prod. Energia da fonti rinnovabili	+
	Risparmio energetico	=
Acqua	Inquinamento acque sotterranee	-
	Inquinamento dei corpi idrici superficiali	=
	Trattamento delle acque reflue	=
	Tutela delle acque a specifica destinazione d'uso	=
	Uso sostenibile delle risorse idriche	-
Atmosfera e agenti fisici	Inquinamento acustico	-
	Inquinamento atmosferico	-
	Inquinamento elettromagnetico	=
	Inquinamento indoor	=
	Qualità dell'aria	-
Biodiversità, Flora e Fauna	Gestione sostenibile delle risorse ittiche	=
	Occupazione e impermeabilizzazione del suolo	-
	Perdita di biodiversità	-
Risorse naturali non rinnovabili	Depauperamento delle risorse energetiche non rinnovabili e delle materie prime	-
Suolo	Contaminazione del suolo	-
	Contaminazione del suolo e delle acque	-
	Dissesto idrogeologico	=
	Gestione sostenibile delle foreste	=
	Lotta alla desertificazione	=
	Spazio rurale	-
	Uso del suolo	-
Certificazioni	Certificazione ambientale di prodotto e di processo	=
Rifiuti	Produzione di rifiuti speciali pericolosi	=
	Produzione di rifiuti totali e urbani	-

	Raccolta differenziata	+
	Recupero di rifiuti mediante riciclo, reimpiego e riutilizzo	+
	Smaltimento in discarica e incenerimento	=
Ambiente Urbano	Attrezzature e servizi	+
	Verde pubblico	+
<b>Componenti e tematiche ambientali</b>	<b>Questione ambientale</b>	
Patrimonio culturale, architettonico e archeologico Paesaggio	Tutela del Paesaggio	-
	Tutela e gestione del patrimonio culturale, architettonico e archeologico	+
Salute	Esposizione all'inquinamento acustico	-
	Esposizione all'inquinamento atmosferico (polveri, ozono troposferico)	-
	Esposizione all'inquinamento elettromagnetico	=
	Esposizione all'inquinamento indoor	=
	Incidentalità stradale	-
	Rischio tecnologico	=
	Sostanze chimiche	=
	Trattamento delle acque reflue	=
	Uso di pesticidi	+
Trasporti	Consumi energetici sostenibili nei trasporti	=
	Domanda di trasporto e ripartizione modale	=
	Emissioni in atmosfera dai trasporti	-
	Frammentazione del territorio	-
	Mobilità/PRG	-

#### 4. CONSIDERAZIONI SULL'INCIDENZA AMBIENTALE

L'area interessata dal presente progetto ricade all'interno dell'unità di paesaggio 3Ma del PTCP di Terni denominata Monti Amerini che riguarda un ampio territorio ricadente nei comuni di Amelia, Lugnano, Narni, Alviano, Guardea, Montecchio, Baschi, Avigliano e Montecastrilli. L'area è caratterizzata da una morfologia montana con estese aree sommitali di cresta e di crinale, ampie fasce di versanti e aree basso montane a media-acclività e settori collinari di media-bassa pendenza, interrotte da brevi valleciole.

L'U.D.P. si connota in parte come "Area agricola con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario tradizionale" (subunità 3Ma1). La Matrice prevalente è il Bosco. Funziona come regolatore degli equilibri del territorio provinciale, pertanto le trasformazioni devono essere compatibili con tale funzione. Non si rilevano squilibri nel mosaico ambientale pertanto l'indirizzo prevalente è quello del mantenimento.

Gli indicatori di ecologia del paesaggio nella situazione attuale indicano quanto segue:

Btc tra le più alte a livello provinciale, Btc HU e Btc HNmedia anche esse con valori tra i più alti a livello provinciale.

HS Sussidiario, HS Abitativo, HS Produttivo e HS Protettivo in linea con gli standard.

La superficie urbanizzabile secondo il PTCP è stimata pari a un incremento del 10% della superficie già insediata a varie destinazioni d'uso, senza aumento del carico antropico.

In questo quadro generale va esaminato il risultato della valutazione ambientale sintetica del progetto effettuata nella tabella che precede il presente paragrafo dove si sono evidenziate le questioni ambientali coinvolte dalle previsioni progettuali sopra descritte.



Come si evince dalle stesse e dagli stralci di PRG vigente e adottato riportati di seguito si tratta in generale di previsioni pianificatorie con riferimento alle azioni di potenziamento, qualificazione e messa in rete delle strutture turistico ricettive, la creazione di una struttura turistico-ricettiva di livello intercomunale nell'area di Forte Cesare, con introduzione di attività alberghiera, residenza, attrezzature sportive e dotazioni infrastrutturali varie.

Ovviamente la previsione ha indotto nell'analisi ambientale a considerare alcuni potenziali impatti negativi sulla componente suolo, acqua, biodiversità ed aria, in ogni caso da mitigare e compensare adeguatamente.

Il consumo di suolo riferito all'unità di paesaggio 3ma per la porzione di territorio ricadente all'interno del Comune di Montecastrilli è rappresentato nella tabella che segue.

<b>Unità di Paesaggio 3ma</b>					
<b>PRG Parte Strutturale Vigente</b>					
Ambiti di tutela e conservazione (A)	Ambiti urbani consolidati (B)	Ambiti di trasformazione (C)	Ambiti per gli insediamenti produttivi (D)	Ambiti per i servizi e aree di interesse generale (F)	mq
23914	0	0	15936	0	39850
<b>PRG Parte Strutturale Adottato</b>					
Ambiti di tutela e conservazione (A)	Ambiti urbani consolidati (B)	Ambiti di trasformazione (C)	Ambiti per gli insediamenti produttivi (D)	Ambiti per i servizi e aree di interesse generale (F)	mq
8302	0	0	89587	0	97889
				Differenza consumo di suolo (mq)	58039

In ogni caso, le previsioni non interessano abbattimenti significativi di essenze arboree e arbustive vegetali e vanno a confermare una sostanziale rinuncia avvenuta ormai da anni all'uso intensivo agricolo dei terreni.

Pur trovandoci a ridosso del SIC dei Monti Amerini le previsioni non lasciano ipotizzare un alto livello di interferenza con le componenti biotiche protette.

I nuclei interessati dalla pianificazione (le zone D6) si localizzano intorno a strutture edilizie esistenti (stalle di suini e bovini oggi dismesse e casolari), in cui, nel passato, è stata svolta attivamente la pratica agricola.

Le interferenze con le componenti abiotiche riguardano soprattutto l'attuazione delle nuove previsioni del sistema insediativo ed infrastrutturale (opere di scavo necessarie per realizzare gli edifici e le infrastrutture).

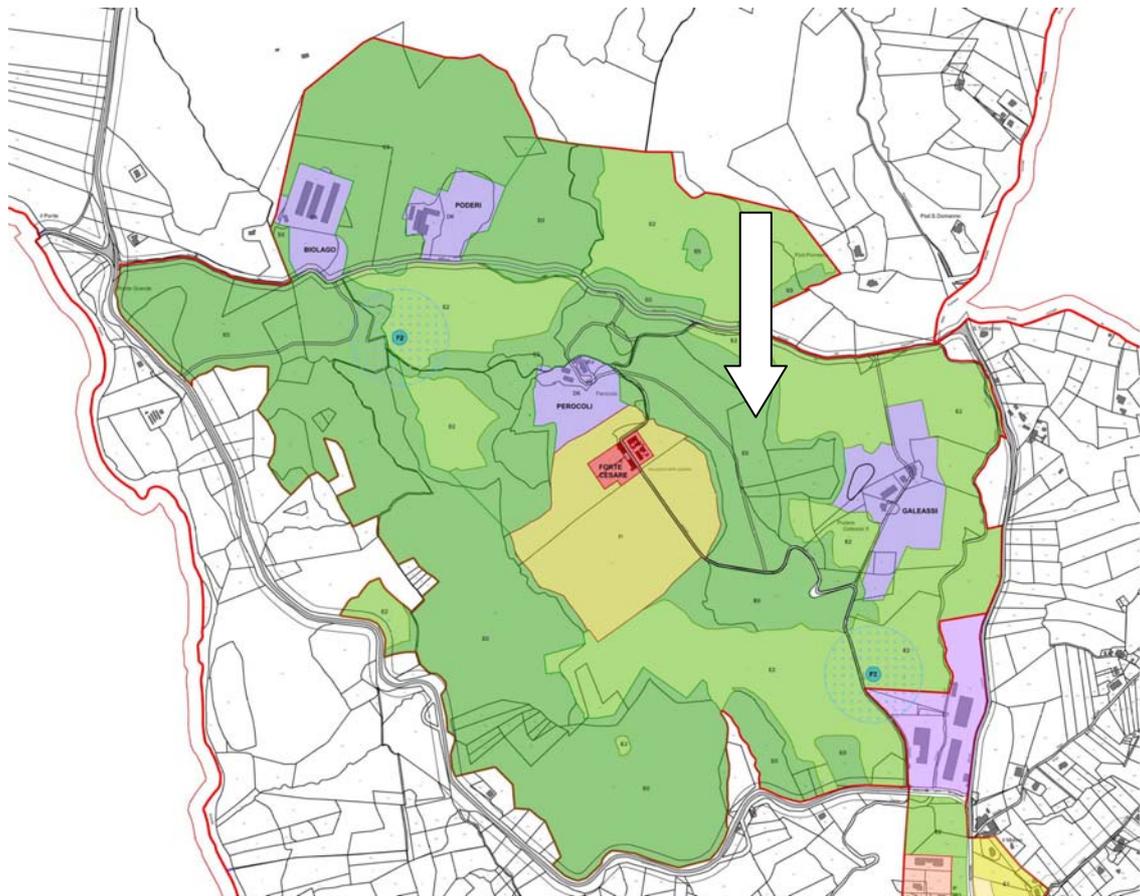
Come detto parte delle previsioni riguardano aree già precedentemente pianificate.

Le previsioni del PRG in argomento come si evince dalle cartografie riportate di seguito non interessano corridoi ecologici ma unità regionali di Connessione ecologica.

Gli habitat protetti ricadenti all'interno del SIC non sono direttamente interessati dalle previsioni della variante e non si configura una significativa minaccia per la fauna e per la flora locale.



PRG VIGENTE



VARIANTE AL PRG

Rispetto alla situazione di partenza le previsioni progettuali in argomento determinano un aumento dell'uso delle risorse naturali sempre in adiacenza ad aree già perturbate, infatti, il progetto si orienta alla riqualificazione e ricomposizione formale degli agglomerati urbani già esistenti. La riqualificazione prevede un completamento delle aree edificate, come detto, senza causare danni particolari alla vegetazione. Conseguentemente è minima, rispetto al territorio che costituisce l'unità di paesaggio in questione, la sottrazione di habitat per la flora e la fauna.

Al fine di verificare l'impatto delle previsioni di progetto sull'ambiente ed in particolare sulla porzione di territorio individuata dall'unità di paesaggio 3ma, si è ritenuto utile effettuare un bilancio ambientale, nella fattispecie riferito all'intera unità di paesaggio per quantificare attraverso appositi indicatori ecologici l'effetto causato dalla perdita di naturalità generata dalle nuove previsioni che porteranno ad una trasformazione del territorio considerata potenzialmente impattante.

Dalle tabelle riportate in allegato che fanno riferimento al bilancio ambientale della unità di paesaggio 3Ma prima e dopo l'eventuale completa attuazione delle previsioni del nuovo PRG (si è considerato un aumento degli abitanti residenti di 750 unità e non si è proceduto al ricalcolo di tutti i dati forniti dal PTCP in quanto gli scostamenti rispetto alla situazione di partenza non sono stati considerati significativi visto lo scopo dell'analisi effettuata) si può osservare chiaramente che non si riscontrano significativi scostamenti degli indicatori BTC, n/Btcmmedia, HS, il che lascia pensare ad una pianificazione dal punto di vista ecologico sostenibile.

Per quanto riguarda il campo di golf, i cui aspetti paesaggistici sono trattati nello specifico paragrafo, in riferimento all'impatto maggiormente significativo connesso al consumo idrico, la sostenibilità dello stesso è stata esaminata con apposito studio redatto dal Dott. Sandro Franchi Geologo dal titolo "Bilancio idrogeologico" redatto sulla base dei seguenti parametri: - area del bacino imbrifero; - area del bacino idrogeologico; - perimetro effettivo di intervento; - studio delle piovosità annuali storiche locali; - studio delle piovosità estive locali; - studio della termometria locale; - permeabilità dei terreni; - evaporazione; - calcolo dei quantitativi disponibili. Lo studio è stato corredato di una specifica relazione geologica e di una carta *Carta delle Risorse idriche* (Elab\_3G rapp. 1/10.000). Dalle conclusioni dello studio è emerso quanto segue:

- Il bilancio idrogeologico ha permesso di effettuare calcoli non tanto inerenti l'alimentazione della falda (che rimane superficiale e con portate irrisorie) quanto per la capacità di immagazzinamento dei laghi esistenti e di quello eventualmente da progettare.

- Il medesimo bilancio ha permesso di definire le quantità recuperabili dai tetti delle villette, dalle strade, dai piazzali e dai parcheggi.

- Tali quantità appaiono in grado di soddisfare le esigenze di irrigazione dei campi da golf e delle altre necessità.

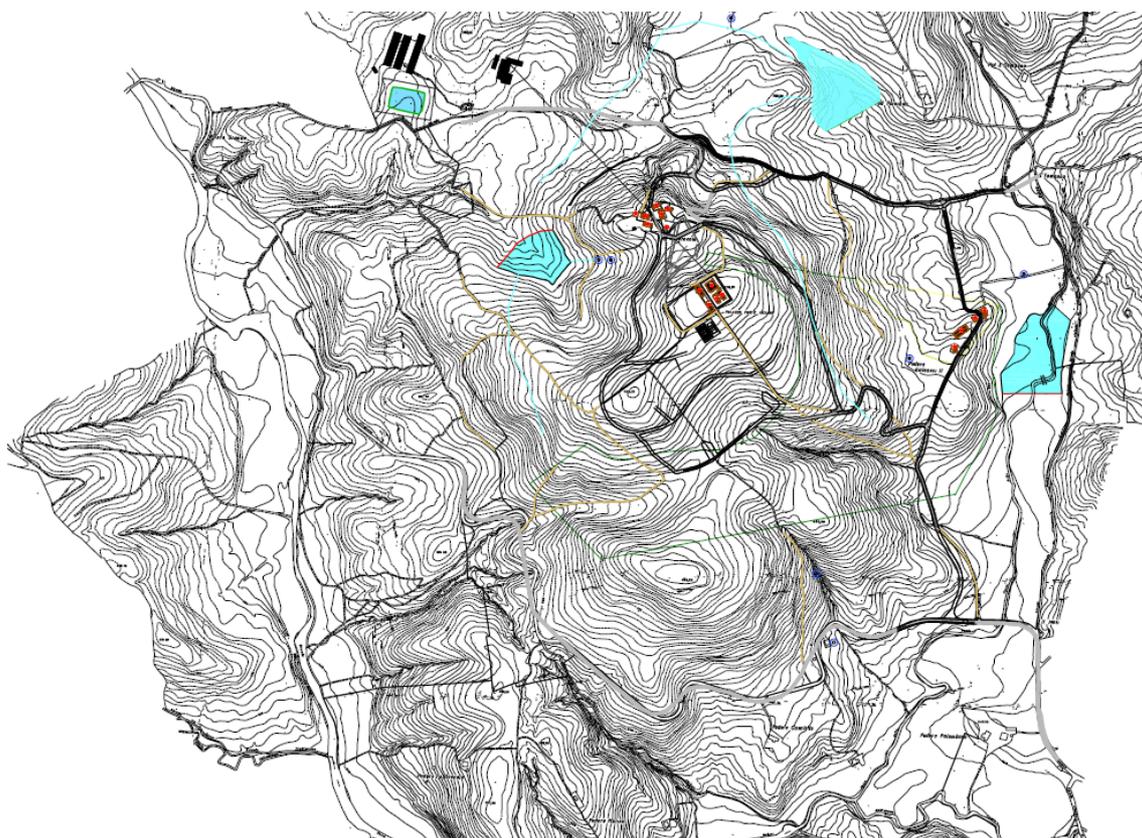
- La rete idro potabile attualmente esistente, se adeguatamente ottimizzata, con l'aggiunta di un altro pozzo è in grado di fornire il fabbisogno del nuovo nucleo abitativo.

- In aggiunta verranno predisposte ulteriori indagini geofisiche su lotti di proprietà della committenza al fine di verificare la possibilità di perforare pozzi in altre zone prossime a Forte Cesare così da non sovraccaricare il pozzo Vaticano che già alimenta in parte l'abitato di Castel dell'Aquila.

- Il sistema di smaltimento reflui verrà effettuato tramite depuratori e fitedepurazione; anche in questo caso le acque di risulta verranno adeguatamente raccolte ed utilizzate a scopo irriguo dei prati e dei giardini: lo sfioro verrà debitamente canalizzato nei laghetti.

Nello specifico del campo da golf riportiamo gli elaborati di sintesi dello specifico studio allegato.

**Peraltro negli allegati sono già riportati i pareri della sovrintendenza e del SII (Cfr. documenti allegati) organismi preposti specificamente ad esprimere parere competente in merito.**



*Carta delle risorse idriche*



### Dati dimensionali CAMPO DA GOLF

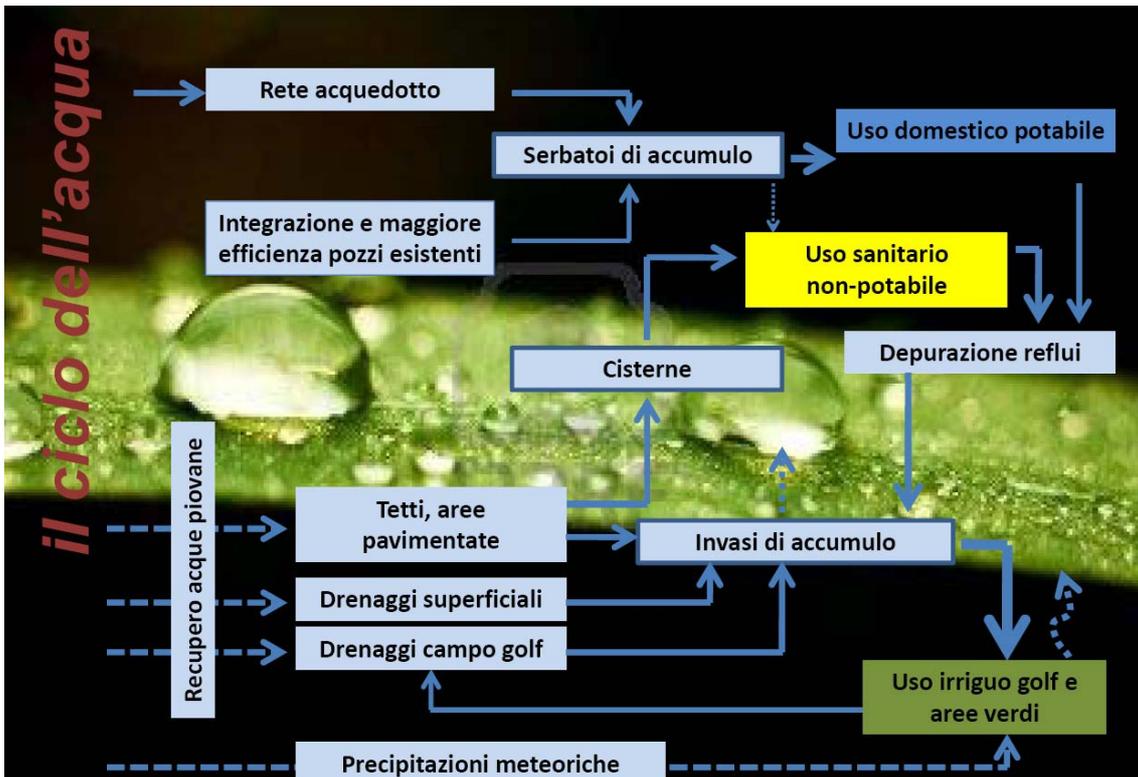
#### SUPERFICIE CAMPO DA GOLF/FABBISOGNO IDRICO PERCORSO A 12 BUCHE + CAMPO PRATICA

a basso fabbisogno irriguo (2 lt/mq/die) fairway	ha	12,20	mc/die	244,40	
a medio fabbisogno irriguo (3 lt/mq/die) tee	ha	0,24	mc/die	7,20	
a alto fabbisogno irriguo (5 lt/mq/die) green	ha	0,71	mc/die	35,50	

Totale fabbisogno idrico giornaliero (maggio-settembre) mc 287,10  
 Totale fabbisogno irriguo annuo (irrigazione maggio/settembre) mc 287,10x 30x5 = mc 43.065

*Dati estrapolati da Relazione Bilancio Idrico e risorse idriche (Dott. Geol. Sandro Franchi, 2007), presentati al Gruppo di lavoro del Comitato interistituzionale coordinato dalla Provincia di Terni (2009, aggiornati allo sviluppo dell'attuale percorso a 12 buche (2013)*

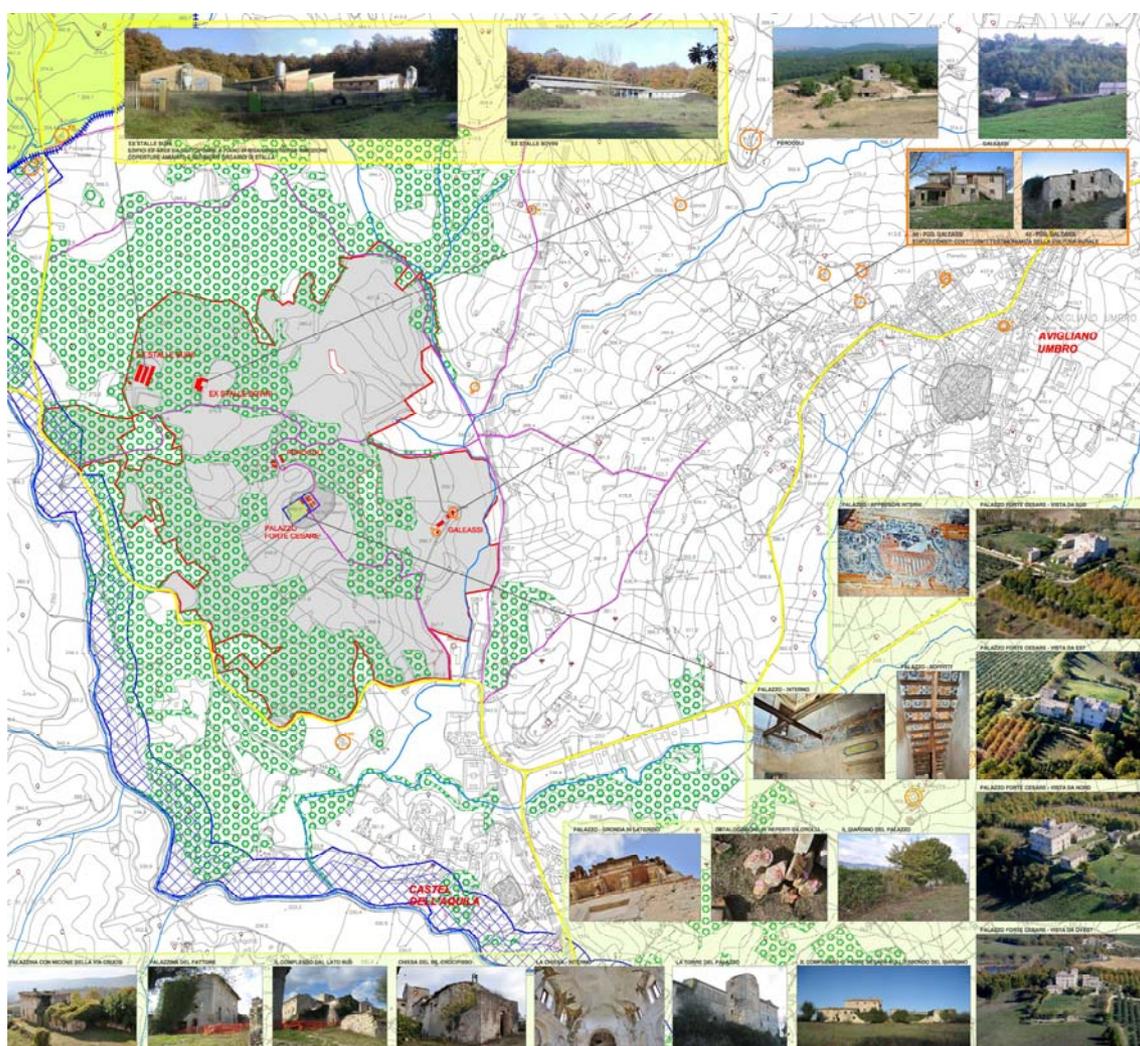
RECUPERO ACQUE PIOVANE DA COPERTURE EDIFICI mq 24.000  
 RECUPERO REFLUI DEPURATI (100% del volume in entrata)  
 RECUPERO SUPERFICIE IMPERMEABILI (strade, piazzali, parcheggi)  
 RECUPERO DRENAGGI SUPERFICIALI (dimensionamento N°2 bacini irrigui)  
 ATTINGIMENTO DA POZZI ESISTENTI



## 5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA.

La valutazione della compatibilità paesaggistica sarà eseguita in modo dettagliato insede di analisi del piano attuativo attraverso le procedure autorizzative dei vincoli paesaggistici (art. 10 e art. 142 del D.lgs n. 42/2004). Per quanto riguarda questa fase di pianificazione generale abbiamo fatto riferimento all'analisi paesaggistica redatta dai soggetti proponenti il progetto Pietre dell'Umbria, sulla proposta preminare fornita dal comune di Montecastrilli che alleghiamo al presente studio riportato in allegato alla presente, che ha esaminato i seguenti aspetti:

1. Analisi dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante rilievo fotografico comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, che a nostro avviso consente la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico. In sede di piano attuativo sarà prodotta foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale).



2. Verifica di intervisibilità normalmente adottiamo il metodo bacini di visibilità dove individuamo quattro fasce di visibilità (alta, media bassa e nessuna visibilità), che poi interrompiamo sui crinali che delimitano i bacini idrografici ricavando il bacino di visibilità che teoricamente racchiude i punti di osservazione che possono vedere il sito obiettivo, in questa fase è stata eseguita un primo screening dell'analisi di intervisibilità delle aree individuate come idonee per la localizzazione degli insediamenti di architetture per la ricettività turistiche (vedi tav. 2 in scal 1/1000).



3. Previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, ove significative, dirette e indotte, reversibili e irreversibili, a breve e medio termine, nell'area di intervento e nel contesto paesaggistico sia in fase di cantiere che a regime, con particolare riguardo per gli interventi da sottoporre a procedure di V.I.A. nei casi previsti dalla legge.

4. Individuazione degli impatti attraverso i seguenti paraentri: Cromatismi dell'edificio; Rapporto vuoto/pieni; Sagoma; Volume; Aspetto architettonico; Copertura; Pubblici accessi; Impermeabilizzazione del terreno; Movimenti di terreno/sbancamenti; Realizzazione di infrastrutture accessorie: Aumento superficie coperta; Alterazione dello skyline (profilo dell'edificato o profilo dei crinali); Alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale); Interventi su elementi arborei e vegetazione.

5. Indicazione delle opere di mitigazione. Fermo restando che dovranno essere preferite le soluzioni progettuali che determinano i minori problemi di compatibilità paesaggistica, dovranno essere indicate le opere di mitigazione sia visive che ambientali previste, nonché evidenziati gli effetti negativi che non possano essere evitati o mitigati e potranno essere proposte le eventuali misure di compensazione (sempre necessarie quando si tratti di interventi a grande scala o di grande incidenza).

**N.B. si precisa che il progetto preliminare che sarà a base del piano attuativo è stato oggetto di verifica in fase di redazione del PRG anche con la soprintendenza ai beni Architettonici e paesaggistici dell'Umbria che ha espresso uno specifico parere in merito allo stesso.**

Sulla base dello studio paesaggistico allegato il PRG ha introdotto norme di indirizzo specifiche che hanno tenuto conto dei pareri espressi dai vari enti durante la conferenza di VAS preliminare. In generale la Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici ha evidenziato nel suo contributo degli elementi di criticità con riferimento a beni tutelati dalla parte seconda e terza del codice dei beni culturali e del paesaggio, con particolare riferimento alla tutela del bene Culturale "Forte Cesare" e alla conservazione del paesaggio agrario limitrofo comprensivo degli stessi beni tutelati. Aspetti questi che sono opportunamente valutati nel dettaglio in sede di rapporto ambientale e di redazione della proposta preliminare di PRG. Visti i vari e diversi contributi presentati dai vari soggetti istituzionali e privati che hanno partecipato alla conferenza di consultazione preliminare, preso atto che quasi tutti i contributi, pur se con toni diversi si sono dimostrati favorevoli al fatto che un privato per recuperare il castello possa anche avere un ritorno di carattere economico attraverso una premialità costituita da un incremento della capacità edificatoria attraverso la realizzazione di una struttura turistico ricettiva "ex novo" in ambiti che non stravolgano il territorio e il paesaggio e in una quantità volumetrica accettabile. Il PRG ha dimensionato l'intervento secondo i seguenti parametri:

- Riutilizzo ad uso turistico ricettivo della consistenza edilizia storica costituita dal palazzo di Forte Cesare e dai casali censiti dal PRG vigente attraverso interventi di restauro e recupero con cambio d'uso;

- Recupero della consistenza edilizia degli edifici legittimamente esistenti anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia all'interno del perimetro della tenuta (magazzini, stalle, fienili, ec...);

- Utilizzo dell'incremento della capacità edificatoria concessa dalle leggi esistenti (incremento 100 mq per ogni edificio residenziale) e di quella assentita dal PRG vigente;

- Previsione di un incremento di consistenza edilizia premiale per nuovi edifici ulteriore a quella dei punti precedenti, da dimensionare nella fase di VAS sulla base dei dati del rapporto ambientale, degli studi paesaggistici e da concordare con gli enti titolari di procedimenti sovraordinati: Regione (PUT-PPR), Soprintendenza (D.Lgs 42/04 - PPR), Provincia (PTCP):

<b>PREVISIONI PRODUTTIVE DI TIPO TURISTICO P.R.G. (Mq)</b>				
Nucleo abitato	Ambiti di zona di Tipo A (mc)	Nuclei rurali esistenti SUC mq	Nuovi ambiti turistici SUC mq	<b>TOTALE Mq</b>
<b>Forte Cesare (*)</b>	9.010	1.300	31700	<b>42.010</b>
<b>PREVISIONI TURISTICHEI MAX P.R.G.</b>				
	Ambiti di zona di Tipo A (mc)	Nuovi ambiti di zona di tipo D6	Nuovi ambiti di zona di tipo D6	Incremento max Mq
	max esistente (mc)	<b>Limite max SUC Mq</b>		
<b>Totale</b>	<b>9.010</b>	<b>33.000</b>		<b>31.700</b>
Carico antropico	NUMERO ABITANTI INSEDIATI/POSTI LETTO			<b>750</b>

**N.B. sulla base dello studio paesaggistico il PRG ha ridotto la capacità edificatoria complessiva dal primo progetto Pietre dell'Umbria passando dai 135.000 mc proposti ai 99.000 mc massimi (comprensivi di premialità e delle volumetrie dei manufatti esistenti) previsti dalle NTA.**

## 6. COLLEGAMENTI E VIABILITÀ

L'area di Forte Cesare è parte della frazione di Castel dell'Aquila, nel comune di Montecastrilli (TR), limitrofa al confine comunale con Avigliano Umbro, individuata dal PRG PS come ambito a Progetto Speciale Forte Cesare (PSFC). L'attuale Tenuta di Forte Cesare è accessibile dalla SP 37 (Montecastrilli-Avigliano-Melezzole) che proveniente da Castel dell'Aquila costeggia il lato sud ed ovest dell'ambito individuato dal PRG.

Lungo questa strada sono attualmente esistenti due accessi principali alla Tenuta e precisamente uno a sud-est al Km 10+800 adiacente alla zona artigianale esistente e uno a nord ovest al Km 13+200 presso il complesso delle stalle (biologo).

La proposta preliminare conferma l'accesso dalla SP 37 in prossimità della zona industriale prevedendo lo spostamento di un breve tratto della Strada vicinale di Forte Cesare per la realizzazione di una schermatura vegetale utile alla separazione degli usi conflittuali con i capannoni ed il posizionamento di un parcheggio in superficie per ospitare bus turistici e visitatori, collegato con il Forte e i borghi da un servizio di navetta.

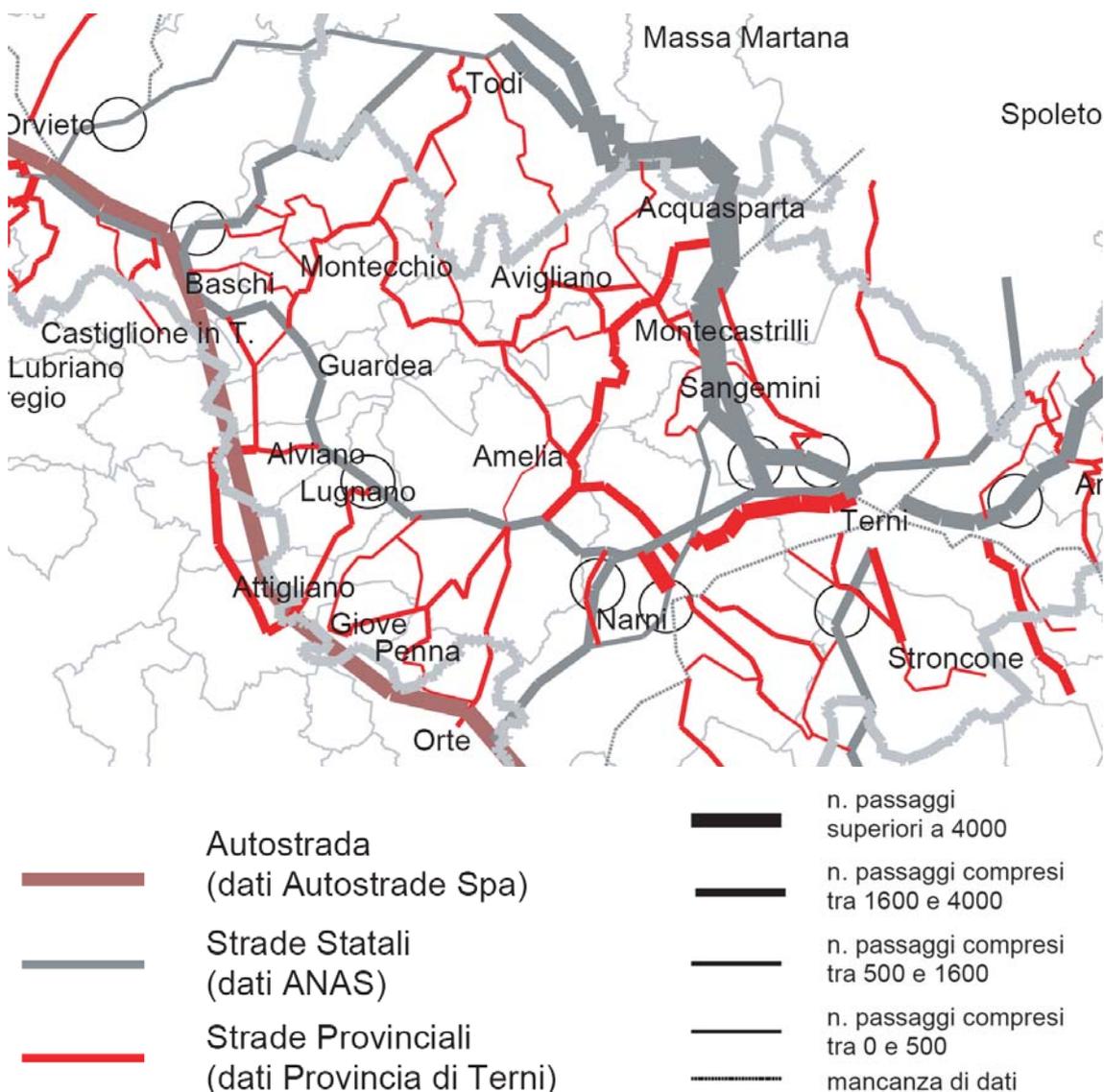
Il traffico veicolare interno al complesso recupera il tracciato della viabilità esistente; sono previsti interventi di ricomposizione del sistema delle strade vicinali con ripristino e potenziamento della vegetazione di margine. In corrispondenza dei borghi saranno realizzati parcheggi interrati per limitare la presenza delle auto in sosta in superficie. Il progetto individua nel transito pedonale la migliore forma di percezione dei luoghi, dei caratteri architettonici dei borghi e degli spazi aperti al paesaggio; ovviamente sarà garantita la viabilità di servizio per le situazioni di emergenza (ambulanze, VVFF, disabili).

Pertanto già da questa prima fase progettuale sono stati individuati interventi per l'integrazione ed il mantenimento in efficienza della rete delle strade del territorio agricolo e dei sentieri all'interno del bosco per garantire la migliore fruizione dei luoghi ai fini salutistici e ricreativi, che costituiscono patrimonio d'interesse storico culturale oltre che naturalistico.

Dalla relazione al progetto preliminare si legge che il servizio per la struttura sportiva utilizzerà auto elettriche per limitare sia l'inquinamento di polveri che acustico. Il manto di copertura delle strade a transito veicolare sarà realizzato in ghiaia o stabilizzato (tipo Glorit o cemento pigmentato) quando necessario per la salvaguardia della strada stessa, non saranno realizzate strade asfaltate. L'eventuale illuminazione stradale sarà da prevedere in numero limitato ai punti di effettiva necessità, di tipo crepuscolare e a bassa intensità al fine di limitare l'inquinamento luminoso con l'adozione di impianti solari e/o fotovoltaici, per limitare i consumi energetici compatibilmente con i caratteri paesaggistici del luogo. Le canalette stradali laterali per la raccolta delle acque meteoriche saranno realizzate in pietra ed opportunamente convogliate verso gli invasi di raccolta delle acque piovane.

Rispetto al più generale sistema della mobilità Forte Cesare attraverso la SP 37 (Montecastrilli-Avigliano-Melezzole) è in collegamento con la viabilità primaria di scala regionale e nazionale attraverso lo svincolo (uscita Montecastrilli - Avigliano) sulla E45 in prossimità della stazione del FCU (Montecastrilli Avigliano) dove il PRG colloca la Porta di Accesso al territorio comunale. Dallo svincolo la SP 35 della Stazione di Montecastrilli si immette nella SP 41 (Sette Valli) fino a Casteltodino dove c'è il nodo della viabilità di attraversamento e penetrazione dell'intero comune. Da Casteltodino per raggiungere Forte cesare si prende la SP n. 9 (Tuderte - Amerina) fino a Montecastrilli dove inizia la SP n. 37.

Sempre da Montecastrilli è possibile raggiungere Castel dell'Aquila dalla strada comunale di Farnetta, mentre da Amelia Forte Cesare è raggiungibile attraverso la SP n. 38 (Sambucetole-Castel dell'Aquila). Da nord il complesso è invece raggiungibile da Montecchio attraverso Melezzole e Camerata sempre attraverso la SP n. 37 che si conferma essere l'asse viario strategico per la struttura turistica di previsione.



L'analisi dei flussi di traffico ha confermato questa impostazione e la SP 37 si colloca nei flussi di terza categoria con passaggi compresi da 500 e 1600 (Fonte ANAS). Lo snodo di casteltodino si presenta come punto critico di tutto il sistema della viabilità anche rispetto all'analisi dei flussi.

L'ambito di Forte Cesare risulta quindi ben collegato con la viabilità di attraversamento e con quella di accesso e NON necessita di realizzazione di nuove strade di collegamento ma solo di interventi sulla viabilità interna necessaria per la fruizione del complesso turistico e dei servizi accessori. Al fine di mitigare gli impatti paesaggistici e ambientali il PRG e il progetto preliminare come abbiamo visto hanno puntato sui seguenti elementi.

1. Recupero percorribilità viabilità vicinale esistente con mantenimento alberature e scarpate;
2. Creazione di fasce vegetate a protezione e separazione dei percorsi golfistici;
3. Parcheggi interrati e nella limitata parte fuori terra vegetazione di ombreggiamento

#### 4. Circolazione interna con veicoli elettrici;

Per quanto riguarda l'impatto sulla viabilità dei 750 posti letto previsti dal progetto preliminare è evidente che si determina un incremento del traffico veicolare sulla provinciale SP 37 e attraverso questa sulle altre strade con particolare riferimento agli attraversamenti interni ai centri abitati (Castel dell'Aquila, Farnetta, Avigliano) e ai principali nodi di traffico e nello specifico l'incrocio di Casteltodino.

Il Piano attuativo effettuerà una specifica verifica incremento traffico per viabilità esterna (da autostrada/superstrada/ferrovia), il PRG ha cercato di rispondere a queste problematiche attraverso.

1. Previsione di una variante al centro abitato di Casteltodino per evitare l'incrocio all'interno del centro abitato;
2. Interventi all'interno dei centri abitati con realizzazione di marciapiedi, dissuasori;
3. Interventi all'esterno con ampliamento della carreggiata nei tratti dove necessario;
4. Previsione di una viabilità locale di attraversamento a nord dell'ambito tra l'incrocio con la provinciale di Santa Restituta e Porognano in località Pantani al fine di facilitare il collegamento locale con Avigliano alleggerendo il peso sul centro abitato di Castel dell'Aquila.

La variante di Casteltodino allo stato attuale potrebbe essere superata dal recente progetto della variante di Aquasparta che consentirebbe di spostare il traffico pesante direttamente sulla SP n. 9 (Tuderte - Amerina) utilizzando lo svincolo di Aquasparta sulla E45 e alleggerendo il peso su Casteltodino.

## 7. ALLEGATI: TABELLE BILANCIO AMBIENTALE

Come detto al fine di verificare l'impatto delle previsioni di progetto di Forte Cesare sull'ambiente, abbiamo effettuato un bilancio ambientale, riferito all'intera unità di paesaggio 3ma, per quantificare attraverso gli appositi indicatori ecologici l'effetto causato dalla perdita di naturalità generata dalle nuove previsioni che porteranno ad una trasformazione del territorio considerata potenzialmente impattante.

In allegato riportiamo le tabelle che fanno riferimento al bilancio ambientale della unità di paesaggio 3Ma:

- Tabella 1: Bilancio Ambientale UdP 3Ma stato attuale;
- Tabella 2: Bilancio Ambientale UdP 3Ma post attuazione previsioni del nuovo PRG;

N.B. per il confronto si è considerato un aumento degli abitanti residenti di 750 unità e non si è proceduto al ricalcolo di tutti i dati forniti dal PTCP in quanto gli scostamenti rispetto alla situazione di partenza non sono stati considerati significativi visto lo scopo dell'analisi effettuata).

Dal confronto delle due tabelle si può osservare che non si riscontrano significativi scostamenti degli indicatori BTC, n/Btmedia, HS, il che lascia pensare ad una pianificazione dal punto di vista ecologico sostenibile.



# Tabella 1: Bilancio Ambientale UdP 3Ma stato attuale;

3Ma - Valori attuali da PTCP									
ELEMENTO DEL PAESAGGIO	Btc	Sup. Ha	%	Mcal/mq/anno	% Hu	Sup. Hu	Btc Hu	Sup. Hn	Btc Hn
Bosco a prevalenza di Cerro-Roverella	6,50	4.616,32	34,4%	30.006,08	20%	923,26	6001,22	3693,06	24004,86
Bosco a prevalenza di Leccio	6,00	7.443,62	55,5%	44.661,72	20%	1488,72	8932,34	5954,90	35729,38
Bosco a prevalenza di Castagno	5,50	46,92	0,4%	258,06	30%	14,08	77,42	32,84	180,64
Bosco a prevalenza di Conifere	4,50	81,03	0,6%	364,64	40%	32,41	145,85	48,62	218,78
Bosco misto di ripa	2,80	31,81	0,2%	89,07	30%	9,54	26,72	22,27	62,35
Ambienti fluviali torrenti fossi e corsi d'acqua	0,50	7,45	0,1%	3,73	50%	3,73	1,86	3,73	1,86
Oliveto	2,00	21,16	0,2%	42,32	70%	14,81	29,62	6,35	12,70
Vigneto	1,80	12,06	0,1%	21,71	90%	10,85	19,54	1,21	2,17
Frutteto	1,70	0,47	0,0%	0,80	90%	0,42	0,72	0,05	0,08
Seminativo semplice	1,00	477,32	3,6%	477,32	100%	477,32	477,32	0,00	0,00
Seminativo arborato	1,50	147,62	1,1%	221,43	90%	132,86	199,29	14,76	22,14
Pascolo	0,70	420,42	3,1%	294,29	50%	210,21	147,15	210,21	147,15
Roccia e area nuda	0,60	2,74	0,0%	1,64	0%	0,00	0,00	2,74	1,64
Cava cave dismesse cave attive	0,40	3,52	0,0%	1,41	100%	3,52	1,41	0,00	0,00
Urbanizzato denso	0,30	34,40	0,3%	10,32	100%	34,40	10,32	0,00	0,00
Urbanizzato rado case sparse e aree di pertinenza	0,50	54,70	0,4%	27,35	100%	54,70	27,35	0,00	0,00
Infrastrutture e industria	0,20	0,78	0,0%	0,16	100%	0,78	0,16	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>		<b>13402,34</b>	<b>100,0%</b>	<b>76.482,04</b>	<b>25,46</b>	<b>3.411,62</b>	<b>16.098,28</b>	<b>9.990,72</b>	<b>60.383,75</b>
<b>MEDIA</b>				<b>5,71</b>			<b>4,72</b>		<b>6,04</b>

% BtcHn/Btcmedia = 78,95

ETEROGENEITA' 3Ma					
n°	ELEMENTO DEL PAESAGGIO	Ha	Pi	log Pi	Pi*logPi
1	Bosco a prevalenza di Cerro-Roverella	4616,32	0,344	-0,46	-0,16
2	Bosco a prevalenza di Leccio	7443,62	0,555	-0,26	-0,14
3	Bosco a prevalenza di Castagno	46,92	0,004	-2,46	-0,01
4	Bosco a prevalenza di Conifere	81,03	0,006	-2,22	-0,01
5	Bosco misto di ripa	31,81	0,002	-2,62	-0,01
6	Ambienti fluviali	7,45	0,001	-3,26	0,00
7	Oliveto	21,16	0,002	-2,80	0,00
8	Vigneto	12,06	0,001	-3,05	0,00
9	Frutteto	0,47	0,000	-4,46	0,00
10	Seminativo semplice	477,32	0,036	-1,45	-0,05
11	Seminativo arborato	147,62	0,011	-1,96	-0,02
12	Pascolo	420,42	0,031	-1,50	-0,05
13	Roccia e area nuda	2,74	0,000	-3,69	0,00
14	Cava	3,52	0,000	-3,58	0,00
15	Urbanizzato denso	34,40	0,003	-2,59	-0,01
16	Urbanizzato rado	54,70	0,004	-2,39	-0,01
17	Infrastrutture viarie	0,78	0,000	-4,24	0,00
		<b>13402,34</b>			<b>-0,48</b>
	H =	0,48			
	Hmax =	1,18			
	H/Hmax =	0,41			

APPARATI	3Ma	Sup. Hu	%App	Sup.App	%
<b>ELEMENTO DEL PAESAGGIO</b>	<b>APPARATO</b>				
Infrastrutture e industria	SS	0,78	100	0,78	0,02
Cave	SS	3,52	100	3,52	0,10
Ambienti fluviali	SS/PT	3,73	70	2,61	0,08
<b>TOT. APP. SUSSIDIARIO</b>		<b>4,30</b>		<b>6,91</b>	<b>0,20</b>
Bosco a prevalenza di Castagno	PT/PD	14,08	30	4,22	0,12
Bosco a prevalenza di Conifere	PT/PD	32,41	70	22,69	0,67
Ambienti fluviali	PT/SS	3,73	30	1,12	0,03
Seminativo arborato	PT/PD	132,86	30	39,86	1,17
Pascolo	PT/PD	210,21	10	21,02	0,62
Bosco misto di ripa	PT/PD	9,54	50	4,77	0,14
Bosco di latifoglie	PT/PD	2411,99	50	1205,99	35,35
Oliveto, vigneto, frutteto	PT/PD	26,09	10	2,61	0,08
<b>TOT. APP. PROTETTIVO</b>		<b>2840,90</b>		<b>1302,28</b>	<b>38,17</b>
Bosco di castagno	PD/PT	14,08	70	9,85	0,29
Seminativo semplici	PD	477,32	100	477,32	13,99
Seminativo arborato	PD/PT	132,86	70	93,00	2,73
Pascolo	PD/PT	210,21	90	189,19	5,55
Bosco misto di ripa	PD/PT	9,54	50	4,77	0,14
Bosco di latifoglie	PD/PT	2411,99	50	1205,99	35,35
Bosco di conifere	PD/PT	32,41	30	9,72	0,29
Oliveto, vigneto	PD/PT	26,09	90	23,48	0,69
<b>TOT. APP. PRODUTTIVO</b>		<b>3300,42</b>		<b>2013,33</b>	<b>59,01</b>
Urbanizzato denso	AB	34,40	100	34,40	1,01
Urbanizzato rado	AB	54,70	100	54,70	1,60
<b>TOT. APPARATO ABITATIVO</b>		<b>89,10</b>		<b>89,10</b>	<b>2,61</b>
<b>TOTALE HU</b>					<b>3411,62</b>

3Ma	HABITAT STANDARD
ABITANTI RESIDENTI	5272
HS SUSSIDIARIO	13,10
HS ABITATIVO	169,00
HS PRODUTTIVO	3818,92
HS PROTETTIVO	2470,18
HS = mq/ab	6471,20

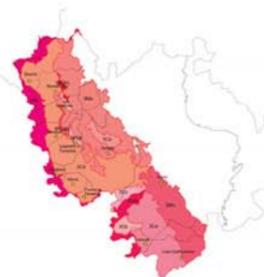


## Tabella 2: Bilancio Ambientale UdP 3Ma post attuazione previsioni nuovo PRG;

3Ma - Valori dopo attuazione previsioni nuovo PRG									
ELEMENTO DEL PAESAGGIO	Btc	Sup. Ha	%	Mcal/mq/anno	% Hu	Sup. Hu	Btc Hu	Sup. Hn	Btc Hn
Bosco a prevalenza di Cerro-Roverella	6,50	4.615,01	34,4%	29.997,57	20%	923,00	5999,51	3692,01	23998,05
Bosco a prevalenza di Leccio	6,00	7.443,62	55,5%	44.661,72	20%	1488,72	8932,34	5954,90	35729,38
Bosco a prevalenza di Castagno	5,50	46,92	0,4%	258,06	30%	14,08	77,42	32,84	180,64
Bosco a prevalenza di Conifere	4,50	81,03	0,6%	364,64	40%	32,41	145,85	48,62	218,78
Bosco misto di ripa	2,80	31,81	0,2%	89,07	30%	9,54	26,72	22,27	62,35
Ambienti fluviali torrenti fossi e corsi d'acqua	0,50	7,45	0,1%	3,73	50%	3,73	1,86	3,73	1,86
Oliveto	2,00	21,16	0,2%	42,32	70%	14,81	29,62	6,35	12,70
Vigneto	1,80	12,06	0,1%	21,71	90%	10,85	19,54	1,21	2,17
Frutteto	1,70	0,47	0,0%	0,80	90%	0,42	0,72	0,05	0,08
Seminativo semplice	1,00	474,12	3,5%	474,12	100%	474,12	474,12	0,00	0,00
Seminativo arborato	1,50	147,62	1,1%	221,43	90%	132,86	199,29	14,76	22,14
Pascolo	0,70	420,42	3,1%	294,29	50%	210,21	147,15	210,21	147,15
Roccia e area nuda	0,60	2,74	0,0%	1,64	0%	0,00	0,00	2,74	1,64
Cava cave dismesse cave attive	0,40	3,52	0,0%	1,41	100%	3,52	1,41	0,00	0,00
Urbanizzato denso	0,30	42,23	0,3%	12,67	100%	42,23	12,67	0,00	0,00
Urbanizzato rado case sparse e aree di pertinenza	0,50	51,38	0,4%	25,69	100%	51,38	25,69	0,00	0,00
Infrastrutture e industria	0,20	0,78	0,0%	0,16	100%	0,78	0,16	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>		<b>13402,34</b>	<b>100,0%</b>	<b>76.471,01</b>	<b>25,46</b>	<b>3.412,67</b>	<b>16.094,07</b>	<b>9.989,67</b>	<b>60.376,94</b>
<b>MEDIA</b>				<b>5,71</b>			<b>4,72</b>		<b>6,04</b>

% BtcHn/Btcmedia = 78,95

ETERogeneita' 3Ma				
n°	ELEMENTO DEL PAESAGGIO	Ha	Pi	Pi*logPi
1	Bosco a prevalenza di Cerro-Roverella	4615,01	0,344	-0,46
2	Bosco a prevalenza di Leccio	7443,62	0,555	-0,26
3	Bosco a prevalenza di Castagno	46,92	0,004	-2,46
4	Bosco a prevalenza di Conifere	81,03	0,006	-2,22
5	Bosco misto di ripa	31,81	0,002	-2,62
6	Ambienti fluviali	7,45	0,001	-3,26
7	Oliveto	21,16	0,002	-2,80
8	Vigneto	12,06	0,001	-3,05
9	Frutteto	0,47	0,000	-4,46
10	Seminativo semplice	474,12	0,035	-1,45
11	Seminativo arborato	147,62	0,011	-1,96
12	Pascolo	420,42	0,031	-1,50
13	Roccia e area nuda	2,74	0,000	-3,69
14	Cava	3,52	0,000	-3,58
15	Urbanizzato denso	42,23	0,003	-2,50
16	Urbanizzato rado	51,38	0,004	-2,42
17	Infrastrutture viarie	0,78	0,000	-4,24
	<b>TOTALE</b>	<b>13402,34</b>		<b>-0,48</b>
	H =	0,48		
	Hmax =	1,18		
	H/Hmax =	0,41		



APPARATI ELEMENTO DEL PAESAGGIO	3Ma APPARATO	Sup. Hu	%App	Sup.App	%
Infrastrutture e industria	SS	0,78	100	0,78	0,02
Cave	SS	3,52	100	3,52	0,10
Ambienti fluviali	SS/PT	3,73	70	2,61	0,08
<b>TOT. APP. SUSSIDIARIO</b>		<b>4,30</b>		<b>6,91</b>	<b>0,20</b>
Bosco a prevalenza di Castagno	PT/PD	14,08	30	4,22	0,12
Bosco a prevalenza di Conifere	PT/PD	32,41	70	22,69	0,66
Ambienti fluviali	PT/SS	3,73	30	1,12	0,03
Seminativo arborato	PT/PD	132,86	30	39,86	1,17
Pascolo	PT/PD	210,21	10	21,02	0,62
Bosco misto di ripa	PT/PD	9,54	50	4,77	0,14
Bosco di latifoglie	PT/PD	2411,73	50	1205,86	35,33
Oliveto, vigneto, frutteto	PT/PD	26,09	10	2,61	0,08
<b>TOT. APP. PROTETTIVO</b>		<b>2840,64</b>		<b>1302,15</b>	<b>38,16</b>
Bosco di castagno	PD/PT	14,08	70	9,85	0,29
Seminativo semplici	PD	474,12	100	474,12	13,89
Seminativo arborato	PD/PT	132,86	70	93,00	2,73
Pascolo	PD/PT	210,21	90	189,19	5,54
Bosco misto di ripa	PD/PT	9,54	50	4,77	0,14
Bosco di latifoglie	PD/PT	2411,73	50	1205,86	35,33
Bosco di conifere	PD/PT	32,41	30	9,72	0,28
Oliveto, vigneto	PD/PT	26,09	90	23,48	0,69
<b>TOT. APP. PRODUTTIVO</b>		<b>3296,96</b>		<b>2010,00</b>	<b>58,90</b>
Urbanizzato denso	AB	42,23	100	42,23	1,24
Urbanizzato rado	AB	51,38	100	51,38	1,51
<b>TOT. APPARATO ABITATIVO</b>		<b>93,61</b>		<b>93,61</b>	<b>2,74</b>

TOTALE HU 3412,67

3Ma	HABITAT STANDARD
ABITANTI RESIDENTI	6022
HS SUSSIDIARIO	11,47
HS ABITATIVO	155,44
HS PRODUTTIVO	3337,76
HS PROTETTIVO	2162,32
HS = mq/ab	5667,00

