

COMUNE DI PARRANO

Provincia di Terni



P.R.G. PARTE STRUTTURALE

ELABORATO
RPS.1

RELAZIONE GENERALE

SCALA

DATA
09/01/2015

REVISIONE
05

Progettista incaricato: Arch. **Nicolò Savarese**

INDICE

1. Aspetti programmatici e procedurale generali	4
2. Programma di sviluppo economico	6
2.1. Fattibilità economica e finanziaria degli interventi di piano	6
2.1.1. Analisi dei costi di investimento e dei costi/ricavi di gestione	6
2.1.2. Metodologia e risultati dell'analisi	7
2.2. Previsioni di sviluppo turistico	8
2.3. Dimensionamento del piano	9
2.3.1. Funzioni residenziali	10
2.3.2. Funzioni produttive agricole.....	10
2.3.3. Funzioni produttive extra-agricole	11
2.3.4. Funzioni produttive turistiche	11
2.3.5. Funzioni di servizio	11
2.3.6. La Struttura Urbana Minima	13
2.3.7. Raffronto con il dimensionamento del PRG pre-vigente.....	13
2.3.8. Norme su perequazione, premialità e compensazione.....	14
2.3.9. Impatti del piano sulle componenti fisiche, biotiche e paesaggistiche	18
3. Assetto urbanistico del territorio comunale	19
3.1. Localizzazione territoriale degli interventi	19
3.1.1. Interventi nell'Area Urbana	19
3.1.2. Interventi nell'Area Termale.....	19
3.1.3. Interventi nell'Area Rurale	19
3.2. Zonizzazione di piano e normativa tecnica di attuazione	20
3.3. Criteri generali e specifici d'intervento	23
A) Criteri urbanistici di carattere generale.....	23
B) Criteri progettuali relativi agli interventi di trasformazione edilizia	24
C) Criteri costruttivi relativi agli interventi di trasformazione edilizia.....	24
D) Criteri per il recupero del patrimonio edilizio esistente	25
E) Criteri relativi alla progettazione e realizzazione dell'impianto del golf	25
F) Criteri relativi agli interventi di trasformazione agraria.....	26
G) Criteri d'intervento nell'area termale prossima al SIC.....	27
3.4. Elaborati grafici	27
Appendice A	29
Quadro di sintesi dei comprensori d'intervento e delle zone urbanistiche	29
Appendice B	32
Elenco dei beni culturali diffusi	32

Crediti

Hanno collaborato alla redazione della Variante:

Federica Bambini per le analisi e le elaborazioni cartografiche
Dr.ssa **Martina Savarese** e Arch. **Filippo Vicarelli** per la redazione degli elaborati grafici

Studi e le indagini:

Dr. Geol. **Giorgio Della Croce** e P.I. **Nicola Mechelli** (ricerche idrotermali)
Dr.ssa **Monica Spano** (analisi finanziaria)
Dr.ssa **Monica Basile** (indagini di mercato su termalismo e wellness)
Dr. Agr. **Vincenzo Bellini**, Dr. Agr. **Stefano Brondi**, Dr. Agr. **Andrea Radicchio**
(analisi agricola)
Arch. **Davide Mezzacane** (impianto del golf)

L'aggiornamento degli studi geologico-ambientali è stato curato da:
Geosystem Studio Associato

1. Aspetti programmatici e procedurale generali

Il Comune di Parrano ha una superficie di 39,89 Km² ed una popolazione residente di 611 abitanti (2010) con una densità di 15,32 abitanti/Km².

Allo stato attuale il Comune è dotato di un PRG redatto a norma della LR 31/1997 ed approvato con Delibera CC n° 13 del 18/05/2006.

L'esigenza di una Variante generale al PRG ha due motivazioni: il quasi totale completamento delle previsioni urbanistiche del PRG previgente e la proposta di un progetto integrato d'intervento da parte dell'Azienda Agricola Principato di Parrano, proprietaria di una vasta area territoriale; progetto concordato con il Comune di Parrano e coerente con il progetto regionale "Essere Bene", elaborato e promosso da Sviluppumbria nell'ambito del Docup Ob. 2.

Il programma di sviluppo alla base della Variante di PRG, prevede quattro principali assi di attività:

- il **termalismo** (con il settore terapeutico tradizionale, il settore benessere, il settore estetico, il settore idropinico, incluso l'imbottigliamento e la commercializzazione delle acque minerali);
- l'**agro-alimentare** (con il settore vitivinicolo ed oleario, la zootecnia ed alcune produzioni più esotiche finalizzate al consumo turistico interno).
- il **turismo** di elevata qualità (con varie tipologie ricettive e di servizio);
- i **servizi** urbani e turistici (commerciali, sportivi, culturali e di intrattenimento, convegnistici ed espositivi).

I benefici economici di breve e lungo periodo del programma di sviluppo sono stati analizzati nell'ambito di un Business Plan e sono misurabili in termini di occupazione, sviluppo produttivo, dotazione e qualità dei servizi.

La realizzazione di tale programma comporta alcune varianti al PRG pre-vigente, parte Strutturale e parte Operativa, il quale, come già detto, già risulta in gran parte attuato e comunque non adeguato rispetto alle nuove opportunità di sviluppo. Le principali modifiche riguardano:

- l'area termale (insediamenti connessi al termalismo); i cui interventi si limitano ad una redistribuzione dei pesi insediativi, senza alterare le quantità totali previste dal PRG pre-vigente;
- il territorio rurale (insediamenti connessi alle produzioni agricole specializzate, alle attività turistico-ricettive, sportive e di servizio);
- l'area urbana (limitatamente ad alcuni interventi che avrebbero potuto comunque effettuarsi in larga parte solo con modifiche all'Operativo).

Le caratteristiche più rilevanti del nuovo PRG sono riassumibili nei seguenti punti:

- ricerca di una **collaborazione pubblico/privato** su un programma di investimenti privati in un settore di sviluppo – quello del termalismo e del benessere - promosso dalla Regione Umbria;
- valutazione delle **previsioni turistiche in ambito comprensoriale** (Orvietano) anche attraverso strategie e programmi concordati tra enti locali (come nel caso di Ficulle e Montegabbione);
- **articolazione dell'intervento** in tre fasi, la cui attuazione sarà gestita mediante tre piani operativi, di cui solo il primo contestuale allo strutturale, mentre secondo ed il terzo saranno attivabili solo dopo che sia stato attuato il 70% degli insediamenti turistico-produttivi dell'operativo precedente e solo dopo l'approvazione da parte della Regione Umbria della

convenzione relativa alla Concessione mineraria Terme di Parrano per lo sfruttamento delle acque termo-minerali.

L'elaborazione della variante di PRG è passata attraverso un lungo iter di analisi, verifiche e valutazioni, iniziato già molto tempo prima dell'entrata in vigore della legislazione regionale in materia di VAS. Questo lungo processo di analisi, verifiche e valutazioni (cfr. l'elaborato RPS.2) – l'ultimo dei quali è rappresentato dalla Conferenza VAS e dal rilascio del parere ambientale motivato da parte della Provincia di Terni - ha portato alla formulazione di uno scenario d'intervento graduato nel tempo ed ampiamente condiviso da tutti i soggetti implicati, a livello istituzionale e non.

2. Programma di sviluppo economico

Tutte le analisi di mercato effettuate, sia da primari istituti di ricerca nazionali (Censis) che da enti economici regionali (Sviluppumbria), mostrano che fino al 2011 – escludendo cioè gli ultimi due anni di crisi generalizzata - il mercato del termalismo leggero era ancora in forte crescita e che l'investimento in Umbria presentava maggiori vantaggi localizzativi rispetto alle regioni del nord e sud Italia. L'analisi della domanda ha evidenziato inoltre che:

- il settore termale è chiaramente la leva e il motore di qualsiasi operazione di sviluppo turistico – e non solo turistico – di questo territorio;
- è possibile diversificare notevolmente le tipologie di offerta termale in funzione dell'ampio spettro sociale su cui si spalma la domanda di benessere in Italia.

Ciò consente di puntare su varie fasce di domanda (dal segmento "lusso" a segmenti più popolari), senza fare concorrenza al settore delle microaziende agrituristiche (ancora in crescita qui come in tutta l'Umbria); il che implica standard qualitativi ed investimenti iniziali piuttosto elevati e quindi il ricorso a partner privati in grado di promuovere e gestire un progetto integrato di notevoli dimensioni.

L'investimento complessivo previsto è infatti di circa 162 milioni di euro, di cui:

- 50,0 (30,9%) nel termalismo (106 nuovi addetti)
- 15,3 (9,5%) nel settore agricolo (16 nuovi addetti)
- 23,1 (14,3%) nel settore urbano e dei servizi (52 nuovi addetti)
- 73,2 (45,3%) per strutture propriamente turistiche (54 nuovi addetti).

Le ricadute occupazionali dell'operazione sono stimabili dunque in 228 nuovi posti di lavoro, oltre all'occupazione di cantiere, valutabile in 300-400 addetti nell'arco di realizzazione del progetto.

Il dimensionamento del piano è stato effettuato mediante l'Analisi Costi/Ricavi (analisi dei flussi di cassa e loro attualizzazione; calcolo dei tassi di rendimento interno lordo e dei periodi di rientro dei capitali investiti). Valutando poi, attraverso una analisi di sensibilità, l'incidenza delle varie componenti funzionali sul risultato complessivo, è stato possibile definire le quantità minime necessarie a garantire la redditività dell'investimento privato. L'analisi costi/ricavi evidenzia inoltre la necessità che l'operazione mantenga il suo carattere globale ed integrato. Le quantità così determinate (in special modo per quanto riguarda il settore turistico ricettivo) sono state confrontate con le potenzialità di sviluppo turistico del comprensorio Orvietano, verificandone la compatibilità sulla base dei trend registrati nell'area e in Umbria in generale.

2.1. Fattibilità economica e finanziaria degli interventi di piano

2.1.1. Analisi dei costi di investimento e dei costi/ricavi di gestione

Per ciascuna delle componenti funzionali dell'intervento sono stati stimati i costi di investimento e gli eventuali ricavi da vendite.

La metodologia generale di calcolo si è basata sulla determinazione dei costi (per Mq di superficie utile lorda) necessari alla realizzazione della parte strutturale degli interventi. I costi relativi alle altre componenti (impianti ed attrezzature o arredi) sono stati computati in percentuale del costo strutturale unitario, sulla base dei prezzi localmente applicati e delle diverse tipologie di manufatti edilizi. Per migliorare l'affidabilità delle stime, ogni componente funzionale è stata ulteriormente suddivisa nelle sue parti costitutive (per esempio, nel caso degli alberghi, si è distinto tra parte notte, parte giorno, ristorazione, connettivo e così via). Analogamente separati sono stati tenuti gli interventi riguardanti gli spazi aperti, le sistemazioni a terra, ecc. Tutti i costi di realizzazione sono stati incrementati con i costi di acquisizione dei terreni (tenendo ovviamente conto dei valori locali di mercato e delle previsioni del PRG previgente), nonché degli immobili esistenti. Per quanto riguarda le spese tecniche, esse sono

state valutate forfaitariamente al 10% dei costi, esclusi quelli di acquisizione delle aree e fatta eccezione per le indagini minerarie relative alle acque termali, separatamente calcolate.

Allo scopo di ottimizzare i rendimenti economici e l'efficienza funzionale dei servizi, la struttura gestionale del progetto aziendale è stata ipotizzata unitaria.

L'analisi dei costi e dei ricavi annuali, legati alla gestione delle singole componenti e del complesso aziendale, è stata effettuata a prezzi correnti (2012). Tale analisi costituisce la base per una valutazione di redditività finanziaria dell'investimento, tenendo conto che ogni singola componente ha tempi differenti di realizzazione e di entrata a regime e che, in taluni casi (tipico quello dell'azienda agricola), si hanno già ricavi durante la fase di realizzazione. Nei costi di esercizio/manutenzione delle diverse componenti funzionali si sono considerati: (i) le strutture edilizie; (ii) gli impianti; (iii) il rinnovo di attrezzature e arredi; (iv) i consumi di materiali e le utenze; (v) le spese generali; (vi) le spese per il personale.

I ricavi di gestione possono essere di varia natura, a seconda delle funzioni considerate e delle politiche di gestione adottate. In sintesi essi sono ascrivibili a quattro categorie principali:

- tariffe alberghiere o extralberghiere di soggiorno turistico;
- tariffe per l'acquisto di servizi di varia natura (titoli di accesso e parcheggio, prestazioni termali, servizi convegnistici e formativi, servizi sportivi, canoni di gestione, ecc.);
- affitto di locali commerciali;
- vendita di prodotti.

2.1.2. Metodologia e risultati dell'analisi

Ai fini dell'analisi finanziaria sono stati utilizzati i tipici indicatori finanziari:

VAN Valore Attuale Netto¹

TIR Tasso Interno di Rendimento²

PBT Pay Back Time³.

Il saggio di sconto, com'è noto, riflette il costo opportunità del capitale. La Commissione Europea suggerisce di utilizzare un tasso di sconto finanziario del 5% in termini reali per progetti pubblici o d'interesse pubblico. Un valore più elevato del saggio di sconto potrebbe essere giustificato nel caso in cui il capitale privato abbia un costo opportunità più elevato, purché non si discosti eccessivamente dal saggio di sconto consigliato per progetti pubblici; in questo caso si è utilizzato un tasso di sconto del 6%, ritenuto minimale per un investimento privato.

Si è ipotizzato un ciclo di vita del progetto di 15 anni, ritenuto invece massimale per investimenti privati, contro periodi di 20 anni per grandi progetti pubblici destinati ad incidere sull'ambiente e la qualità della vita.

Alla luce delle analisi svolte è così possibile riassumere le seguenti valutazioni di sintesi.

- 1) Il comparto termale, con specifico riferimento alle sue componenti di sostanziale valenza pubblica (così come d'altra parte l'azienda agricola), non esprime buoni risultati finanziari.
- 2) I valori di abbattimento dell'investimento necessari ad annullare tali negatività (tramite, ad esempio, contributi pubblici), sarebbero per entrambi i settori piuttosto consistenti e quindi difficilmente ipotizzabili, al di là dei normali contributi regionali concessi nel settore agricolo;
- 3) buone performances si hanno invece nell'area dei servizi turistici rurali e di quelli residenziali e commerciali urbani, laddove la vendita di alcuni asset - una volta recuperati e valorizzati nel modo più opportuno - consentirebbe un ridimensionamento dei flussi di cassa negativi;

¹ Il VAN rappresenta il valore attuale netto dei flussi di cassa attualizzati a un determinato costo opportunità del capitale, al netto del costo dell'investimento iniziale.

² Il TIR è quel tasso di interesse che uguaglia i flussi di cassa attesi attualizzati al costo dell'investimento anch'esso attualizzato.

³ Il PBT Pay Back Time o Pay Back Period (PBP) misura il tempo che impiega un investimento a ripagarsi; Il PBT si colloca nell'intervallo di tempo in cui la cumulata dei flussi di cassa inverte il suo segno, passando da valori negativi a positivi.

- 4) la performance finanziaria a livello complessivo giustifica l'approccio integrato, con un VAN di 30.66 M€ ed un TIR del 13,8%.

In conclusione, l'analisi finanziaria evidenzia la necessità di riequilibrare la redditività di tutta l'operazione con gli interventi previsti in ambito rurale che possono consentire di far funzionare anche il settore del termalismo pubblico, rendendo fruibile una risorsa che altrimenti rischia di rimanere del tutto inutilizzabile.

Intervento totale	
costo costruzione	125.478.400
valore residuo	6.273.920
tasso di sconto:	6%
ciclo vita	15 anni
VAN - VALORE ATTUALE NETTO	30.655.487,13
TIR - TASSO DI RENDIMENTO INTERNO	13,76%
PBT - TEMPO DI RITORNO DEL CAPITALE	10 anni

2.2. Previsioni di sviluppo turistico

Tutte le analisi di mercato effettuate, sia da primari istituti di ricerca nazionali (Censis) che da enti economici regionali (Sviluppumbria) e dall'Azienda Agricola Principato di Parrano, mostrano che il mercato del termalismo leggero è ancora in forte crescita e che l'investimento in Umbria presenta maggiori vantaggi localizzativi rispetto alle regioni del nord e sud Italia. L'analisi della domanda ha evidenziato inoltre che:

- il settore termale è chiaramente la leva e il motore di qualsiasi operazione di sviluppo turistico – e non solo turistico – di questo territorio;
- è possibile diversificare notevolmente le tipologie di offerta termale in funzione dell'ampio spettro sociale su cui si spalma la domanda di benessere in Italia.

Ciò consente di puntare su varie fasce di domanda (dal segmento "lusso" a segmenti medio-alti), senza fare perciò concorrenza al settore delle microaziende agrituristiche (ancora in forte crescita qui come in tutta l'Umbria); il che implica, però, un investimento iniziale molto elevato e standard quali-quantitativi molto alti.

Le quantità di piano sono state confrontate con le potenzialità di sviluppo turistico del comprensorio Orvietano, verificandone la compatibilità sulla base dei trend registrati nell'area e in Umbria in generale.

L'analisi della domanda turistica complessiva è stata effettuata in riferimento al potenziale di sviluppo turistico indotto dall'intervento di valorizzazione della risorsa termale, nell'ambito di una valutazione complessiva dei trend riscontrabili a livello nazionale, regionale e locale.

Il posizionamento dell'Italia nel mercato internazionale del turismo, nel primo decennio del secolo è peggiorato, specie se confrontato con le risorse e le potenzialità possedute. L'Umbria ha seguito questo andamento, ma in maniera più attutita, grazie alle buone performances – quasi sempre superiori a quelle medie nazionali - manifestate soprattutto nel settore extralberghiero.

Il Comune di Parrano appartiene al Comprensorio turistico Orvietano e, più in particolare, all'area del Monte Peglia, ancora poco nota e sviluppata dal punto di vista turistico, ma di grandi potenzialità. Dopo la flessione registrata nel 2008/2010, il movimento turistico nell'Orvietano, negli ultimi due anni, ha mostrato segni di ripresa, anche migliori di quelli dell'Umbria nel suo complesso. Il trend di lungo periodo permane dunque positivo e ci consente di prevedere, per il prossimo decennio, un incremento del 18.9% (Grafico 1).

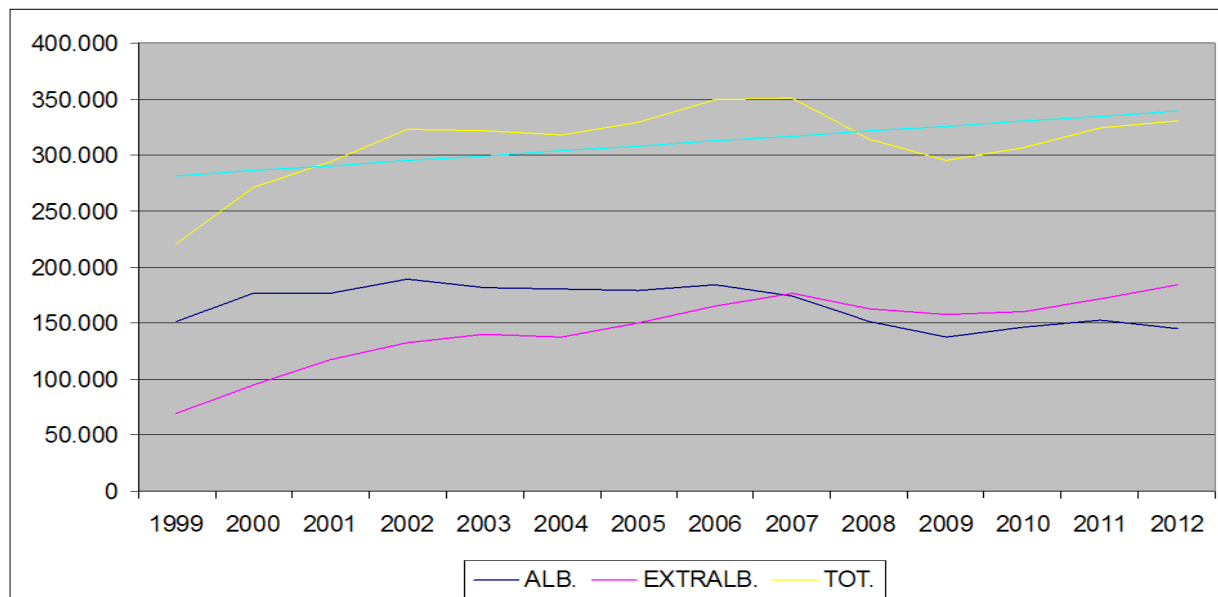


Grafico 1. Andamento del movimento turistico nel comparto alberghiero, extralberghiero e in totale nel comprensorio orvietano

Le quantità ricettive derivate dal calcolo di redditività economico finanziaria, ammontano a 495 nuovi posti letto alberghieri, corrispondenti a circa 18.900 presenze aggiuntive⁴. Tenendo conto dei 90 posti letti già esistenti negli agriturismi, ciò equivale ad ipotizzare un incremento (dal 3,3% al 5,5%) della quota parranese sul movimento turistico complessivo del comprensorio Orvietano da qui all'orizzonte di piano.

Si tratta di un'ipotesi, a nostro parere, del tutto ragionevole ed anzi minimale, rispetto alle potenzialità implicite nello sviluppo del comparto termale.

La proiezione del trend attualmente riscontrabile nel movimento turistico locale, infatti, può solo fornire una stima indicativa circa il valore inferiore della forbice di domanda futura. In realtà, ai livelli più alti qui ipotizzati, la domanda potenziale è sostanzialmente indotta ed orientata dall'offerta e dalla sua capacità di aprire nuovi spazi di mercato. Nel nostro caso, infatti, occorre tener conto dei seguenti fattori premianti:

- la novità rappresentata dal termalismo (tutto concentrato a Parrano) e da impianti sportivi, alcuni dei quali di livello internazionale (centro di sport equestri);
- la crescente domanda di benessere, che – nelle stime CENSIS richiamate nello studio di fattibilità del Progetto "Essere Bene" – interessa il 33% della domanda totale di tempo libero.

2.3. Dimensionamento del piano

Dal punto di vista funzionale le principali componenti in gioco sono rappresentate da:

- le **funzioni residenziali**, che non presentano sostanziali mutamenti rispetto alle previsioni demografiche precedentemente effettuate all'orizzonte temporale del 2020, se non per quanto riguarda la riclassificazione di alcune zone di completamento;

⁴ Per poter confrontare le previsioni con i dati ufficiali, si è dovuto mantenere il tasso medio comprensoriale di presenze annue per posto letto pari a 38,2. Si tratta di un valore piuttosto basso dovuto probabilmente al fatto che i dati ufficiali non tengono conto di una diffusa omissione delle registrazioni, specie nel settore extralberghiero. Nel Business Plan, invece, si è fatto riferimento a valori di mercato più realistici (90 presenze annue per posto letto).

- le **funzioni produttive**, per le quali si prevede la realizzazione di un impianto di imbottigliamento dell'acqua minerale conseguentemente all'esito delle ricerche minerarie in corso e contestualmente alla delocalizzazione di altri impianti posti in prossimità del SIC;
- le **funzioni turistiche**, oggetto dei maggiori incrementi a seguito dello sviluppo del termalismo;
- le **funzioni di servizio**, correlate allo sviluppo di quelle precedenti ed in particolare di quelle turistiche.

2.3.1. Funzioni residenziali

Le funzioni residenziali non presentano mutamenti rispetto alle proiezioni demografiche effettuate all'orizzonte temporale 2020, nell'ambito del PRG pre-vigente. Esse prevedevano una popolazione totale di 776 unità residenti, così ripartita territorialmente:

	Abitanti esistenti 2001	Abitanti da insediare	Abitanti totali 2021
Popolazione di Parrano	338	195	533
Popolazione nuclei e case sparse	239	4	243
Popolazione totale	577	199	776

Di conseguenza non si prevedono nuove zone di espansione residenziale.

2.3.2. Funzioni produttive agricole

La seguente tabella contiene una valutazione circa le trasformazioni nell'uso dei suoli, indotte dagli interventi di piano.

Uso dei suoli	(1) stato attuale	(2) variante	Δ (2 / 1)
	Ha	Ha	%
Aree boscate	2.394,94	2.440,04	1,9%
Arbusteti	5,39	3,21	-40,4%
Pioppete	1,66	1,66	0,0%
Uliveti e vigneti	127,27	181,22	42,4%
Seminativi semplici, arborati	811,20	691,97	-14,7%
Pascoli e prati semi-naturali	502,58	499,85	-0,5%
Verde attrezzato e sportivo	43,70	63,34	45,0%
Edificato esistente e programmato	74,85	82,77	10,6%
Aree rocciose, cave, incolti	8,66	6,19	-28,6%
Corsi e specchi d'acqua, zone umide	9,03	9,03	0,0%
Totale	3.979,28	3.979,28	

Le attività agricole dovrebbero ricevere un forte impulso nei settori della vitivinicoltura, soprattutto, e secondariamente dell'olivicoltura, degli allevamenti zootecnici e di altre produzioni di nicchia (tartufo, zafferano, ecc.). Ciò comporterebbe la creazione di nuovi impianti di lavorazione e trasformazione delle produzioni (cantina, molino, stalle, ecc.). Questi interventi, tutti localizzati all'interno delle zone rurali, non comportano specifiche previsioni ai fini del dimensionamento e della zonizzazione di piano.

2.3.3. Funzioni produttive extra-agricole

Le funzioni produttive extra-agricole restano sostanzialmente a carattere artigianale ed interessano il completamento della zona artigianale ai margini del centro urbano di Parrano, senza ulteriori espansioni.

Fa eccezione la previsione di un impianto per l'imbottigliamento delle acque minerali, necessariamente localizzato non troppo distante dalla fonte, ma la cui realizzazione è condizionata all'esito delle ricerche minerarie in corso. Tuttavia, l'effettiva realizzazione di questo impianto è subordinata alla contestuale delocalizzazione dell'impianto per la lavorazione di inerti, attualmente posto alla confluenza del T. Bagno con il F. Chiani; delocalizzazione già prevista dal previgente PRG. La dimensione dell'impianto di imbottigliamento è stata calcolata in 4.000 Mq di suc su un'area di 28.000 Mq circa.

Nel Rapporto Ambientale VAS sono stati valutati gli impatti comparati dei due impianti suddetti (entrambi posti in prossimità del SIC) in termini di traffico generato, gravante sulla SP 52 per Fabro Scalo. Il confronto di tali valutazioni evidenzia un netto miglioramento a favore dell'impianto di imbottigliamento, in termini di disturbo ambientale (atmosferico ed acustico).

2.3.4. Funzioni produttive turistiche

Le funzioni turistiche sono ovviamente quelle soggette a maggiori incrementi a seguito dello sviluppo del termalismo. Esse hanno tuttavia subito un ridimensionamento in sede di Conferenza VAS, sulla base di un accordo condiviso tra tutti i principali Enti implicati nel procedimento.

Le tipologie ricettive previste sono rappresentate da:

- il recupero e la rifunzionalizzazione del Castello ed altri edifici nel centro storico di Parrano;
- il recupero e la rifunzionalizzazione di parte dei casali presenti nel territorio rurale;
- la realizzazione di nuovi interventi turistici produttivi sotto forma di piccoli borghi rurali fortemente accorpatis, tipici della tradizione umbra e costituiti, in linea di massima, da unità autonome di 150 Mq ciascuna, con servizi centralizzati (inclusa l'installazione di piccole SPA); ne sono previsti 4, dotati mediamente di 25 unità ricettive ciascuno, e sono definibili come "alberghi residenziali" in base alla classificazione della LR 13/2013.

Le quantità totali previste sono riportate nella seguente tabella.

Ricettività turistica	Posti Letto	SUC / PL	SUC
	N°	Mq	Mq
Castello	50	69	3.466
Albergo termale (*)	200	65	13.000
Albergo residenziale (borghi)	246	65	15.990
Totale nuova	496		32.456
Casali rurali esistenti	138		
Agriturismi esistenti	90		
Totale esistente	228		

(*) La Superficie Utile Coperta è in realtà di 7.500 Mq (non dovendosi tener conto dei servizi interrati)

2.3.5. Funzioni di servizio

Le funzioni di servizio sono correlate allo sviluppo di tutte le altre attività.

Per quanto riguarda le funzioni residenziali, il fabbisogno è aumentato rispetto alle precedenti previsioni di PRG, in quanto, pur non essendo cambiate le quantità in gioco, si sono elevati gli

standard regionali a 18 Mq/abitante (R.R. 7/2010). A fronte di tali valori la Variante di PRG presenta superfici per servizi largamente eccedenti gli standard minimi richiesti.

Zona	Utenti	Servizi residenziali previsti				
		Servizi scolastici	Servizi collettivi	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
		7,3 Mq/Ab	15,7 Mq/Ab	53,8 Mq/Ab	7,9 Mq/Ab	83,4 Mq/Ab
N	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	
Parrano	533	5.663	9.782	35.017	5.090	55.552
Cantone	73		1.315	6.386		7.701
Spereto	16		299			299
Pievelunga	28		794			794
Frattaguida	12			378		378
Centri minori	129		2.408	6.764	1.010	9.172
Case sparse	113					
Tot. Comune	776	5.663	12.190	41.781	6.100	64.724
		Servizi residenziali minimi (standard)				
		4 Mq/Ab	4 Mq/Ab	5 Mq/Ab	5 Mq/Ab	18 Mq/Ab
Tot. Comune	776	3.104	3.104	3.880	3.880	13.968

Per quanto riguarda gli standard urbanistici extra-residenziali, essi variano in rapporto alle diverse funzioni previste, determinando le quantità minime di parcheggi ed aree verdi riportate nella seguente tabella.

Zone urbanistiche		Destinazioni d'uso	Servizi extra-residenziali		
			A.suc	Standard minimi	
			Mq	Mq/Mq	Mq
UA.1	Castello	turistico produttivo	3.460	0,65	2.249
TB.1	Giardino	funzioni multiple	2.000	0,30	1.400
TB.3	Parco Termale	servizi termali	6.000	0,50	3.000
TB.2-4-5-6	Completamenti turistici	turistico produttivo	14.850	0,65	9.653
TC.1-2-3-4	Alberghi residenziali	turistico produttivo	15.990	0,65	10.394
			A.tot	Standard minimi	
UD.1	Zona artigianale	industriale	22.818	0,15	3.423
TD.1	Impianto imbottigliamento	industriale	27.890	0,15	4.183
Totale			93.007		34.301

Per quanto riguarda gli standard urbanistici di interesse generale, il confronto con le previsioni di piano è del tutto superfluo, data la presenza in ambito comunale di due aree protette (ANP Elmo-Melonta e SIC Bagno Minerale), del Parco Termale e di servizi sportivi di vario tipo. Tuttavia, pur non tenendo conto delle aree naturali protette, la quantità di verde territoriale attrezzato per abitante è elevatissima e pari a 186 Mq/abitante.

Denominazione	Zona PRG	Superficie (Mq)
Parco Termale pubblico	TB.3	96.835
Parco attrezzato della Fonte	RS.1	21.762
Parco attrezzato della Foce	RS.2	25.668
Totale		144.265
Totale pro-capite (Mq/Ab.)		186

2.3.6. La Struttura Urbana Minima

La definizione della SUM, ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica urbana, è stata effettuata sulla scorta delle linee guida emanate dalla Regione Umbria.

Data la ridotta dimensione demografica ed insediativa del Comune di Parrano, essa riguarda essenzialmente il centro capoluogo e include le principali infrastrutture viarie che lo connettono alla rete nazionale (Autostrada A.1 tramite lo svincolo di Fabro Scalo), nonché l'accesso al centro da parte dei vari nuclei sparsi sul territorio rurale. Tali infrastrutture sono costituite dalla SP 52 Parrano-Fabro Scalo, dalla SP 104 Frattaguida-Parrano e dalle strade comunali Cantone - SP 104 e Pievelunga - SP 104.

Per quanto riguarda il centro abitato di Parrano, le analisi effettuate sui caratteri funzionali, culturali e identitari, hanno permesso di selezionare:

- (1) alcuni spazi pubblici (all'aperto e al chiuso) idonei ad ospitare le funzioni più importanti sotto il profilo della risposta all'emergenza e della gestione post-emergenziale;
- (2) quella parte del centro storico che contribuisce significativamente a definire l'identità storica e culturale di Parrano.

Nel primo caso trattasi:

- dell'attuale campo sportivo, all'interno del quale è prevista anche l'ubicazione dell'area di accoglienza all'aperto CM1, del deposito/magazzino CM3 e dell'area di attesa CM4 (ai fini del piano della protezione civile);
- dell'attuale scuola materna ed elementare, all'interno della quale è prevista anche l'ubicazione dell'area di accoglienza coperta CM2 (ai fini del piano della protezione civile).

Nel secondo caso trattasi della cinta muraria e, al suo interno, di alcuni edifici particolarmente importanti sotto il profilo civile, oltre che simbolico: la sede comunale, la cattedrale, il castello.

2.3.7. Raffronto con il dimensionamento del PRG pre-vigente

Nella seguente Tabella si riporta il confronto, in termini di superficie totale (A.tot) e di superficie utile coperta (A.suc), tra la presente Variante generale di PRG ed il PRG pre-vigente.

Dalla lettura della tabella si evince quanto segue.

- a) Per quanto riguarda gli insediamenti residenziali, nonostante non si prevedano ulteriori incrementi di popolazione né ulteriori zone di espansione edilizia, le quantità di piano risultano incrementate del 5,7% a causa di una più precisa perimetrazione degli

- insediamenti stessi e dell'inclusione di un nucleo abitativo (Le Case), precedentemente classificato come rurale.
- b) Per quanto riguarda gli insediamenti per servizi, come già detto, tutti gli standard, (territoriali, residenziali ed extra-residenziali) risultano ampiamente soddisfatti ed anzi incrementati del 1,6% (+166,8% nel caso dei servizi generali di interesse territoriale).
 - c) Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi artigianali e industriali, la superficie totale (A.tot) resta pressoché uguale (+2,8%), mentre non risulta verificabile l'incremento effettivo di superficie utile (A.suc), non essendo nota quella attualmente occupata dall'impianto di lavorazione inerti.
 - d) Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi turistici, nel caso di una completa realizzazione del programma di sviluppo termale, si avrebbe quasi un raddoppio della superficie totale e di quella utile coperta. L'incremento dovuto ai nuovi insediamenti turistici produttivi resta tuttavia contenuto entro 16.000 Mq di s.u.c.
 - e) Per quanto riguarda infine i nuovi impianti sportivi all'aperto, essi sono stati programmati in vista di un possibile impianto golfistico di livello internazionale (36 buche), ripartito tra i Comuni di Parrano e Ficulle, ma la cui realizzazione è subordinata all'adeguamento coordinato dei PRG di entrambi i Comuni, oltre che a precise norme di carattere naturalistico ambientale a livello di progettazione, esecuzione e gestione. Nel Rapporto Ambientale è stato fatto peraltro rilevare come l'eventuale futura realizzazione di tale impianto rappresenterebbe, sotto tutti i punti di vista, un miglioramento delle condizioni ambientali attuali, in quanto riguardante aree un tempo destinate a seminativi semplici ma ormai incolte e abbandonate e soggette a fenomeni di progressivo degrado.

2.3.8. Norme su perequazione, premialità e compensazione

La dimensione demografica del Comune, la struttura del piano e la natura dei soggetti maggiormente implicati nella sua attuazione, rendono poco utile l'adozione di procedure perequative. Tuttavia, si possono al momento intravedere due situazioni in cui tali procedure potrebbero facilitare l'attuazione di alcune scelte di piano.

Nel primo caso, essendo l'attuazione del Parco Termale aperto all'uso pubblico (zona TB.3) poco o punto remunerativa per la proprietà dell'area, si potrà prevedere un incremento premiale di superficie edificabile nella zona TB.1 (Giardino) all'interno del centro urbano di Parrano, in relazione ad un più ampio intervento di sistemazione ed attrezzatura del parco pubblico collegato alle terme.

Nel secondo caso, essendo l'attuale impianto di lavorazione inerti ubicato in zona RS.2, all'immissione del T. Bagno nel Chiani, in corrispondenza delle fasce A e B di rischio idraulico (Piano stralcio di Assetto Idrogeologico), la dismissione dell'impianto potrà essere facilitata mediante procedure di compensazione coinvolgenti Comune e soggetti proprietari/attuatori/gestori delle attività, anche tenendo conto del fatto che l'impianto di imbottigliamento delle acque minerali (zona TD.1) potrà realizzarsi solo dopo tale dismissione.

Entrambe le operazioni dovranno comunque attuarsi in sede di PRG.O, previa stipula di apposite convenzioni regolanti meccanismi ed entità delle suddette procedure di premialità/compensazione.

Località	PRG.S/O pre-vigente				PRG.S variante				Variazioni				Note
	Zone	A.tot	Indice edificabilità Mq/Mq	A.suc	Zone	A.tot	Indice edificabilità Mq/Mq	A.suc	A.tot		A.suc		
		Superficie Mq		SUC Mq		Superficie Mq		SUC Mq	Mq	%	Mq	%	
Insedimenti residenziali (esclusi centri storici e beni culturali diffusi)	Totale	133.832		45.230	Totale	154.718		47.793	20.886	15,6%	2.563	5,7%	1
Parrano	UMb.4	20.270	0,40	8.108	UB.1	8.164	0,34	2.776	1.670		-1.426		
					UB.9	5.776	0,33	1.906					
	UMb.5	59.580	0,35	20.853	TB.1	8.000		2.000	4.521		-341		2
					UB.2	64.101	0,32	20.512					
UMc.6	32.812	0,27	8.859	UB.3	6.361	0,30	1.908	3.272		1.074		3	
				UC.1-2	29.723	0,27	8.025						
Cantone	UMb.7	11.030	0,35	3.861	UB.4	11.148	0,33	3.679	118		-182		
Pievelunga	UMb.9	1.400	0,35	490	UB.5	1.317	0,33	435	-83		-55		
Spereto	UMb.8	4.550	0,35	1.593	UB.7	6.354	0,33	2.097	1.804		504		
Frattaguida	UMb.10	4.190	0,35	1.467	UB.6	4.757	0,33	1.570	567		103		
Le Case					UB.8	9.017	0,32	2.885	9.017		2.885		4
Insedimenti per servizi	Totale	69.295		11.472	Totale	78.121		10.520	8.826	12,7%	-952	-8,3%	5
Parrano	UMf.4	4.240	0,20	848	UF.2	4.332		1.500	92		652		
					TB.1	4.000		2.000	-5.095		181		2
	ZF.4	5.670	0,17	964	UF.1	5.653		1.000	-17		36	6	
	UMf.5	17.390	0,15	2.609	UF.3	17.323		2.700	-67		92		6
					UF.4-5	19.300		2.300	-6.160		-1.519		
	UMf.6	25.460	0,15	3.819	UF.15	2.612		100	2.612		100		
UF.13					11.437			11.437					
Cantone	UMf.7	6.590	0,15	989	UF.7-8	7.701		300	1.111		-689		
Spereto	UMf.8	300	0,50	150	UF.11-12	3.846		300	3.546		150		
Pievelunga	UMf.3	550	0,50	275	UF.9	794		270	244		-5		
Frattaguida					UF.14	1.123		50	1.123		50		
Parcheggi		6.050				5.090			-960				

Località	PRG.S/O pre-vigente				PRG.S variante				Variazioni				Note
	Zone	A.tot	Indice edificabilità Mq/Mq	A.suc	Zone	A.tot	Indice edificabilità Mq/Mq	A.suc	A.tot		A.suc		
		Superficie Mq		SUC Mq		Superficie Mq		SUC Mq	Mq	%	Mq	%	
Insedimenti per servizi	Totale	69.295		11.472	Totale	78.121		10.520	8.826	12,7%	-952	-8,3%	5
di cui per: Standard residenziali	Totale	58.140		8.436	Totale	64.274		9.320	910	1,6%	684	8,1%	5
Parrano	UF.1	4.240	0,20	848	UF.2	4.332		1.500	92		652		
	ZF.4	5.670	0,17	964	UF.1	5.653		1.000	-17		36		6
					TB.1	4.000		800	4.000		800		2
	UF.2 max	17.390	0,15	2.609	UF.3 max	17.323		2.700	-67		92		6
	UF.3-4	17.350	0,15	2.603	UF.4-5	15.082		2.300	-4.880		-403		
Cantone	UF.5-6	6.590	0,15	989	UF.7-8	7.701		300	1.111		-689		
Spereto	UF.7	300	0,50	150	UF.11-12	299		300	-1		150		
Pievelunga	UF.8	550	0,50	275	UF.9	794		270	244		-5		
Frattaguida					UF.14	378		50	378		50		
Parcheggi		6.050				6.100			50				7
Servizi territoriali generali (escluse SIC e ANP)	Totale	208.250		7.904	Totale	155.702		7.400	-52.548	-25,2%	-504	-6,4%	
Parco della Fonte	ZF.1	130.010		67	RS.1	21.762		100	-108.248		33		
Parco della Foce	ZF.3	24.740	0,06	1.484	RS.2	25.668		100	928		-1.384		8
Tiro a segno	ZF.2	24.840	0,025	621					-24.840		-621		
Parco termale Pantovenzo	ZT.2	28.660	0,20	5.732	TB.3	96.835		6.000	68.175		268		
Residenza protetta					UF.13	11.437		1.200	11.437		1.200		
Insedimenti produttivi (industriali e artigianali)	Totale	49.340		9.840		50.708		14.427	1.368	2,8%	4.587	46,6%	
Artigianato	ZD.1	24.600	0,40	9.840	UD.1	22.818	0,40	9.127	-1.782		-713		
Lavorazione inerti		24.740							-24.740				8
Imbottigliamento					TD.1	27.890		5.300	27.890		5.300		8

Località	PRG.S/O pre-vigente				PRG.S variante				Variazioni				Note
	Zone	A.tot	Indice edificabilità Mq/Mq	A.suc	Zone	A.tot	Indice edificabilità Mq/Mq	A.suc	A.tot		A.suc		
		Superficie Mq		SUC Mq		Superficie Mq		SUC Mq	Mq	%	Mq	%	
Insedimenti produttivi (turistici)	Totale	196.580		17.618	Totale	375.839		32.840	179.259	91,2%	15.222	86,4%	
Giardino	UT.1	18.190	0,20	3.638	TB.1	8.000		2.000	-10.190		-1.638		2
Rondò	ZC.1	29.150	0,07	2.041	TB.2	39.543		2.050	10.393		9		
Casellina	ZC.2	55.040	0,08	4.403	TB.5	67.766		4.400	12.726		-3		
Tarina Alta					TB.6	14.610		900	14.610		900		
Poderetto	ZT.1	94.200	0,08	7.536	TB.4	97.300		7.500	3.100		-36		
Lontaneto					TC.1	35.963		2.340	35.963				
Verciano					TC.2	45.015		4.050	45.015				
Sassi					TC.5	6.003		500	6.003		15.990		9
Boverosso					TC.3	24.267		4.550	24.267				
					TC.4	37.372		4.550	37.372				
Totale generale		588.002		80.592		736.967		102.460	148.965	25,3%	21.869	27,1%	
Nota generale	Il confronto è stato effettuato rispetto al PRG.O approvato contestualmente al PRG.S in base alla LR 31/1997. Ai fini del confronto delle superfici territoriali va tuttavia tenuto conto dei diversi metodi di misurazione utilizzati (sono totalmente attendibili solo quelli del nuovo PRG)												
Nota 1	Il confronto tra zone residenziali può essere effettuato solo a livello complessivo, giacché la zonizzazione del centro capoluogo differisce. L'aumento complessivo di suc è comunque inferiore al 10%												
Nota 2	La zona TB.1 è ora soggetta a PA integrato e comprende in termini di suc: max 40% residenza, max 40% ricettività turistica (produttiva), min 20% servizi di interesse collettivo.												
Nota 3	Le zone UC differiscono in quanto la parte PEEP è stata già realizzata ed inserita come UB.3												
Nota 4	La nuova zona UB.4 si riferisce al nucleo agricolo preesistente di Le Case												
Nota 5	Il confronto degli standard residenziali deve essere fatto a livello di superficie territoriale (A.tot) e non di suc (A.suc)												
Nota 6	Nel PRG pre-vigente era prevista la delocalizzazione della scuola in UM.5 e la trasformazione di quella esistente in servizio di carattere territoriale (porta telematica). Nel PRG.S attuale le NTA consentono anche questa ipotesi.												
Nota 7	Il confronto delle superfici a parcheggio pubblico può essere effettuato solo tra PRG.O												
Nota 8	Le NTA.S prevedono che l'impianto di imbotigliamento possa essere realizzato solo contestualmente alla delocalizzazione dell'impianto di lavorazione inerti esistente, di cui non è nota la superficie utile attualmente coperta												
Nota 9	SUC concordata in sede di Conferenza VAS												

2.3.9. Impatti del piano sulle componenti fisiche, biotiche e paesaggistiche

L'impatto delle previsioni e delle quantità di piano sulle componenti fisiche, biotiche e paesaggistiche del territorio, sono dettagliatamente analizzate nel Rapporto Ambientale (elaborato RPS.2) e riassunte nella Sintesi non tecnica (elaborato RPS.3), cui si rinvia.

Basti qui richiamare le note conclusive in cui si rileva l'assenza di significativi impatti a tutti i livelli analizzati.

In particolare, ai fini degli interventi infrastrutturali previsti e a parte le misure di monitoraggio indicate nel Rapporto, si evidenzia il fatto che i principali impatti generati dall'aumento del traffico veicolare su inquinamento atmosferico, acustico e visivo, si concentrano su due segmenti delle S.P. 52 e 104. Le stime dei flussi di traffico nei periodi stagionali di punta siano tuttavia contenuti entro valori assolutamente accettabili e compatibili con le caratteristiche di capacità di tali strade.

Per quanto riguarda infine l'impatto degli interventi termali sul SIC, essi sono risultati molto contenuti e facilmente mitigabili con semplici accorgimenti in fase realizzativa e gestionale. In ogni caso la Valutazione di Incidenza Ambientale, attualmente ricompresa nella Valutazione Ambientale Strategica, dovrà essere eseguita in sede di Piani Attuativi dei singoli interventi.

3. Assetto urbanistico del territorio comunale

I criteri ispiratori delle scelte di pianificazione e di regolamentazione attuativa degli interventi sono nel seguito illustrati.

3.1. Localizzazione territoriale degli interventi

Le principali varianti rispetto al PRG pre-vigente riguardano:

- l'**area urbana**, con interventi in larga parte attuabili mediante modeste modifiche all'Operativo e senza sostanziali modifiche allo Strutturale;
- l'**area termale**, con interventi limitati ad una redistribuzione dei pesi insediativi, senza alterare le quantità totali previste dal PRG pre-vigente;
- il **territorio rurale**, con interventi sulle attività agricole, le attività turistico-produttive, le attività sportive e di servizio.

3.1.1. Interventi nell'Area Urbana

Gli interventi in quest'area riguardano il centro storico di Parrano e l'area detta del Giardino, adiacente alla porta del borgo (nell'ambito del comprensorio MU.1).

Le proprietà dell'Azienda agricola Principato di Parrano, nel centro storico, consistono nel Castello ed in altri immobili ubicati al suo interno, sui quali la proprietà è già intervenuta, realizzando un complesso turistico di ottimo livello. Gli interventi realizzati o in corso di realizzazione non richiedono varianti al PRG.

Per quanto riguarda l'area del Giardino (zona TB.1), destinata dal PRG pre-vigente a residenza, ricettività e servizi d'interesse sia commerciale che sociale, essa è stata inclusa nella presente Variante per una razionalizzazione ed omogeneizzazione delle modalità d'intervento, pur essendo attuabile con poche modifiche ed integrazioni al PRG Parte Operativa pre-vigente. Anche per quel che riguarda i centri minori non si sono apportate modifiche sostanziali a quanto già previsto dal PRG pre-vigente.

3.1.2. Interventi nell'Area Termale

La riprogrammazione funzionale di tutto il comparto termale consente una maggiore integrazione e sinergia tra servizi pubblici e privati, fermo restando che la concessione per lo sfruttamento delle acque minerali del Bagno dovrà avere finalità in linea con il Progetto regionale "Essere Bene" e cioè: valorizzazione turistica a livello di area vasta e creazione di una nuova filiera turistica regionale. Coerentemente con tale assunto, l'impostazione generale della variante prevede quattro interventi principali:

- (1) il completamento del **parco termale** inteso come complesso di servizi termali e wellness aperti ad una fruizione pubblica e gestiti in maniera convenzionata tra Comune e Concessionario in zona TB.3 (nell'ambito del comprensorio MT.1);
- (2) il complesso dei **servizi turistico-ricettivi e termali** privati nella zona TB.4, già prevista dal PRG pre-vigente (nell'ambito del comprensorio MT.2);
- (3) il **parco pubblico** costituito dal complesso degli spazi e delle attrezzature aperte alla fruizione pubblica in zona RS.1 (nell'ambito del comprensorio MR.2), la cui gestione potrebbe essere in futuro associata al Parco termale;
- (4) l'**impianto di imbottigliamento** in una nuova zona TD.1, a conveniente distanza dalla sorgente e dal SIC (nell'ambito del comprensorio MT.1). La superficie utile coperta dell'impianto di imbottigliamento è stata stimata in 4.000 Mq.

3.1.3. Interventi nell'Area Rurale

Delle caratteristiche dimensionali e tipologiche dei nuovi interventi turistici previsti in ambito rurale s'è già detto nel § 2.3.4 precedente.

Essi sono localizzati all'interno di 4 principali comprensori di attuazione:

MT.1	Lontaneto
MT.3	Verciano
MT.5	Sassi
MT.7	Boverosso

Ciascuno di tali comprensori include:

- le nuove strutture turistico-produttive TC.1-2-3-4 (borghi del benessere) e TC.5 (di dimensioni molto ridotte);
- gli insediamenti rurali esistenti, per lo più inseriti nell'elenco dei beni culturali diffusi;
- un centro per gli sport equestri (in MT.5) ed altri impianti sportivi all'aperto (in MT.1 e MT.7);
- le aree agricole caratterizzate dalla presenza di colture specializzate (soprattutto vigneti e oliveti) e soggette ad interventi di ripristino e valorizzazione delle componenti tradizionali del paesaggio rurale (nella logica dell'Ecomuseo del Paesaggio Orvietano).

Negli altri comprensori rurali MT.2 (Poderetto), MT.4 (Casellina), MT.6 (Casali del Principato), sono previsti:

- gli insediamenti rurali esistenti;
- il completamento di piccoli interventi turistico-produttivi già parzialmente attuati o contenuti nel PRG pre-vigente (TB.5 e TB.6 in MT.4);
- varie aree per attività sportive e ricreative en plein air (in MT.4 e MT.6).

3.2. Zonizzazione di piano e normativa tecnica di attuazione

La nuova zonizzazione di PRG si basa sulla definizione di zone urbanistiche e comprensori d'intervento. Le macrozone e gli ambiti territoriali di appartenenza sono solo criteri di classificazione, utili per definire le modalità attuative comuni a più zone urbanistiche, ma privi di rilevanza a livello fondiario.

Ambiti territoriali generali:	R	Rurale
	U	Urbano
	T	Turistico

Le sigle delle **Macrozone urbanistiche** omogenee derivano dall'accoppiamento degli ambiti territoriali R-U-T con le lettere generalmente attribuite alle varie destinazioni d'uso nel rispetto del Regolamento Regionale 7/2010 e, per quanto possibile, del DI 1444/1968.

A	conservazione (in U e R)
B	completamento (in U e T)
C	espansione (solo in T)
D	produzione industriale (in U e T)
F	servizi alla residenza (solo in U)
N	protezione naturale (solo in R)
P	produzione agricola con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici (solo in R)
S	parchi verdi e sportivi (in R e T)
V	agricolo speciale (in U e T)

Così, per esempio, la zona TD, corrispondente ad un impianto di imbottigliamento delle acque minerali, è una zona produttiva industriale in ambito termale e turistico.

Le **Zone urbanistiche** (per esempio TD.1) sono marcate con un numero progressivo finale, che ne caratterizza univocamente la localizzazione territoriale e la confinazione fondiaria. Le zone urbanistiche già previste dal PRG pre-vigente, anche se solo parzialmente attuate, sono

in genere classificate come zone di completamento (per esempio TB.2 corrisponde ad una zona turistica già prevista e parzialmente attuata). Le zone urbanistiche, a loro volta, sono per lo più ricomprese all'interno di Comprensori d'intervento a carattere funzionale misto.

I **Comprensori d'intervento** sono di tre tipi, a seconda dell'ambito territoriale prevalente di appartenenza, e si attuano, in linea di principio, mediante uno o più Piani Attuativi di concezione unitaria:

- MR** prevalentemente a carattere rurale naturalistico
- MU** prevalentemente a carattere urbano
- MT** prevalentemente a carattere turistico.

Sono previsti complessivamente: 2 comprensori naturalistici, 8 comprensori urbani e 7 comprensori turistici e termali.

Le macrozone agricole RP non risultano incluse in alcun comprensorio specifico d'intervento e si attuano autonomamente.

In alcuni casi le zone urbanistiche sono definite in termini fondiari a livello di **PRG.S** (Strutturale) ed in tal caso permangono ovviamente anche a livello di **PRG.O** (Operativo); in altri, la localizzazione e la perimetrazione delle zone urbanistiche è demandata al PRG.O. Nelle NTA.S e nelle NTA.O questa distinzione è sempre richiamata.

Le **zone UV** presentano una diversa valenza a livello strutturale ed operativo: mentre a livello di PRG.O comprendono soltanto il sistema della mobilità e degli spazi aperti d'uso pubblico (UV), a livello strutturale, invece, comprendono anche altre destinazioni d'uso (impianti sportivi, servizi e parcheggi), la cui delimitazione fondiaria è demandata al PRG.O.

La seguente tabella mostra i rapporti tra destinazioni d'uso, ambiti territoriali, macrozone urbanistiche e comprensori d'intervento.

Zone urbanistiche e destinazioni d'uso		Ambiti territoriali e macrozone urbanistiche			Comprensori d'intervento		
		R	U	T	MR	MU	MT
A	conservazione	RA	UA			UA RA	RA
B	completamento		UB	TB		UB TB	TB
C	espansione		UC	TC		UC	TC
D	produzione extra-agricola		UD	TD		UD	TD
F	servizi alla residenza		UF			UF	
N	protezione naturale	RN			RN		
P	produzione agricola con valenze paesaggistiche	RP					
S	parchi verdi e sportivi	RS		RV	RS		RV
V	sistema spazi aperti e agricolo speciale	RV	UV			UV	RV

I **Piani Operativi (PRG.O)** e loro varianti costituiscono lo strumento con cui l'Amministrazione comunale specifica la Parte Strutturale del PRG. Essi vengono adottati ed approvati dal

Comune allorché si presentano le condizioni urbanistiche e finanziarie per poter procedere nell'attuazione del PRG.S.

Allo scopo di consentire un controllo più stringente sulle finalità produttive degli interventi ed evitare operazioni puramente speculative, prive di reali possibilità attuative, si sono adottati i seguenti provvedimenti.

(1) Subordinazione dei nuovi interventi termali e turistici al rilascio della concessione termale da parte della Regione Umbria.

(2) Articolazione della parte operativa in 3 fasi, di cui solo la prima approvata contestualmente alla parte strutturale. Le 3 fasi corrispondono ad altrettanti stralci funzionali distinti, con i principali interventi di seguito riportati.

Operativo n° 1 (contestuale allo Strutturale e comprendente principalmente il comprensorio turistico e termale MT.1, oltre ai comprensori urbani MU e a quelli naturalistici MR):

- Recupero e riqualificazione del vecchio impianto termale di Pantovenzo (TB.3)
- Ristrutturazione e riconversione del borgo agricolo di Lontaneto (TC.1)
- Realizzazione di una piccola struttura turistico-produttiva TC.5 in MT.3.

Operativo n° 2 (comprendente principalmente i comprensori turistici MT.2-3-5)

- Realizzazione del nuovo complesso termale TB.4 in MT.2 (già previsto dal PRG pre-vigente)
- Realizzazione dei borghi turistici TC.2 presso Verciano (MT.3) e TC.3 presso il Casale dei Sassi ed il centro sport equestri già attivo (MT.5)

Operativo n° 3 (comprendente principalmente i comprensori turistici MT.4-6-7)

- Realizzazione del borgo TC.4 in corrispondenza del Casale Boverosso (MT.7)

Inoltre, ogni piano operativo successivo al primo, potrà essere approvato solo allorché sarà stato attuato il 70% almeno degli insediamenti turistici produttivi previsti nel piano operativo precedente.

I piani attuativi dovranno prevedere le dotazioni impiantistiche necessarie in fatto di approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento e depurazione reflui, raccolta differenziata dei rifiuti solidi.

(3) Impianti sportivi. Le zone RV di piano sono destinate ad ospitare anche impianti sportivi all'aria aperta con dotazioni di servizi minimi di supporto.

Nel comprensorio MT.5 è previsto un complesso di impianti per la pratica di sport equestri, già in precedenza attivato.

Per il resto la loro superficie complessiva è sufficiente, in linea di principio, per ospitare un impianto da golf di livello internazionale (36 buche), distribuito sul territorio dei Comuni di Parrano e Ficule. Tuttavia, sulla base del Protocollo d'intesa a suo tempo stipulato tra i due Comuni e la Provincia di Terni, la realizzazione del suddetto impianto sarà possibile solo a seguito dell'approvazione di una futura Variante ai PRG dei due Comuni, congiuntamente concordata, redatta e sottoposta a VAS.

In ogni caso il PRG.S definisce criteri e parametri edificatori riguardanti gli interventi diretti, con o senza titolo abilitativo, sempre possibili anche in assenza di PRG.O (o di PP.AA.), e cioè:

- a) gli interventi diretti, senza titolo abilitativo, nei casi di **manutenzione ordinaria e straordinaria, di opere interne e pertinenziali**;
- b) gli interventi diretti, con titolo abilitativo, nei casi di **restauro e risanamento conservativo**, nonché di **ristrutturazione edilizia**, con le limitazioni previste per le macrozone RN ,RA e UA;

- c) gli interventi diretti, con titolo abilitativo, nei casi di **nuova edificazione**, esclusivamente per le zone di completamento UB, UD e TB (se in base alle presenti norme queste ultime sono attuabili senza PA).

Si riporta nell'Appendice A la tabella con l'elenco integrale dei comprensori e delle zone urbanistiche previste, in rapporto alle diverse fasi attuative, rinviando alle NTA.S (Strutturale) ed alle NTA.O (Operativo) la specifica dei parametri edificatori di ogni singola zona.

3.3. Criteri generali e specifici d'intervento

Le soluzioni urbanistiche scelte per la Variante generale al PRG comunale e dare attuazione al programma di sviluppo, si basano su un insieme di criteri progettuali, generali e specifici, maturati in stretto rapporto con le verifiche e le valutazioni effettuate in ambito VAS e VInCA. Essi comprendono:

- a) criteri urbanistici di carattere generale: sono sintetizzabili nei 4 punti fondamentali, che hanno influenzato l'impostazione di tutta la Variante;
- b) criteri progettuali relativi agli interventi di trasformazione edilizia: si riferiscono essenzialmente agli interventi nel comparto turistico-ricettivo e tengono conto dell'esigenza di minimizzare gli impatti sulle componenti paesaggistiche del contesto ambientale;
- c) criteri costruttivi relativi agli interventi di trasformazione edilizia: traducono alcuni dei criteri progettuali precedenti in indicazioni tecniche per la loro messa in opera;
- d) criteri per il recupero del patrimonio edilizio esistente: come sopra, ma con una specifica attenzione alla preservazione dei caratteri tipici dell'architettura rurale umbra;
- e) criteri relativi alla progettazione, realizzazione e manutenzione di eventuali futuri impianti da golf: costituiscono un corpus di specifiche tecniche derivate da uno studio approfondito circa l'inserimento ambientale degli impianti golfistici e l'applicazione delle metodologie più avanzate nel campo dell'ingegneria naturalistica per questa tipologia di interventi;
- f) criteri relativi agli interventi di trasformazione agraria: si applicano, in particolare, ad un certo numero di zone agricole definite "speciali" in quanto destinate alla sperimentazione di interventi di recupero e/o valorizzazione delle componenti tipiche del paesaggio agrario locale;
- g) criteri d'intervento nell'area termale prossima al SIC: riguardano le modalità d'intervento per la realizzazione delle funzioni e delle relative strutture in prossimità del SIC "Bagno Minerale di Parrano", tenendo ovviamente conto dei condizionamenti e dei vincoli legati alla gestione del Sito.

Tutti i criteri suddetti – e nel seguito specificati - trovano riscontro nella zonizzazione di piano e nella normativa tecnica di attuazione.

A) Criteri urbanistici di carattere generale

Il problema di carattere generale, che si pone a livello ambientale e soprattutto paesaggistico, non può essere quello di riportare l'uso del territorio a pratiche agrarie ormai largamente improduttive, ma di reinventare e gestire intelligentemente una trasformazione del paesaggio rurale né mimetica (cioè artificialmente conservatrice) né distruttiva di valori paesaggistici consolidati. Questa considerazione ha ispirato i criteri basici della pianificazione urbanistica dei nuovi interventi.

A.1) Contenimento della superficie utile coperta dei servizi termali entro i valori previsti dal PRG pre-vigente, fatta eccezione per l'impianto di imbottigliamento.

A.2) Localizzazione dei nuovi interventi turistici lungo un asse nord-est/sud-ovest equidistante dalle due aree ambientali più pregiate e più protette del territorio comunale (SIC Bagno Minerale e ANP Elmo Melonta).

A.3) Disarticolazione della dimensione complessiva del programma d'intervento in parti di superficie compresa tra 1 e 4 Ha, allo scopo di preservare la continuità della rete ecologica; ciò vale sia per gli insediamenti edilizi che per gli impianti sportivi (in particolare per il campo da golf).

A.4) Intervento nell'ambito di comprensori unitari (MT) comprendenti varie destinazioni d'uso (insediative, sia nuove che esistenti, agricole, sportive e di servizio), allo scopo di accompagnare le inevitabili trasformazioni agrarie con soluzioni paesaggisticamente innovative, basate sull'integrazione tra colture specializzate (vigneti e oliveti), tipologie edilizie tradizionali, aree sportive o a verde di tipo semi-naturale ed elementi tipici del paesaggio agrario umbro opportunamente recuperati e riqualificati (in riferimento al PTCP di Terni ed al Progetto dell'Ecomuseo del Paesaggio Orvietano).

B) Criteri progettuali relativi agli interventi di trasformazione edilizia

I criteri relativi alla progettazione, realizzazione e gestione degli interventi – edilizi o meno – di trasformazione del territorio, sono ricompresi nella normativa tecnica di attuazione del PRG Strutturale e/o Operativo; ed in maniera progressivamente più cogente, mano a mano che si passa dai criteri di carattere progettuale e concettuale (B) a quelli di carattere realizzativo (C), sia nel caso di nuova costruzione che di recupero (D).

B.1) Ubicazione delle nuove strutture edilizie in rapporto funzionale con nuclei rurali preesistenti ed a contatto più o meno diretto con essi in ragione delle loro caratteristiche architettoniche ed ambientali (maggiore separazione nel caso di beni culturali diffusi); ciò comporta peraltro il mantenimento della viabilità preesistente, eventualmente migliorata, e la non necessità di nuove strade di accesso.

B.2) Dimensionamento dei nuclei insediativi turistici (corrispondenti alla tipologia turistica degli alberghi residenziali) nel rispetto del criterio generale A.3) e con ricorso a tipologie edilizie ed urbanistiche tipiche dell'insediamento rurale umbro ed in particolare dei borghi fortificati del XIII – XIV secolo, strutturati attorno ad uno spazio centrale aperto (con suc totale massima di 4.500 Mq e servizi comuni centralizzati).

B.3) Inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi insediamenti turistici ai margini delle aree boscate, sfruttando le naturali rientranze del margine boschivo (*cul-de-sac* eventualmente rafforzati dall'impianto di filari o macchie arboree di essenze autoctone), e adattamento alla morfologia del terreno mediante la disposizione delle unità insediative a terrazze.

B.4) Recupero del patrimonio edilizio esistente con funzioni, in linea di massima, di servizio alle attività turistiche o alle attività produttive dell'azienda agricola e con modalità più o meno vincolanti a seconda che trattasi di immobili classificati come beni culturali diffusi o meno.

B.5) Dotazione delle unità insediative – per quanto possibile e tenendo anche conto di locali problemi di inserimento paesaggistico – di pannelli solari (di tipo fotovoltaico) o di impianti geotermici a bassa entalpia, in grado di garantire l'autosufficienza energetica per usi sanitari e domestici.

C) Criteri costruttivi relativi agli interventi di trasformazione edilizia

I criteri relativi agli interventi di nuova edificazione in ambito rurale devono rispettare, in linea generale, alcuni dei caratteri tipo-morfologici e tecnologici, tipici dell'architettura rurale locale. Il non rispetto di tali criteri deve essere motivato da particolari e ben specificate esigenze architettoniche, funzionali o tecnologiche.

C.1) Paramenti esterni in muratura mista (ciottoli, pietrame e laterizi) o in pietra squadrata e sbazzata. L'uso di mattoni a facciavista o di intonaci (calce e sabbia di fiume con colore ocra

o terra) è consentito per particolari e ben specificate esigenze architettoniche, funzionali o tecnologiche.

- C.2)** Coperture in cotto con falde di pendenza moderata (non superiore a 30°).
- C.3)** Infissi in legno o in ferro verniciato con vetri poco riflettenti.
- C.4)** Recinzioni con siepi o in legno o con muretti di pietra a secco.
- C.5)** Realizzazione nelle murature esterne di aperture (cm 20x30x30) allo scopo di areare i sottotetti e consentire l'accesso ad apposite nicchie per la nidificazione, da parte di alcune specie di avifauna, con particolare riferimento ai rapaci notturni.
- C.6)** Pavimentazioni esterne permeabili (indice di permeabilità $\geq 70-80\%$), realizzate, relativamente ai parcheggi, anche mediante imbrecciatura, pannelli alveolari a basso impatto visivo e simili.
- C.7)** Illuminazione esterna minimale utilizzando lampade a basso spettro di emissione ed orientate verso il basso.
- C.8)** Interramento di tutte le reti tecnologiche e canalizzazioni di servizio.
- C.9)** Utilizzo di materiali verdi (sulle coperture ed in facciata) per la mimetizzazione di strutture edilizie nuove o preesistenti (*restiling*) in contesti ambientali e paesaggistici particolarmente delicati o sensibili.
- C.10)** Creazione di fasce verdi di protezione visiva della profondità minima di 25 Mq ed utilizzo di essenze autoctone anche per l'impianto di parchi, giardini, aiuole ornamentali, limitando al minimo l'uso di essenze esotiche o alloctone.

D) Criteri per il recupero del patrimonio edilizio esistente

Fermi restando i criteri indicati per gli interventi di nuova costruzione, gli interventi di recupero saranno soggetti a norme più vincolanti.

- D.1)** Preservazione di elementi architettonici (scale esterne, porticati, comignoli, forni, ecc.) e decorativi (cornici, architravi, soglie, stipiti, ecc.) di pregio o tipici delle tradizioni costruttive locali.
- D.2)** Mantenimento degli'intonaci tradizionali a calce, dei paramenti murari in pietra o mattone, delle coperture in cotto, degli infissi in legno verniciato e all'interno, ove possibile, dei solai in legno e delle pavimentazioni in cotto.
- D.3)** Mantenimento, anche mediante rifunionalizzazione, degli spazi aperti di pertinenza (aie, corti, orti, ecc.).

Nel caso di manufatti inclusi nell'Elenco dei beni culturali diffusi, i criteri d'intervento saranno ancora più stringenti.

- D.4)** Conservazione della struttura tipologica dell'immobile e del suo aspetto esterno, salvo che per motivi di restauro o ripristino del suo stato originario, adeguatamente documentato, o per limitatissimi interventi, indispensabili al risanamento tecnico, igienico o funzionale degli spazi interni.
- D.5)** Eliminazione di alterazioni o superfetazioni rispetto allo stato originario dell'immobile ed alla coerenza del suo impianto costruttivo e/o tipologico; restauro e consolidamento degli elementi di interesse architettonico o artistico – come affreschi, intonaci decorati o altro - di origine storica o di pregio figurativo.

E) Criteri relativi alla progettazione e realizzazione di futuri eventuali impianti da golf

- E.1)** Conservazione – salvo limitate eccezioni – della morfologia dei terreni interessati.
- E.2)** Formazione di impianti prativi polifiti con essenze autoctone (per una quota $\geq 90\%$), appositamente selezionate per minimizzare il fabbisogno irriguo, e limitazione di massima nell'utilizzo di specie alloctone ai green (per una quota $< 10\%$).
- E.3)** Ricorso a tecniche costruttive che consentano di limitare al minimo la dispersione delle acque irrigue e piovane, mediante sistemi di drenaggio afferenti ai laghetti esistenti. **E.4)** Realizzazione di un sistema complesso di approvvigionamento idrico a scopo irriguo,

basato il più possibile sulla raccolta delle acque reflue e piovane, la loro depurazione mediante sistemi naturali o semi-naturali (fitodepurazione) ed il loro convogliamento nel sistema di piccoli invasi artificiali esistenti.

E.5) Articolazione degli impianti sportivi all'aria aperta in settori separati limitando al massimo le recinzioni (come in C.4) e lasciando ampi corridoi ecologici tra un settore e l'altro.

F) Criteri relativi agli interventi di trasformazione agraria

Gli interventi agricoli ed infrastrutturali devono essere effettuati salvaguardando il più possibile i caratteri e gli elementi strutturanti il paesaggio agrario storico. Allo scopo di dare concreta attuazione a questa misura è stata definita e normata una nuova zona agricola a carattere speciale:

- RV all'interno dei comprensori d'intervento turistico (MT);
- UV nelle fasce periurbane dei comprensori di Parrano e dei centri minori (MU).

I criteri nel seguito esposti, pur avendo una valenza territoriale generale, assumono carattere prescrittivo all'interno dei suddetti comprensori urbanistici.

F.1) Potenziamento delle colture arboricole (vigneti e uliveti) e riduzione al minimo indispensabile per la funzionalità delle aziende agricole, dei seminativi semplici.

F.2) Preservazione, ove possibile, di pascoli e prati pascoli e potenziamento generale delle superfici a prato naturale o semi-naturale (come nel caso di parchi verdi e impianti sportivi *en plein air*).

F.3) Preservazione e ricostituzione, ove possibile, delle siepi interpoderali e dei filari arborei.

F.4) Preservazione ed ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale e delle fasce ecotonali di transizione tra diverse categorie ambientali.

F.5) Mantenimento di tutti gli elementi vegetazionali attualmente esistenti ed eventuale trapianto degli elementi arborei più pregiati in caso di esigenze progettuali non altrimenti soddisfabili.

F.6) Massima limitazione possibile – in numero e in estensione - di aree agricole o sportive recintate, adottando tutti gli accorgimenti utili a preservare la permanenza di corridoi ecologici e a favorire il transito della fauna stanziale e migrante.

F.7) Adozione di tutti gli accorgimenti possibili per il superamento di barriere lineari (strade ed infrastrutture tecnologiche) da parte della fauna stanziale e migrante, anche là dove prima non esistenti.

F.8) Utilizzo di specie vegetali autoctone in tutti i nuovi impianti artificiali eventualmente necessari a scopo di mitigazione degli impatti visivi e paesaggistici, selezionate in coerenza con il potenziale vegetazionale rilevato in loco e facendo riferimento alla Serie della vegetazione localmente presente; proibizione nell'uso di specie alloctone (fatte salve le specie naturalizzate, ormai tipiche del paesaggio agricolo locale) e massima limitazione nell'uso di specie esotiche a scopo ornamentale, anche all'interno di parchi e giardini.

F.9) Mantenimento dei muretti di contenimento in pietrame a secco e preservazione dei terrazzamenti a scopo colturale o di difesa idrogeologica.

F.10) Ricorso alle tecniche dell'ingegneria naturalistica in tutti i casi di intervento sulle componenti del territorio naturale e agricolo, con particolare riferimento agli interventi di stabilizzazione idrogeologica dei terreni (realizzazione e manutenzione di scarpate tramite vimate vive, sistemazione di sponde fluviali, regimazione dei corsi d'acqua, ecc.).

F.11) Preservazione delle strade interpoderali, escludendo, ove possibile, la loro asfaltatura a vantaggio di materiali filtranti o, in caso di rifacimento del manto stradale preesistente, a vantaggio di materiali autodrenanti e fonoassorbenti.

F.12) Interramento delle canalizzazioni, occultamento dei manufatti edilizi di servizio e smantellamento delle strutture relative ai tracciati che vanno in disuso.

F.13) Ripristino e potenziamento del sistema di piccoli invasi artificiali a scopo irriguo.

F.14) Tutela e restauro dei manufatti minori (quali fontanili, edicole, ceppi, ecc.) - siano essi già classificati come beni culturali diffusi o meno - che contribuiscono all'identità storica del territorio ed alla memoria collettiva dei luoghi.

G) Criteri d'intervento nell'area termale prossima al SIC

Le aree naturalisticamente più pregiate corrispondono all'ANP *Elmo-Melonta* e al SIC IT5220001 *Bagno Minerale di Parrano*. La normativa di piano adottata per queste aree è la stessa prevista dal regolamento di gestione dello STINA; essa è stata estesa anche al SIC, nelle more di specifiche norme di tutela emanate a livello regionale o nazionale. Nel caso del SIC, l'area di applicazione delle norme (equivalente di fatto ad una ripermimetrazione del SIC) è stata notevolmente ampliata onde includere un fosso confluyente nel Torrente del Bagno e soprattutto l'area circostante la confluenza del Bagno con il Chiani.

G.1) Delimitazione fondiaria dell'area SIC e sua equiparazione normativa alla Zona C delle Aree Naturali Protette dello STINA (macrozona RN di piano).

G.2) Creazione di un parco in prossimità della sorgente termale del Bagno, allo scopo di ricondurne il controllo in ambito pubblico; le uniche attrezzature stabili all'interno del parco, sono rappresentate da un'area pic-nic, da una vasca alimentata dalla sorgente idrotermale, dai servizi igienico-sanitari minimi per la fruizione dell'area, dall'opera di captazione della sorgente.

G.3) Sistemazione idrogeologica dei versanti, nel tratto a valle delle gole e sino alla confluenza col T. Chiani, in un quadro coerente e integrato di interventi; tali interventi, nel recente passato, hanno già coinvolto diversi enti con diverse competenze e hanno riguardato: l'assetto forestale delle aree danneggiate da incendio; la stabilità dei versanti e degli argini del Bagno; la sistemazione della sentieristica locale.

G.4) Completamento della zona termale di Pantovenzo (già dotata di concessione edilizia e già edificata, ma non utilizzata) e sua apertura al pubblico; creazione di una nuova zona termale con le caratteristiche di una struttura ricettiva alberghiera dotata di servizi termali autonomi.

G.5) Realizzazione di un impianto di imbottigliamento delle acque minerali in caso di esito positivo delle indagini in corso e contestuale delocalizzazione dell'impianto di lavorazione inerti, con trasformazione dell'area corrispondente in parco pubblico (e conseguente proposta di estensione a quest'area del perimetro SIC).

G.6) Integrazione gestionale tra il parco pubblico della fonte e il parco termale di Pantovenzo, onde accrescere le misure di controllo e vigilanza e limitare al minimo gli accessi incontrollati al SIC; gli accessi dei visitatori al parco pubblico interno al SIC saranno pedonali e posti: (i) preferibilmente in corrispondenza del parco termale e non più sulla SP 52; (ii) in corrispondenza del Podere Bagno, mediante ripristino di un sentiero preesistente.

G.7) Maggiore tutela delle cavità ipogee; la visita alle grotte (Tane del Diavolo) sarà effettuata in piccoli gruppi, dietro prenotazione e con l'accompagnamento di una guida esperta.

G.8) Potenziamento del Centro di Documentazione Territoriale, destinato a svolgere funzioni di educazione ambientale ed informazione turistica.

3.4. Elaborati grafici

Gli elaborati grafici di PRG Parte Strutturale sono costituiti dalle seguenti Tavole in scala 1:10.000.

Tavole di analisi territoriale:

TPS.1 Carta dell'uso dei suoli

Riproduce l'analoga cartografia elaborata dal PTCP della Provincia di Terni con le più rilevanti trasformazioni nel frattempo prodottesi

TPS.2 Carta del patrimonio ambientale e culturale

Contiene il quadro completo delle risorse ambientale e culturali presenti sul territorio

TPS.3 Rete Ecologica della Regione Umbria

Riproduce e adegua in scala adeguata le indicazioni generali della RERU

TPS.4 PRG Parte Strutturale pre-vigente

Riporta i principali elementi del PRG previgente, onde consentire un più facile confronto con le proposte di Variante

Tavole di piano:**TPS.5 PRG Parte Strutturale**

Contiene la zonizzazione di piano su base CTR

TPS.6 PRG Parte Strutturale

Contiene la zonizzazione di piano su base Catastale

TPS.7 Vincoli boschivi

Contiene la delimitazione delle aree boscate e delle relative fasce di rispetto

TPS.8 Rete stradale e SUM

Contiene la classificazione della rete stradale con le relative fasce di rispetto ,dei centri urbani, nonché la rete sentieristica esistente e proposta.

Vengono inoltre indicate le infrastrutture per la Protezione civile e la SUM

TPS.9 Carta dell'idoneità geologico-ambientale e idraulica

Riproduce in maniera aggregata le risultanze dello Studio geologico-ambientale e dello Studio idraulico

Appendice A

Quadro di sintesi dei comprensori d'intervento e delle zone urbanistiche

MACROZONE E ZONE URBANISTICHE					
Comprensori di intervento	Zone urbanistiche e fase attuativa				Denominazione
	PRG.S	PRG.O1	PRG.O2	PRG.O3	
MR.1 Elmo Melonta	RN.1	RN.1			ANP Elmo-Melonta (STINA)
	RP.1	RP.1			Zone contigue ANP
MR.2 SIC Bagno Minerale	RN.2	RN.2			SIC IT5220001 Bagno Minerale
		RS.1			Parco attrezzato della Fonte
		RS.2			Parco attrezzato della Foce
	RP.2	RP.2			Unità di Paesaggio 4Mp del PTCP
	RP.3	RP.3			Unità di Paesaggio 4Cl del PTCP
	RP.4	RP.4			Unità di Paesaggio 4Vc del PTCP
	RA.4	RA.4			Case Cocco
	RA.5	RA.5			Molino di Parrano
	RA.12	RA.12			Casale Pian di Meano
MU.1 Parrano CS	UA.1	UA.1			Centro storico di Parrano
	UV.1	UV.1			Agricolo speciale e viabilità
MU.2 Parrano Giardino	TB.1	TB.1			Giardino
	UB.1	UB.1			Completamento residenziale Parrano
		UF.1			Servizi scolastici
		UF.2			S. Maria delle Grazie
MU.3 Parrano vecchio	UV.2	UV.2			Agricolo speciale e viabilità
		UB.2	UB.2		Completamento residenziale Parrano
		UF.3			Campo sportivo vecchio
	UV.3	UV.3			Agricolo speciale e viabilità
MU.4 Parrano nuovo	UB.3	UB.3			Completamento residenziale Parrano
	UD.1	UD.1			Completamento zona artigianale
	UV.4	UF.4			Servizi vari
		UF.5			Campo sportivo nuovo
		UF.15			Parco attrezzato PEEP
		UF.6			Cimitero di Parrano
		UF.13			Residenza speciale protetta
	UV.4			Agricolo speciale e viabilità	
MU.5 Cantone	UA.2	UA.2			Centro storico di Cantone
	RA.1	RA.1			Parco delle Cantine
	UB.4	UB.4			Completamento residenziale Cantone
	TB.2	TB.2			Completamento turistico Rondò
	UV.5	UF.7			Servizi collettivi di Cantone
		UF.8			Servizi del parco
	UV.5			Agricolo speciale e viabilità	
MU.6 Pievelunga	UA.3	UA.3			Nucleo storico di Pievelunga
	UB.5	UB.5			Completamento residenziale Pievelunga
	UV.6	UF.9			Servizi collettivi di Pievelunga
UV.6				Agricolo speciale e viabilità	
MU.7 Frattaguida	UB.6	UB.6			Completamento residenziale Frattaguida
	UV.7	UF.10			Cimitero di Frattaguida
		UF.14			Servizi collettivi di Frattaguida
		UV.7			Agricolo speciale e viabilità
MU.8 Spereto	UB.7	UB.7			Completamento residenziale Spereto
	UV.8	UF.11			Servizi collettivi di Spereto
		UF.12			Servizi collettivi di Spereto
		UV.8			Agricolo speciale e viabilità

MACROZONE E ZONE URBANISTICHE					
Comprensori di intervento	Zone urbanistiche e fase attuativa				Denominazione
	PRG.S	PRG.O1	PRG.O2	PRG.O3	
MT.1 Area termale Pantovenzo	UB.9	UB.9			Case Cola
	TB.3	TB.3			Completamento area termale Pantovenzo
	TC.1	TC.1			Albergo residenziale (borgo Lontaneto)
	TD.1	TD.1			Imbottigliamento
	RV.1	RV.1			Agricolo speciale
MT.2 Area termale Poderetto	RA.2	RA.2			Poderetto
	UB.8	UB.8			Completamento residenziale Le Case
	RV.2		TB.4		Completamento area termale Poderetto
			RV.2		Agricolo speciale
MT.3 Verciano	RA.3	RA.3			Verciano
	TC.5	TC.5			Struttura turistica produttiva Verciano
	TC.2		TC.2		Albergo residenziale (borgo Verciano)
	RV.3		RV.3		Agricolo speciale
MT.4 Casellina	RA.6	RA.6			Casale La Tarina
	TB.5	TB.5			Completamento turistico Casellina
	TB.6	TB.6			Completamento turistico Tarina Alta
	RV.4			RV.4	Agricolo speciale
MT.5 Casale Sassi	RA.7	RA.7			Casale dei Sassi
	TS.3	TS.3			Centro ippico
	TC.3		TC.3		Albergo residenziale (borgo Sassi)
	RV.5		RV.5		Agricolo speciale
MT.6 Casali Principato	RA.8	RA.8			Primo Casale
	RA.9	RA.9			Secondo Casale
	RA.10	RA.10			Terzo Casale
	RV.6			RV.6	Agricolo speciale
MT.7 Casale Boverosso	RA.11	RA.11			Casale Boverosso
	TC.4			TC.4	Albergo residenziale (borgo Boverosso)
	RV.7			RV.7	Agricolo speciale

Appendice B

Elenco dei beni culturali diffusi

Si riporta nel seguito l'elenco dei beni culturali diffusi censiti nel Comune di Parrano; quelli sottolineati corrispondono alle strutture più rilevanti (zone RA), mentre per gli altri valgono le sole norme generali di tutela presenti nelle NTA.

1.	<u>Primo Casale</u>	<u>RA.8</u>
2.	<u>Secondo Casale</u>	<u>RA.9</u>
3.	<u>Terzo Casale</u>	<u>RA.10</u>
4.	<u>Boverosso</u>	<u>RA.11</u>
5.	<u>Casale dei Sassi</u>	<u>RA.7</u>
6.	<u>Pian di Meano</u>	<u>RA.12</u>
7.	Pomoracolo	
8.	Frattaguida vecchia	
9.	Porosso	
10.	La Villetta	
11.	Casa Cesarea	
12.	<u>Mulino di Parrano</u>	<u>RA.5</u>
13.	<u>Podere Tarina</u>	<u>RA.6</u>
14.	<u>Verciano</u>	<u>RA.3</u>
15.	<u>Podere Casacocco</u>	<u>RA.4</u>
16.	S.Maria della Neve	
17.	Madonna delle Grazie	
18.	Madonna di Gabriello	
19.	Fontana vecchia di Cantone	
20.	Fontana Salcinelli	
21.	Fontana di Parrano	
22.	Fontana di Case Cola	
23.	Madonnina di Cantone	
24.	Edicola sacra della Madonnuccia	
25.	Madonnina di Frattaguida	
26.	Monumento ai Caduti	
27.	Mulino di Pievelunga	
28.	<u>Cantine di Cantone</u>	<u>RA.1</u>
29.	<u>Casale Poderetto</u>	<u>RA.2</u>
30.	Fontana vecchia di Frattaguida	
31.	Moracolo	

Tutti gli immobili presenti sul territorio comunale e di potenziale interesse storico-ambientale, in quanto costruiti da oltre 50 anni, sono stati censiti e schedati attraverso un'indagine di campo, che ha anche tenuto conto delle informazioni orali fornite dalla popolazione parranese più anziana.

Come base di riferimento topografica e temporale è stata assunta la cartografia IGM 1:25.000 del 1943. Sono stati esclusi tutti gli immobili all'interno dei centri e dei nuclei storici.

L'Elenco è parte integrante del PRG.S e gli immobili in essa inseriti non possono essere declassati se non con variante al PRG.S stesso.

La localizzazione dei beni culturali diffusi è riportata nella Tavola TPS.2, mentre le schede ad essi relative sono riportate nell'elaborato RPS.4.