



COMUNE DI SPELLO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIANTE STRUTTURALE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. N. 11/2005

data NOVEMBRE 2011	DOC. 000	REV. 0	SCALA -	FILE 0000000000
-----------------------	------------------------	----------------------	------------	-------------------------------

REVISIONE	DATA	OGGETTO	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO
PROGETTO		COLLABORATORI	GEOLOGO		
ARCH. GIANLUCA MAIULI		GEOM. ELISABETTA CALISTI	DOTT. GEOL. ARISTEI PIETRO		
IL SINDACO DOTT. SANDRO VITALI			IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO URBANISTICA ING. GIANLUCA SPOLETINI		

COMUNE DI SPELLO

VARIANTE STRUTTURALE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G.

AI SENSI DELL'ART. 18 L.R.N. 11/2005

- **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

COMUNE DI SPELLO

VARIANTE STRUTTURALE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G.

AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 11/2005

PREMESSA:

Il Comune di Spello con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 05.04.2002 ha approvato il nuovo PRG redatto ai sensi della L.R. 31/97.

Con Delibera n.62 del 28.11.2005 è stata approvata la **Variante di adeguamento al PTCP della parte strutturale del PRG -1° stralcio.**

Con Delibera n. 19 del 23.04.2007 è stata approvata la **Variante strutturale di adeguamento al PTCP** (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) approvato con D.G.P. n. 59 del 23.07.2002 - **2° stralcio.**

Con Delibera n. 38 del 11.8.2008 è stato approvato l'**Adeguamento normativo alla deliberazione della Giunta Regionale n. 447 del 28.04.2008 – Oggetto - Piano di Bacino del Fiume Tevere – stralcio per l'assetto idrogeologico – PAI – PS6** Disposizioni Regionali per l'attuazione del Piano – ai sensi dell'art. 18 comma 9 della L.R. n. 11/2005.

L'Amministrazione Comunale, ravvisando la necessità di effettuare alcuni adeguamenti e correzioni necessari a seguito di valutazioni non corrette nel passaggio dal Programma di fabbricazione al Piano Regolatore Generale oltre, che ad un aggiornamento di previsioni che non hanno avuto attuazione sia nel previgente Programma di Fabbricazione, sia nel nuovo PRG approvato nel 2002; con la presente variante strutturale parziale, l'Amministrazione apporta modifiche al PRG nei contesti dichiarati irrinunciabili ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 16.04.2009, con esclusione delle macrozone di rispetto "MR" ubicate al di fuori del Centro Storico e non adiacenti ad esso, in quanto si ritiene che la valutazione richieda un esame complessivo del PRG e non parziale, effettuabile solo con una variante generale.

Con Delibera n. 47 del 28.10.2010 viene quindi approvato il **Documento programmatico** di cui all'art. 8 della L.R. n. 11/2005 concernente gli indirizzi per la variante strutturale parziale al PRG – Parte Strutturale.

In data 15.6.2011, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 11 del 2005, si è svolta la Conferenza di Copianificazione inerente la variante strutturale parziale al vigente P.R.G. del comune di Spello.

In tale sede sia la Provincia di Perugia che la Regione dell'Umbria, analizzando il documento programmatico, ha posto in evidenza la necessità di formulare proposte, memorie e raccomandazioni.

In data 16.5.2011 la Provincia, a seguito di un'analisi approfondita del Rapporto Ambientale Preliminare inviato il data 22.02.2011, evidenzia che la proposta di variante parziale della Parte Strutturale del P.R.G. di Spello riguarda una **variante che non ha caratteri generali e si innesta in un contesto pianificatorio recente ed esaustivo.**

In questo ambito si riscontra che sono previsti adeguamenti dovuti a valutazioni non corrette durante il passaggio dal Programma di Fabbricazione (P.d.F.) al Piano regolatore Generale (P.R.G.).

Viene previsto principalmente un aggiornamento di previsioni che non hanno avuto attuazioni sia nel previgente P.d.F. sia nel nuovo P.R.G. 2002.

Si prevede, complessivamente un modesto incremento delle zone edificabili B - C (circa 25.000 mc.) con un incremento di circa 140 abitanti rispetto al vigente P.R.G.

La Provincia ha constatato quindi, che la variante non rientra nelle fattispecie previste dall'art. 3 comma 2 della L.R. 12/2010 e art. 3 comma 3 lettera b) sempre della L.R. 12/2010. Pertanto, con nota del 16/05/2011 stabiliva di **non dover effettuare la procedura VAS per la variante parziale di cui all'oggetto** tenendo però conto di alcune considerazioni e previsioni di legge in materia di sostenibilità ambientale.

La presente variante strutturale parziale al vigente PRG, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2005 (varianti del PRG) art. 3 bis si configura come una :

- a) Variante non superiore al dieci per cento in più o in meno delle superfici e delle quantità edificatorie dimensionali attribuite dal PRG agli ambiti, macroaree, insediamenti esistenti e di nuova previsione;
- b) Variante alle destinazioni d'uso di zone e insediamenti, compatibili;
- c) Varianti alla viabilità e alla localizzazione di distributori di carburanti;
- d) Variante di correzioni di errori materiali;
- e) Variante per localizzare nuovi insediamenti di edilizia residenziale pubblica.

In tale fattispecie, la variante può essere adottata dal Comune con le procedure previste dalla L.R. n. 11/2005 art. 13, commi 2 e seguenti e 14, i cui tempi sono ridotti della metà.

La Provincia, in sede di Conferenza di copianificazione tenutasi il 15/6/2011 ai sensi della L.R. n. 11/2005, ha formulato delle proposte e delle memorie che per quanto possibile sono state recepite ed accolte.

Avendo il PTCP suddiviso i Comuni per classi di tendenza insediativa e nel caso del Comune di Spello, avendolo ricompreso tra i Comuni della classe della "concentrazione", in sede di dimensionamento delle previsioni si è tenuto conto di quanto previsto dal PTCP all'art. 20 comma 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e all'art. 21.

In particolare, ai fini del contenimento del consumo del suolo, il dimensionamento della variante strutturale parziale al P.R.G. delle aree classificate dallo strumento urbanistico vigente (zone omogenee A - B - C- D – F) ha tenuto conto della parte inattuata delle previsioni verificando che almeno il 55% delle previsioni dello strumento urbanistico vigente fossero attuate.

Una volta verificata l'attuazione > del 55% si è verificata l'ammissione di un incremento di una quota pari all'1% della superficie attuata per ogni punto percentuale eccedente il 55% della previsione complessiva, fino al raggiungimento dell'incremento massimo del 10% della superficie attuata.

In realtà, anche se la verifica consentiva la possibilità di incrementare il consumo di suolo del 10% per ogni zona omogenea A) B) C) e del 5% per le aree industriali e artigianali si è ipotizzato un modesto incremento del consumo di suolo solo di circa il 2,7% ampiamente inferiore al 10% max consentito (si veda verifica dimensionamento delle previsioni di Piano in variante parziale allegato a)

Inoltre, per lo stesso incremento, si sono verificati anche gli standard urbanistici ai sensi della L.R. n. 27/2000 art. 59 comma 1 punti c),d),e),f), ed art. 60 comma 2 punto d) e sono risultati ampiamente soddisfatti.

La variante strutturale parziale nel riconsiderare le nuove aree urbanistiche ha assunto come criterio di pianificazione quello di non interrompere la continuità lineare dell'edificato esistente evitando saldature tra ambiti pianificati, salvaguardando e conservando le permanenze paesaggistiche, preservando peraltro le superfici per gli usi agricoli e concentrando le nuove aree di espansione in continuità con gli aggregati urbani esistenti.

Le nuove previsioni non interessano aree all'interno delle fasce di rispetto dei corsi di acqua vincolati per le quali il PTCP indica una puntuale disciplina.

Dal punto di vista geologico e idraulico, il Comune di Spello, con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 28.11.2005, ha redatto il primo stralcio per adeguare il PRG al PTCP e con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 23.04.2007, ha redatto il secondo stralcio sempre per adeguare il PRG al PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).

In quella sede sono stati recepiti anche gli studi del Consorzio di Bonifica della Valle Umbra e le modifiche alla perimetrazione delle aree a rischio R4 elaborato dal PAI dell'Autorità del Bacino del Fiume Tevere che a questo punto costituiscono parte integrante del PRG.

Le previsioni di Variante non alterando la matrice strutturale del vigente PRG approvato ai sensi della L.R. 31/97, perseguono comunque obiettivi di rafforzamento del centro urbanizzato, proponendo un modesto incremento volumetrico residenziale (circa 25.000 mc.; circa 2.7%

dell'incremento di consumo di suolo) nel rispetto dei valori storico-architettonico ed escludendo la previsione di nuovi insediamenti residenziali in ambito esclusivamente agricolo.

In relazione alle apposite norme della L.R. 17 del 10/11/2008 l'obiettivo è quello di mantenere uno sviluppo economico compatibile con gli ecosistemi, operando quindi in un regime di equilibrio ambientale.

Il Comune è tenuto all'applicazione del regolamento regionale n. 7 del 25 marzo 2010, relativamente alla disciplina degli insediamenti e delle dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e delle situazioni insediative, nonché delle modalità di definizione dei tematismi ai fini della informatizzazione.

Il criterio adottato per la variante è quello della contiguità delle nuove previsioni edificatorie ad ambiti già edificati, contenendo più possibile il consumo di suolo ed i costi dei servizi pubblici.

Costituiscono oggetto della "Variante Parziale" i seguenti punti:

- 1 – Riconversione stabilimento proprietà Bartolini da produttivo industriale artigianale macrozona “MDB” a residenziale pubblico e privato “MB1”
- 2 – Previsione di nuova macrozona “MB1” residenziale pubblica e privata in località Campodonico;
- 3 – Trasformazione in località Grignano Macrozona turistico produttiva “DTC1” in macrozona a servizi “MF”;
- 4 – Spostamento strada in località Ca’Rapillo e modifica comparto attuativo;
- 5 – Chiusura strada a ridosso svincolo capoluogo S.S. n.75 e ridimensionamento Zona 12 comparto “Gigliara”;
- 6 – Incremento della zona “MB1” in località Ponte Chiona;
- 7 – Incremento della macrozona “MDB” in prossimità dello Svincolo di Capitan Loreto;
- 8 – Incremento della macrozona “EPR” in prossimità località Pasciana;
- 9 – Incremento della macrozona “MDB” in via delle Industrie angolo via Pozzuolo;
- 10 – Incremento della macrozona “MDB” in località Santa Luciola;
- 11 – Spostamento rotatoria sulla viabilità Provinciale in località Limiti;
- 12 – Riduzione del limite di superficie utile coperta per le unità abitative del Centro Storico Macrozona “MA1”.

Analizzando la locazione di ogni previsione in variante e vista l'esigua entità di consumo di suolo, la variante parziale anche se potrebbe interferire con il contesto territoriale e paesaggistico non lo altera e non interferisce con i beni paesaggistici ed i beni culturali.

Gli elaborati della variante strutturale parziale al vigente PRG :

- Relazione illustrativa;
- Relazione geologica;
- Rapporto ambientale preliminare;
- Quadro conoscitivo del bilancio urbanistico ambientale e del documento di valutazione – pianificazione urbanistica comunale;
- **Tav. 1** - Disciplina dell'assetto territoriale parte strutturale (Vigente);
- **Tav. 2** - Disciplina dell'assetto territoriale parte strutturale (Vigente) Stralci;
- **Tav. 3** - Disciplina dell'assetto territoriale parte strutturale (Variante) Parziale;
- **Tav. 4** - Disciplina dell'assetto territoriale parte strutturale (Variante) Stralci;

- **Tav. A01** - Carta degli acquiferi (acque minerali,acque estrattive,lista Docup, zone di protezione e riserva);
- **Tav. A02** - Carta degli acquiferi (acquiferi significativi, reticolo idrografico, risorse idriche);
- **Tav. A03** - Carta degli acquiferi (aree industriali, zone di protezione, sottobacini principali Tevere, idrografia per sottobacini principali);
- **Tav. A04** - Carta degli acquiferi (sottobacini principali interessanti, aree urbane);
- **Tav. A05** – Adeguamento tavola carta Geomorfologia con movimenti franosi riportati nel Progetto IFFI;
- **Tav. A06** – Adeguamento tavola predisposizione al dissesto del territorio comunale nel Progetto IFFI;
- **Tav. A07** – Ambiti degli acquiferi di rilevante interesse regionale e punti di approvvigionamento idrico della rete acquedottistica regionale (vulnerabilità degli acquiferi elevata ,alta e media);

- **Tav. 009** Piano regolatore generale documentazione fotografica stralcio 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11

- **Allegato A Tendenza insediativa** :classe della concentrazione – verifica massima percentuale di accrescimento del patrimonio edilizio ai sensi dell'art. 20 commi 2-4-e 5.

Il **Piano regolatore generale (P.R.G.)** è lo strumento di pianificazione territoriale con il quale il Comune disciplina la tutela, la valorizzazione e la trasformazione del territorio.

Il **P.R.G.** è composto da:

- a) **parte strutturale**, che individua le specifiche vocazioni territoriali a livello di pianificazione generale in conformità con gli obiettivi ed indirizzi urbanistici regionali e di pianificazione territoriale provinciale, espressi dal Piano urbanistico territoriale (P.U.T.) e dal Piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.P.);
- b) **parte operativa**, che individua e disciplina le previsioni urbanistiche nelle modalità, forme e limiti stabiliti nella parte strutturale.

La parte strutturale del P.R.G. definisce le strategie per il governo dell'intero territorio comunale.

In particolare la **parte strutturale** del P.R.G.:

- a) individua gli ambiti territoriali ove sono localizzabili gli insediamenti residenziali, quelli per le attività turistiche, produttive, estrattive, commerciali ed agricole, i parchi urbani e territoriali, nonché la rete delle infrastrutture per i servizi e la mobilità, sulla base di valutazioni critiche delle condizioni esistenti, mediante la individuazione fondiaria di macro aree comprendenti una o più destinazioni di zona. Nel caso di previsioni di più destinazioni deve esserne valutata la reciproca compatibilità;
- b) delimita gli ambiti urbani e periurbani soggetti al mantenimento degli insediamenti o alla loro trasformazione;
- c) definisce per ogni ambito i requisiti quantitativi e qualitativi ed i relativi parametri, quali gli standards urbanistici, i limiti massimi della densità edilizia, della popolazione insediabile e delle superfici commerciali e produttive e le altezze ammissibili;
- d) definisce l'uso dei beni ambientali e paesistici, comprensivi anche di quelli vincolati dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497 e delle risorse naturali, ivi comprese le aree agricole e forestali ed i principali elementi costitutivi del paesaggio;
- e) delimita e disciplina gli ambiti di tutela e conservazione dei centri storici;
- f) determina i parametri ecologici di ogni ambito urbano in ordine almeno alla superficie minima non pavimentabile;

- g) individua le aree dove gli interventi edilizi possono essere eseguiti direttamente previa stipula di convenzione o atto d'obbligo, in ragione delle opere di urbanizzazione già esistenti o da completare;
- h) definisce i limiti di compatibilità e di sviluppo del territorio comunale in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche ed idrauliche, ne disciplina lo sviluppo in funzione dell'eventuale rischio sismico, individua le aree per le quali sono necessari ulteriori studi ed indagini di carattere particolareggiato, ai fini di ridurre il rischio ambientale;
- i) valuta ed analizza le azioni di trasformazione previste in base ad un bilancio degli effetti sulle risorse essenziali del territorio, verificandone la compatibilità igienico-sanitaria;
- l) fissa gli indirizzi per la formazione della parte operativa e definisce i criteri per la elaborazione di piani e programmi di settore, previsti dalla legge, aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse territoriali;
- m) delimita le aree destinate ad impianti produttivi a rischio di incidente rilevante, nel rispetto dei criteri stabiliti nel P.U.T. e nel P.T.C.P.

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

La parte operativa del P.R.G. in particolare:

- a) delimita le singole zone per le quali detta norme d'uso e modalità d'attuazione;
- b) disciplina il recupero delle zone territorialmente degradate e delle aree produttive dismesse, attraverso normative per la riqualificazione urbana o piani di settore coordinati;
- c) definisce le scelte relative alla viabilità ed ai parcheggi, nonché alla qualificazione edilizia e alla dotazione e organizzazione dei servizi, delle attività di carattere collettivo, degli spazi verdi, nonché il sistema delle reti tecnologiche con riferimento anche a quelle necessarie al cablaggio urbano;
- d) individua il patrimonio storico, culturale e ambientale di cui alle leggi 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431 stabilendone la disciplina nel rispetto dei relativi provvedimenti di tutela. Stabilisce altresì, anche per le aree e gli immobili diversi da quelli vincolati ai sensi delle predette leggi, le specifiche norme di compatibilità ambientale degli interventi comprensive di quanto previsto all'articolo 2, comma 2, lettere f) e i);
- e) delimita gli ambiti del territorio ai sensi e per gli effetti della legge 26 ottobre 1995, n. 447 e individua gli interventi necessari per il contenimento dell'inquinamento acustico;

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

3 . La parte operativa del P.R.G. ha valore di programma pluriennale di attuazione, ai sensi dell'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, in coordinamento con il programma triennale dei lavori pubblici.

VARIANTE PARZIALE - Elementi del P.R.G.

Sono elementi della **VARIANTE PARZIALE** alla **parte strutturale del P.R.G.**:

- a) **la relazione**, che illustra lo stato di attuazione del piano vigente, gli obiettivi generali e specifici, evidenziando i fabbisogni e le conseguenti scelte strutturali operate, ed in particolare la corrispondenza con gli obiettivi e gli indirizzi contenuti nel P.U.T. e nel P.T.C.P. La relazione contiene altresì gli elementi conoscitivi e normativi di cui all'articolo 2, comma 2, lettere h) e i);
- b) **le cartografie** idonee a rappresentare lo stato attuale del territorio, le previsioni del piano ed i relativi vincoli; (si evidenzia che sono raccolte nel Primo e Secondo Stralcio della Variante di Adeguamento al vigente PTCP del nuovo Piano Regolatore del Comune di Spello approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 /2008.
- c) **le norme di attuazione** per la disciplina degli indirizzi e dei parametri da rispettare nella redazione della parte operativa del P.R.G., dei piani attuativi e per gli interventi diretti.

LA PARTE STRUTTURALE DEL PIANO

La parte strutturale del Piano ha il compito di corrispondere a quanto previsto dalla L.R. 31/97 e della L.R. n. 27 del 24/03/2000.

In particolare questa parte del Piano definisce le strategie per il governo del territorio e:

- a. *individua gli ambiti territoriali ove sono localizzabili gli insediamenti residenziali, quelli per le attività turistiche, produttive, estrattive, commerciali ed agricole, i parchi urbani e territoriali*

nonche' la rete delle infrastrutture per i servizi e la mobilita' (...) mediante la individuazione fondiaria di macroaree comprendenti una o piu' destinazioni di zona (...);

- b. delimita gli ambiti urbani e periurbani soggetti al mantenimento degli insediamenti o alla loro trasformazione;*
- c. definisce per ogni ambito i requisiti quantitativi e qualitativi ed i relativi parametri quali gli standard urbanistici, i limiti massimi di densita' edilizia, della popolazione insediabile e delle superfici commerciali e produttive e le altezze ammissibili;*
- d. definisce l'uso dei beni ambientali e paesistici, comprensivi anche di quelli vincolati dalla Legge 1497/39 e delle risorse naturali, ivi comprese le aree agricole e forestali ed i principali elementi costitutivi del paesaggio;*
- e. delimita e disciplina gli ambiti di tutela e conservazione dei centri storici;*
- f. determina i parametri ecologici di ogni ambito urbano in ordine almeno alla superficie minima non pavimentabile;*
- g. individua le aree dove gli interventi edilizi possono essere eseguiti direttamente previa stipula di convenzione o atto d'obbligo, in ragione delle opere di urbanizzazione gia' esistenti o da completare;*
- h. definisce i limiti di compatibilita' e di sviluppo del territorio comunale in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche ed idrauliche, ne disciplina lo sviluppo in funzione dell'eventuale rischio sismico, individua le aree per le quali sono necessari ulteriori studi ed indagini di carattere particolareggiato ai fini di ridurre il rischio ambientale;*
- i. valuta ed analizza le azioni di trasformazione previste in base ad un bilancio degli effetti sulle risorse essenziali del territorio, verificandone la compatibilita' igienico-sanitaria;*
- l. fissa gli indirizzi per la formazione della parte operativa e definisce i criteri per la elaborazione di piani e programmi di settore, previsti dalla legge, aventi effetti sull'uso del suolo e la tutela delle risorse territoriali;*
- m. delimita le aree destinate ad impianti produttivi a rischio di incidente rilevante, nel rispetto dei criteri stabiliti nel PUT e nel PTCP.*

GLI ELABORATI GRAFICI DEL PIANO VIGENTE

Il P.R.G. - Parte Strutturale e' già composto dai seguenti elaborati grafici relativi all'intero territorio comunale:

- **relazione tecnica;**

- norme tecniche di attuazione;

Tav. 1	Corografia di inquadramento	
Tav. 2	Rappresentazione dello stato di fatto	1:10.000
Tav. 3	Carta delle risorse e dei valori territoriali, limiti alla loro utilizzazione	1:10.000
Tav. 4	Disciplina dell'assetto territoriale	1:10.000

La Parte Strutturale del piano e' stata elaborata sulla base dei seguenti elaborati di studio e di analisi:

a) studio geologico in prospettiva della prevenzione dal rischio sismico ed idrogeologico con esplicitazione dei limiti (allegato);

b) individuazione dei beni culturali presenti nel territorio (allegato);

c) rapporto sulla rappresentazione dello stato attuale prodotto nella 1^ fase di lavoro e fondato sui seguenti elaborati;

Tav. 1.1	Programma di fabbricazione -Arch. F.Antonelli	scala	1:0.000
Tav. 1.2	Variante generale del P.d.F. - Arch. Macchia	scala	1:10.000
Tav. 1.3	Varianti al Programma di fabbricazione approvato	scala	1:10.000
Tav. 2.1	Cartografia di base aggiornata: utilizzazione del suolo urbano: capoluogo	scala	1:2000
Tav. 2.2	Cartografia di base aggiornata: utilizzazione del suolo urbano: Ca' Rapillo, Acquatino, Crocefisso	scala	1:2000
Tav. 2.3	Cartografia di base aggiornata: utilizzazione del suolo urbano: Capitan Loreto	scala	1:2000
Tav. 2.4	Cartografia di base aggiornata: utilizzazione del suolo urbano: Ponte della Chiona	scala	1:2000
Tav. 2.5	Cartografia di base aggiornata: utilizzazione del suolo urbano: S.Felice	scala	1:2000
Tav. 2.6	Cartografia di base aggiornata: utilizzazione del suolo urbano: Limiti	scala	1:2000
Tav. 2.7	Cartografia di base aggiornata: utilizzazione del suolo urbano: non basso	scala	1:2000
Tav. 3	Carta dell'uso del suolo	scala	1:10.000
Tav. 4.1	Assetto fisico-morfologico: geolitologia	scala	1:10.000
Tav. 4.2	Assetto fisico-morfologico. geomorfologia	scala	1:10.000
Tav. 4.3	Idrogeologia, idrogeologia	scala	1:10.000
Tav. 5.1	Assetto naturalistico	scala	1:10.000
Tav. 5.2	Primo censimento del patrimonio arboreo	scala	1:10.000
Tav. 6.1	Assetto dei vincoli sovraordinati: vincoli	scala	1:10.000
Tav. 6.2	Assetto dei vincoli sovraordinati: aree boschive (L.R. 52/83 L. 431/85), aree agricole pregiate	scala	1:10.000
Tav. 6.3	Assetto storico degli insediamenti	scala	1:10.000
Tav. 7.1	Assetto delle infrastrutture	scala	1:10.000
Tav. 7.2	Zone coperte da servizi a rete	scala	1:10.000
Tav. 8	Proprieta' immobiliari dei suoli e degli edifici	scala	1:10.000

	pubblici		
Tav. 9	Programma di fabbricazione vigente: stato di attuazione	scala 1:10.000	
Tav. 10.1	Assetto dell'area centrale: aree libere, orti, giardini, verde pubblico, etc.	scala 1:1.000	
Tav. 10.2	Assetto dell'area centrale: attrezzature e servizi	scala 1:1.000	
Tav. 10.3	Assetto dell'area centrale: piano generale dei parcheggi pubblici e privati nel centro storico	scala 1:1.000	
Tav. 10.4	Assetto dell'area centrale: beni culturali	scala 1:1.000	
Tav. 10.5	Assetto dei vincoli sovraordinati: vincolo L. 1089/39 centro storico	scala 1:1.000	
Tav. 10.6	Assetto dell'area centrale: stato di manutenzione degli edifici	scala 1:1.000	
Tav. 10.7	Assetto dell'area centrale: individuazione dei piani attuativi	scala 1:1.000	
Tav. 10.8	Assetto dell'area centrale: seconde case, abitazioni non occupate	scala 1:1.000	

d) progetto preliminare di piano prodotto nella 2^a fase di lavoro e annesse elaborazioni cartografiche:

Tav. 1	Carta dei vincoli sovraordinati	1:10.000
Tav. 2	Elementi di riorganizzazione ecologica del territorio e della città'	1:10.000
Tav. 3	Valori statutari del territorio di Spello	1:10.000
Tav. 4	Schema del sistema insediativo	1:10.000

Dette elaborazioni hanno tenuto conto:

1. del quadro delle analisi svolte nella precedente fase operativa;
2. dei contributi portati dalla partecipazione dei cittadini nei numerosi incontri tenutisi prima, durante e dopo la presentazione delle Fasi A e B;
3. della delibera del Consiglio Comunale del 26.02.1997 n° 2 - "orientamenti nella fase di elaborazione del nuovo piano regolatore generale di Spello - Provvedimenti"; che per il suo valore si riporta integralmente a mo' di introduzione;
4. delle ulteriori indagini e verifiche che sono state condotte su parti specifiche del territorio;
5. del quadro di pianificazione regionale e provinciale in corso di formazione e del quadro legislativo di settore in fase di riforma.

Per quanto riguarda i riferimenti circa la corrispondenza fra le scelte operate e gli obiettivi e gli indirizzi contenuti nel **PUT** e nel **PTCP** occorre dire che questi sono stati poi **aggiornati nella**

Primo e Secondo Stralcio della Variante di Adeguamento al vigente PTCP del nuovo piano regolatore del Comune di Spello approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4/2008

Nel corso della redazione del piano, dopo la presentazione della bozza di P.R.G., e' intervenuta la crisi sismica che tanto ha segnato le strutture edilizie ed i rapporti sociali.

Il processo di piano ha interagito con domande nuove e con gli strumenti di programmazione previsti per la ricostruzione ed in particolare con il P.I.R. (programma integrato di recupero) redatto per l'intero ambito del centro storico. L'interazione tra P.R.G. e P.I.R. ha concorso a definire organiche proposte di intervento per il recupero esteso e la valorizzazione dell'area storica di Spello.

IL PROGETTO DI PIANO

La tavola 4 individua e precisa in termini fondiari gli ambiti della macrozonizzazione del territorio secondo quanto è stabilito dalla LR 31/97.

La definizione degli ambiti di macroarea/macrozona è derivata direttamente dalla LR 31/97 che prevede espressamente la possibilità di individuare gli ambiti degli insediamenti presenti o previsti “...mediante la individuazione fondiaria di macrozone comprendenti una o più destinazioni d'uso...”.

La promiscuità delle destinazioni d'uso ha richiesto di introdurre altresì il concetto di destinazione “prevalente” al fine di determinare una organica disciplina delle stesse macrozone, sotto il profilo strutturale e funzionale.

Il Piano individua quindi le sei “famiglie” di macrozone secondo il riferimento ormai consolidato della zonizzazione urbanistica (zone A, B, C, D, E, F), attribuendo a ciascuna di esse i “contenuti strutturali” introdotti con la nuova legge urbanistica regionale. Accanto a queste sono state definite altre due famiglie di macroaree (MR e MH) riconducibili, la prima (disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A.) nell'ambito delle aree destinate a varie forme di rispetto e/o protezione e in gran parte scaturita dai contenuti della Tav. 3; la seconda (disciplinata dagli art. 59, 60, 61 delle N.T.A.) nell'ambito delle aree speciali per funzioni e ruoli ad esse attribuite.

Il riferimento alla zonizzazione consolidata consente altresì di conservare una immediata e condivisa attribuzione funzionale secondo il linguaggio della pratica e della disciplina urbanistica, in un contesto legislativo già ricco di innovazioni. Ciò consentirà anche di apprezzare, valutare e

gestire con più certezza ed una corretta "continuità" il trapasso dalla forma convenzionale del piano a questa nuova.

La zonizzazione del territorio così come sopra richiamato è disciplinato nel titolo III delle NTA.

Ambiti di tutela e di conservazione dei centri storici

(Art. 2 comma 2 lett. e) L.R. 31/97)

Le macrozone MA individuano in termini fondiari gli ambiti dei centri storici presenti nel territorio comunale e caratterizzati da prevalenti interventi di tutela e di conservazione.

L'individuazione delle macrozone A è stata operata in virtù degli studi e delle analisi storico-culturali e paesaggistico-ambientali che hanno consentito di ridefinire precedenti ambiti di zona A, o di inscrivere in tale contesto disciplinare ambiti che nel piano vigente erano diversamente zonizzati.

Il Piano ha operato la distinzione dei centri storici in due specifiche tipologie MA1-MA2, al fine di definire con maggiore precisione la disciplina di ciascuna tipologia.

Tale distinzione infatti è stata fondata sul ruolo funzionale degli stessi centri e sulle dinamiche economico-sociali e urbanistiche che li caratterizzano.

La prima tipologia (MA1) include la sola entità fisica del Centro Storico del capoluogo che per dimensioni, valore e ruolo urbanistico-territoriale, non ha eguali nell'ambito comunale e come tale richiede la definizione di una sua autonoma disciplina.

Alla seconda tipologia MA2 appartengono i centri storici di S.Giovanni e di Collepino sostanzialmente abbandonati o inseriti in contesti di utilizzazione turistico-residenziale di ritorno. In questi casi la disciplina urbanistica tende, nel rispetto dei valori storico-ambientali presenti, a favorire iniziative di recupero e riuso anche attraverso nuove destinazioni funzionali compatibili e riconducibili alle tipologie del villaggio turistico-residenziale (Collepino) e del villaggio turistico-culturale, connesso alle attività del parco del Subasio, per S.Giovanni.

Gli artt. 24, 25, 26, 27, 28 titolo III classificano e disciplinano gli ambiti delle macrozone A definendo i criteri, gli indirizzi ed i parametri che dovranno essere seguiti per la formazione della Parte Operativa (per il centro storico di Spello) e stabiliscono un'attuazione diretta degli interventi di recupero e riuso per i centri storici di Collepino e S.Giovanni.

Il Piano prevede la possibilità di reinsediamento nei centri storici per circa 600 unità nel prossimo decennio.

Ambiti del consolidamento

(Art. 2, c. 2, lett. b) L.R. 31/97)

Le macrozone MB individuano in termini fondiari gli ambiti prevalentemente residenziali della città e del territorio sostanzialmente compiuti e quindi soggetti ad interventi fondamentalmente tesi al consolidamento ed al mantenimento degli assetti edilizi. Detti ambiti sono distinti in due tipologie rappresentative dei diversi gradi di utilizzazione fondiaria dei suoli edificati: insediamenti di tipo semi estensivo e di tipo semi intensivo. Appartengono all'ambito del consolidamento anche le aree già dotate di strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato.

Gli artt. 29, 30, 31, 32 del titolo III classificano e disciplinano gli ambiti di macrozona MB definendo i criteri, gli indirizzi ed i parametri urbanistici ed ecologici che dovranno essere seguiti nella parte operativa per la disciplina di tali ambiti.

Il Piano prevede aree destinate al consolidamento per circa 1.200.000 mq con una capacità insediativa complessiva di circa 4.500 abitanti.

Ambiti della trasformazione

(Art. 2, c.2, lett. b) L.R. 31/97)

Le macrozone MC individuano in termini fondiari gli ambiti soggetti alle trasformazioni più rilevanti rispetto all'uso attuale. Detti ambiti sono destinati prevalentemente agli insediamenti residenziali e saranno attuate sempre con Piani attuativi e mediante criteri perequativi tra le proprietà interessate. A tal fine infatti l'indice territoriale di utilizzazione dei suoli sarà altresì considerato come indice di perequazione.

Tali ambiti sono stati distinti in due tipologie insediative in virtù dell'indice di utilizzazione dei suoli.

Le due tipologie sono uguali a quelle definite per le macrozone MB (zone semi estensive e semi intensive).

Gli artt. 33, 34, 35, 36 del Titolo III classificano, disciplinano e dettano criteri e indirizzi per la redazione della Parte Operativa e fissano i parametri urbanistici ed ecologici che dovranno essere osservati.

Il Piano prevede aree destinate agli interventi di sviluppo degli insediamenti e di ristrutturazione urbanistica per circa 195.000 mq, con una capacità insediativa complessiva di circa 80 abitanti. Le macrozone MC rappresentano il 15,7% delle macrozone MB.

Ambiti degli insediamenti produttivi

(Art. 2 c.2. lett. a) L.R. 31/97)

Le macrozone MD individuano in termini fondiari gli ambiti prevalentemente destinati ad attività produttive di tipo industriale, artigianale, turistico e di cava.

Le macrozone MDB identificano gli insediamenti artigianali-industriali esistenti e da consolidare. Rientrano tra le macrozone DB anche le aree dotate di strumento urbanistico attuativo operante.

Le macrozone MDC individuano gli ambiti di nuovo insediamento per le attività produttive artigianali e industriali localizzate in continuità funzionale e infrastrutturale con le macrozone MDB a più alta specializzazione.

Nella Tav. 4 è stata altresì individuata e disciplinata l'area MDF destinata al consolidamento e allo sviluppo delle attività dei servizi cooperativi connessi alla coltura dell'olivo e alla cultura dell'olio.

Le attività turistico-produttive sono state classificate dal Piano con l'attributo MDT qualora rivestano particolare rilievo e consistenza o non rientrino negli ambiti di consolidamento MB o di trasformazione MC o nell'ambito di strutture complesse ricomprese nelle macrozone MF

Anche in questo caso è prevista una ulteriore distinzione tra gli insediamenti da conservare (DTA), quelli da consolidare (DTB) e quelli di nuova previsione (DTC), da seguire nella parte operativa.

Importante, ai fini di una corretta disciplina di settore risulta inoltre la individuazione che dovrà essere fatta in sede di parte operativa al fine di riconoscere e disciplinare le zone produttive-turistiche di tipo speciale come sono quelle religiose (DTR).

Nella parte strutturale sono state individuate e disciplinate:

le aree destinate al turismo all'aria aperta del campeggio (DTK) ;

- le aree previste per la realizzazione *del parco delle acque minerali e termali* che, già dotate di piano attuativo operante, il piano riconferma nella classe DTO;
- l'ambito della zona destinata all'attività estrattiva (DCC) della pietra litografica.

Il piano individua, rinviandone la disciplina alla parte operativa, gli ambiti DTA1, DTA2, DTA3 che corrispondono rispettivamente alle aree di trasformazione con i caratteri del recupero edilizio e con finalità turistico-formative (DTA1) previste per l'insediamento rurale di S.Giuseppe

(Ex bachificio); con finalita' turistico-produttive (DTA2) per l'insediamento storico della Chiesa Tonda, nonche' l'insediamento turistico produttivo dell'Hotel Altavilla DTA3 da conservare nella sua attuale consistenza.

Le macrozone MD sono disciplinate dagli artt. 37, 38, 39, 40, 41 delle NTA che fissano criteri e parametri da rispettare nella redazione della parte operativa qualora non direttamente disciplinate.

L'insieme delle aree ricomprese nelle macrozone MD destinate alle attivita' artigianali e industriali previste dal Piano ammonta complessivamente a 770.000 mq di cui le macrozone MC rappresentano il 18,5% per complessivi 120.000 mq.

Disciplina dell'assetto rurale

(Art. 2, c. 2, lett. a), d) L.R. 31/97)

La disciplina dell'assetto rurale ha come matrice gli artt 6 - 9- 11 del PUT (L.R. 52/83) e la L.R. 9/95.

Ad essa e' stato correlato il sistema dei valori statutari e di quello paesistico ambientali connesso a produzioni tipiche o a particolari ruoli storico-culturali. La zonizzazione che ne e' scaturita, oltre a salvaguardare le potenzialita' produttive dei suoli, tutela l'identita' ed i valori culturali del territorio spellano.

Le macrozone E individuano in termini fondiari gli ambiti delle risorse agricole, forestali e naturali del territorio comunale.

Detti ambiti sono stati distinti in virtù delle specifiche connotazioni qualitative della conformazione morfologica dei suoli e delle caratterizzazioni culturali (Eap, Esa, Enpl, Epr).

Le zone EF individuano e disciplinano le aree agricole prossime agli insediamenti o di transizione, indicando con ciò un luogo di discontinuità del paesaggio costruito e non già una potenzialita' edificativa dei suoli agricoli. In questi ambiti la disciplina limita l'utilizzazione agronomica dei suoli in virtù, sia delle esigenze di tutela igienico-sanitaria degli insediamenti che di quelle di conservazione o restauro dei valori paesaggistico-ambientali.

Le zone dei boschi EB non sono state riportate nella Tav. 4 del progetto di Piano, ma nella Tav. 3 illustrativa del "Sistema dei valori e dei limiti di compatibilità ambientale alla utilizzazione dei suoli", poiché l'insieme delle aree boscate è sottoposto a vincolo ambientale ai sensi della LR 431/85.

La zona EnpS (area naturale protetta del Subasio) e' stata definita come stabilito dalla L.R. 9/95 e la sua disciplina e' stata rinviata agli strumenti di gestione previsti dalla stessa Legge.

La zona EnpI costituisce l'ambito di protezione degli oliveti sottostanti il Subasio che lo statuto comunale individua come "area irrinunciabile".

Le zone Epr individuano gli ambiti di particolare interesse agricolo.

Le zone RE designano gli ambiti agricoli che, individuati come compromessi sono stati destinati al consolidamento delle attivita' residenziali e di servizio rurali da seguire con criteri di recupero paesistico-ambientale.

Tutte le previsioni della Parte Strutturale, relative alle zone "E", sono direttamente operanti secondo quanto stabilito nelle NTA dall'art. 42 all'art. 53 del Titolo III.

Disciplina degli ambiti prevalentemente destinati alle attività dei servizi e per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico

(Art. 2, c. 2 lett. a) – art. 41 e art. 42, della LR 31/97).

Le macrozone MF individuano in termini fondiari gli ambiti destinati alle principali dotazioni di servizi e di attrezzature di interesse generale e sono disciplinate dagli art. 54, 55, 56 delle N.T.A. che le classificano e dettano criteri e parametri da seguire nella redazione della Parte Operativa del Piano.

Tale individuazione fondiaria è stata eseguita in virtù di quanto stabilito dall'art. 2 c. 2 lett. a, della L.R. 31/97 anche se all'art. 42 della stessa LR veniva demandata alla Parte Operativa la perimetrazione degli stessi ambiti, riservando alla parte strutturale il solo dimensionamento delle aree.

Le Norme Tecniche Attuative del Piano disciplinano al proposito la possibilità di modificare le destinazioni specifiche qualora ne ricorrano le condizioni, sia attraverso l'approvazione di progetti esecutivi ai sensi della Legge 1/78 e le varianti della parte operativa sia attraverso strumenti organici di settore (Piano dei Servizi).

Per quanto riguarda il dimensionamento delle aree per standard urbanistici di interesse generale, a fronte di un fabbisogno minimo fissato dagli art. 41 e 42 pari a 333.000 (161.000+172.000) mq, il Piano offre una dotazione complessiva di aree per 886.800 mq, di cui mq 600.000 di aree attrezzate a parco archeologico urbano. Per quanto riguarda il dimensionamento degli standard di cui all'art. 41, al servizio degli insediamenti residenziali, la parte operativa dovrà garantire almeno 161.000 mq. Nella formazione della Parte Operativa, potranno essere attribuiti

all'intervento dei soggetti attuatori i costi e/o gli interventi necessari a soddisfare gli standard al servizio degli insediamenti e ricompresi tra gli spazi destinati agli standard generali, per la parte eccedente la dotazione minima di 171.000 mq.

Qualora gli interventi attuativi non potessero assolvere al proprio interno la parte di opere di urbanizzazione poste a carico degli stessi interventi si dovrà prevedere la possibilità di "monetizzare" l'obbligo alla formazione ed organizzazione degli spazi attrezzati. Tale circostanza dovrà essere precisata nella parte operativa del piano.

Disciplina dell'assetto infrastrutturale

(Art.2 c.2 lett.a) L.R. 31/97)

Il Piano, individua e definisce il sistema infrastrutturale viario e ferroviario che ha valenze strutturali per caratteristiche tecniche e livelli di servizio o per caratteristiche storico-culturali ed ambientali.

Le Norme Tecniche classificano e disciplinano agli art. 57, 58, tali infrastrutture e gli spazi ad esse afferenti.

La disciplina delle infrastrutture contenuta nella Parte Strutturale è direttamente cogente e non rinvia alla parte operativa l'attuazione degli interventi previsti.

Nella cartografia di Piano è stata definita la principale viabilità di interesse comunale ed intercomunale al fine di strutturare un elevato sistema di mobilità nel territorio e nell'area urbana e di garantire una estesa accessibilità ai centri urbani ed ai principali luoghi dei servizi.

La stessa viabilità urbana primaria di previsione, si raccorda con le principali infrastrutture nazionali o interregionali e migliora le opportunità di accesso alla città ed ai centri decongestionando gli attuali nodi di traffico (area dello svincolo di Spello, Piazza Kennedy, tratto urbano della vecchia S.S. 75).

L'accesso all'area storica verrà significativamente migliorato mediante gli interventi previsti dal piano, anche in conseguenza degli studi del piano della mobilità, con la realizzazione di cinque significative aree a parcheggio (due delle quali dotate di sistemi ettometrici elettromeccanici) che servono tutti i settori urbani del centro, oltre alla possibilità di realizzare le aree di sosta e di autorimesse collettive per i residenti.

DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO DEL VIGENTE PRG E DIMENSIONAMENTO DELLA NUOVA VARIANTE STRUTTURALE PARZIALE

Determinazione del fabbisogno abitativo del vigente PRG

Si definisce fabbisogno abitativo la quantita' di alloggi sia esistenti da recuperare che nuovi, necessari per garantire a tutta la popolazione condizioni abitative ad un livello di standard predeterminato.

Il calcolo del fabbisogno e' stato riferito ad un arco temporale di dieci anni 1999-2009.

Nella determinazione del fabbisogno non e' stato tenuto conto della quantita' del patrimonio edilizio residenziale eroso da processi di trasformazione delle destinazioni d'uso per effetto di seconde o terze case e di processi di terziarizzazione turistiche, cosi' come non e' stato apprezzato l'abbattimento del fabbisogno per effetto di attivita' di recupero edilizio e di nuove edificazioni in zone agricole. Entrambe i dati risultano infatti di difficile determinazione e sono fra loro giustapposti. Si e' pertanto ritenuto di non considerare queste componenti che, al dunque, avrebbero apportato variazioni poco apprezzabili.

Il fabbisogno abitativo totale e' stato scomposto nelle sue componenti principali: fabbisogno arretrato FA fabbisogno futuro FF.

Il fabbisogno arretrato FA e' determinato dalle condizioni di sovraffollamento degli alloggi e dalle coabitazioni tra piu' nuclei familiari all'interno dello stesso alloggio (1), dalla presenza di alloggi impropri (2), dall'obsolescenza del patrimonio edilizio esistente (3).

A Spello non sono state rilevate, situazioni di sovraffollamento ne' per quanto riguarda il rapporto famiglie/abitazioni occupate che e' risultato uguale a 1 ne' relativamente al rapporto, per quanto meno significativo, tra il numero di stanze e la popolazione residente che e' risultato uguale a 1,21. Pertanto il Fabbisogno FA1 e' uguale a zero $FA1 = 0$.

Il fabbisogno arretrato e' soprattutto riconducibile alla presenza di abitazioni improprie, vale a dire non rispondenti a requisiti igienico-sanitari. I dati relativi alle abitazioni occupate, risultano 11 abitazioni prive di gabinetto; 16 con il gabinetto fuori dell'abitazione, 33 abitazioni sprovviste di bagno.

Dagli stessi dati emerge che le abitazioni occupate fornite di acqua potabile sono, in valore assoluto, 2364 su 2498 censite.

Considerando inverosimile il dato relativo alle abitazioni occupate non fornite di acqua potabile, si assume come riferimento per la determinazione del fabbisogno soltanto il dato relativo

alla mancanza o carenza di servizi igienico-sanitari. Pertanto il Fabbisogno FA2 e' pari a 20 abitazioni. *FA2 = 20 abitazioni.*

L'obsolescenza fisica e funzionale del patrimonio edilizio esistente genera inoltre un fabbisogno che e' stato valutato stimando un tasso sostituzione di alloggi vecchi o obsoleti pari al 2,5% degli alloggi di occupati costruiti prima del 1945. Il Fabbisogno che ne deriva e' pari a 23 abitazioni. *FA3 = 23 abitazioni.*

Il fabbisogno futuro FF e' dato dalla somma tra il fabbisogno aggiuntivo e quello sostitutivo legato sia alla domanda di miglioramento che alla domanda sociale.

Il fabbisogno aggiuntivo FF1 e' determinato dall'incremento della popolazione per effetto della dinamica naturale e migratoria, dell'evoluzione socio-economica che puo' condizionarla e dall'aumento dei nuclei familiari per effetto dei matrimoni.

L'andamento demografico degli ultimi dieci anni ha fatto registrare una crescita della popolazione pari al 3% dovuta al saldo migratorio costantemente positivo.

Il saldo naturale nel decennio ha segnato valori sempre negativi che, comunque, tendono lentamente a decrescere.

Al contrario, il saldo migratorio, sempre positivo negli ultimi anni, fa registrare sempre valori crescenti.

Pertanto la dinamica demografica degli ultimi anni indica una tendenza all'aumento della popolazione.

La previsione della popolazione futura, al termine dei dieci anni, e' stata determinata sull'ipotesi che il saldo migratorio continui a mantenersi positivo con incrementi di immigrazione soprattutto nelle classi di eta' piu' giovani e in eta' piu' feconda contribuendo cosi' a ringiovanire la popolazione e, di riflesso, a migliorare il saldo naturale.

La previsione della popolazione residente alla fine del prossimo decennio e' stata stimata in 9.600 persone con un incremento di 1008 unita'. Detta previsione si fonda anche sulle opzioni di sviluppo indicate dal preliminare del P.T.C.P. che per comuni come Spello vengono comprese fra il 10 e il 20% e che nella presente stima e' stata assunta pari all'11-12% della popolazione residente. Il Fabbisogno FF1 e' pertanto pari a 1008 abitanti.

Una ulteriore quota di fabbisogno FF2 e' determinata dalle nuove famiglie che si formeranno nel prossimo decennio, stimate sulla base dei matrimoni contratti negli ultimi dieci anni con il capofamiglia o entrambi i contraenti residenti nel comune di Spello. Considerando che non sempre

il matrimonio genera fabbisogno di un nuovo alloggio, vista la tendenza di molte giovani coppie a risiedere nell'abitazione dei genitori, i valori rilevati sono stati considerati al 50%. I matrimoni, con le suddette caratteristiche, contratti nel passato decennio sono stati 388. Pertanto il Fabbisogno *FF2* e' pari a *205 abitazioni*.

La tendenza al miglioramento della qualita' e della quantita' degli spazi residenziali genera una ulteriore quota di fabbisogno *FF3* che puo' essere soddisfatta aumentando l'indice relativo alla dimensione delle abitazioni per numero di stanze.

Prevedendo un indice di miglioramento che da 4,86 stanze/abitazione passi a 4,9 stanze/abitazione si genera un fabbisogno di 78 vani corrispondenti a 16 alloggi. Pertanto il Fabbisogno *FF3* e' pari a *16 abitazioni*.

Infine, si deve tener conto del fabbisogno generato dalla domanda sociale (*FF4*): richiesta di case popolari, numero di famiglie assistite, problemi relativi all'incremento della popolazione anziana etc. Tale fabbisogno e' stato stimato in circa 15 alloggi. Il Fabbisogno *FF4* e' pari a *15 abitazioni*.

Sulla base delle tipologie insediative locali e da rilevamenti diretti, e' stata determinata una cubatura media di circa 500 mc per abitazione e di circa 200 mc per abitante. La stima del fabbisogno abitativo nel prossimo decennio, calcolato per tutto il territorio comunale, e' risultato pertanto il seguente:

Fabbisogno A1	= 0		
Fabbisogno A2	= n. 20 abitazioni x 500 mc	= mc	10.000
Fabbisogno A3	= n. 23 abitazioni x 500 mc	= mc	11.500
	<i>Totale FA</i>	= mc	<i>21.500</i>
Fabbisogno F1	= n. 458 abitanti x 200 mc/ab.te	= mc	180.000
Fabbisogno F2	= n. 194 abitazione x 500 mc/ab.te	= mc	97.000
Fabbisogno F3	= n. 16 abitazioni x 500 mc/ab.te	= mc	8.000
Fabbisogno F4	= n. 15 abitazioni x 500 mc/ab.te	= mc	7.500
	<i>Totale FF</i>	= mc	<i>292.500</i>

IL FABBISOGNO ABITATIVO COMPLESSIVO E' PARI A MC 314.000

Confermando quello precedentemente calcolato

4.2 Determinazione del dimensionamento del P.R.G.

Il dato come sopra determinato e' stato altresì riscontrato con la media annuale dell'ultimo quinquennio delle concessioni edilizie rilasciate dall'Amministrazione comunale: una media che

varia tra **26 e 33.000 mc/anno. (precisamente 38.393 mc./annui senza lottizzazioni e 50.190 mc./anni con le lottizzazioni.**

Analizzando tutte le concessioni edilizie e tutti i permessi a costruire, il totale degli interventi edilizi realizzati negli ultimi 10 anni è di mc. 383.934 senza lottizzazioni e/o piani attuativi e di mc. 501.909 comprensivi di lottizzazioni e/o piani attuativi

Tale verifica conforta e valida la determinazione del fabbisogno edilizio su esposta. Pertanto il piano regolatore di Spello dovrà garantire un dimensionamento complessivo in un range compreso tra **380.000-450.000 mc.** Detto dimensionamento dovrebbe altresì essere sostenuto e perseguito per effetto delle dinamiche di ricostruzione post sismica che investono soprattutto gli ambiti della conservazione e del consolidamento favorendo un generale miglioramento delle condizioni edilizie ed insediative e nuove opportunità di sviluppo.

Di seguito vengono riportate delle tabelle riepilogative:

Tabella circa lo stato di attuazione del PRG vigente (riepilogo comunale).

STATO DI ATTUAZIONE: RIEPILOGO COMUNALE

DESTINAZIONI URBANISTICHE del Prg vigente	SUOLO (mq)			EDIFICAZIONE (mc)			NOTE
	Previsione	Attuazione	Residuo	Previsione	Attuazione	Residuo	
Centro storico (zona A)	110.886,80	110.886,80		887.094,08	887.094,08		(1)
Residenziale attuazione diretta (zona B)	825.729,20	654.225,25	171.503,95	1.524.671,23	1.207.997,02	316.674,21	(2)
Residenziale attuazione indiretta (zona C)	119.539,34	86.819,57	112.719,80	161.268,55	70.167,95	91.100,60	(2)
Turistico - ricettiva	32.496,18	19.497,71	12.998,47	12.030,57 mq	7.218,34 mq.	4.812,23 mq.	
Industriale e artigianale (zona D)	660.050,75	550.284,31	109.766,44	371.526,89 mq	309.741,97 mq.	61.784,92 mq.	
Aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e di servizio per gli insediamenti residenziali	180.432,00	481.907,45		Sono comprese: - Zona cimiteriale - Area per Calamità - Parcheggi			

STANDARD URBANISTICI

Standard minimi	Esistenti	Richiesti	Verifica
Aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e sovracomunale (art. 59 L.R. 27/2000 comma 1 punti c, d, e, f)	295.517,22	183.296,00	+ 112.221,22
Aree pubbliche al servizio degli insediamenti residenziali (art. 60 L.R. n. 27/2000 comma 2 punti a, b, c)	105.726,52	94.512,00	+ 11.214,52
Parcheggi (art. 60 L.R. n. 27/2000 comma 2 punto d)	80.663,71	25.776,00	+ 54.887,71

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE QUANTITA'

Popolazione	8592
Volume esistente all'interno del centro e/o nucleo storico zona A	887.094,08
Volume prevalentemente residenziale zona B	1.207.997,02
Volume residenziale zona C	70.167,95
Totale volumi esistenti (mc)	2.165.259,05

Variante Strutturale Parziale al Vigente PRG del Comune di Spello
ai sensi dell'art. n. 18 della Legge Regionale n. 1 del 22-02-2005

N.B.: il totale dei volumi esistenti è comprensivo anche delle abitazioni sfitte, di volumi inutilizzati nel centro storico, case sparse abbandonate, servizi, amministrazione pubblica, ristoranti, negozi, chiese ecc., questi sono stati stimati essere il 18% circa che deve essere decurtato per trovare l'effettivo volume abitato. Il volume abitato sarà quindi 1.775.512,42 (2.165.259,05 – 18%) – 450.000 mc. (volumi considerati attuati nelle zone B e C perchè calcolati solo sulla potenzialità edificatoria, ad esempio piani attuativi approvati ma non edificati) = mc. 1.325.512,42. In sintesi circa 154 mc./abitante

Volume prevalentemente residenziale residuo da edificare zona B	316.674,21
Volume residenziale zona C	91.100,60
Totale volume da edificare (mc)	407.774,81
Volume industriale ed artigianale zona D	309.741,97
Totale SUC esistenti (mq)	309.741,97
Volume industriale ed artigianale zona D	61.784,92
Totale SUC da edificare (mq)	61.784,92
Aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e di servizio per gli insediamenti residenziali (mq)	401.243,74
Parcheggi (mq)	80.663,71
Altezza massima delle nuove costruzioni (ml)	(4)

Note

1. Per il calcolo del volume nelle zone A si è considerata una altezza media di **8 m** in quanto la maggior parte dei fabbricati è articolata in 2 livelli fuori terra.
2. Sono considerate complete le zone B con attuazione pari o superiore all'80% delle previsioni di piano e le zone C con piano attuativo adottato e/o approvato
3. Date le caratteristiche dell'edificato (insediamenti anche sparsi) la verifica degli standard urbanistici per le aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e sovracomunale (art. 59 L.R. 27/2000 comma 1 punti c, d, e, f) e per le aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali (art. 60 L.R. 27/2000 comma 2 punti a, b, c) viene effettuata solo a livello comunale anche perchè il Comune di Spello attualmente non ha ancora redatto definitivamente il P.C.S. (Piano Comunale dei Servizi).
4. Dipende dalle singole zone omogenee e/o in mancanza di indicazioni nelle zone B, residenziali ad attuazione diretta, non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

Tabella circa lo stato di **VARIANTE del PRG (riepilogo comunale).**

STATO DI VARIANTE: RIEPILOGO COMUNALE

DESTINAZIONI URBANISTICHE del PRG di Variante	SUOLO (mq)			EDIFICAZIONE (mc)			NOTE
	Previsione	Attuazione	Residuo	Previsione	Attuazione	Residuo	
Centro storico (zona A)	110.886,80	110.886,80		887.094,08	887.094,08		(1)
Residenziale attuazione diretta (zona B)	832.650,55	654.225,25	178.425,30	1.552.187,39	1.207.997,02	344.190,37	(2)
Residenziale attuazione indiretta (zona C)	117.291,91	86.819,57	30.472,34	159.021,12	70.167,95	88.853,17	(2)
Turistico - ricettiva	25.434,30	19.497,71	5.936,59	8.469,09 mq	7.218,34 mq.	1.250,75 mq.	
Industriale e artigianale (zona D)	665.789,24	550.284,31	114.400,96	375.348,93mq	309.741,97 mq.	65.606,96 mq.	
Aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e di servizio per gli insediamenti residenziali	306.524,00	500.862,21		Sono comprese: - Zona cimiteriale - Area per Calamità - Parcheggi			

STANDARD URBANISTICI

Standard minimi	Esistenti	Richiesti	Verifica
Aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e sovracomunale (art. 59 L.R. 27/2000 comma 1 punti c, d, e, f)	317.350,71	183.296,00	+ 134.054,71
Aree pubbliche al servizio degli insediamenti residenziali (art. 60 L.R. n. 27/2000 comma 2 punti a, b, c)	105.726,52	96.822,00	+ 8.904,52
Parcheggi (art. 60 L.R. n. 27/2000 comma 2 punto d)	77.227,06	26.406,00	+ 50.821,06

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE QUANTITA'

Variante Strutturale Parziale al Vigente PRG del Comune di Spello
ai sensi dell'art. n. 18 della Legge Regionale n. 1 del 22-02-2005

Popolazione	8592
-------------	------

La popolazione è rimasta inalterata perché sostanzialmente la Variante Strutturale al Vigente PRG diminuisce alcune zone B e C e viceversa aumenta altre zone sempre individuate come zone B e C, non modificando i volumi complessivi.

Volume prevalentemente residenziale residuo da edificare zona B	344.190,37
Volume residenziale zona C	88.853,17
Totale volume da edificare (mc)	433.043,54

Volume industriale ed artigianale zona D	65.606,96
Totale SUC da edificare (mq)	65.606,96

Aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e di servizio per gli insediamenti residenziali	(mq)	423.077,23
Parcheggi	(mq)	77.227,06

Altezza massima delle nuove costruzioni	(ml)	(4)
---	------	-----

Note

- Per il calcolo del volume nelle zone A si è considerata una altezza media di 8 m in quanto la maggior parte dei fabbricati è articolata in 2 livelli fuori terra.
- Sono considerate complete le zone B con attuazione pari o superiore all'80% delle previsioni di piano e le zone C con piano attuativo adottato e/o approvato
- Date le caratteristiche dell'edificato (insediamenti anche sparsi) la verifica degli standard urbanistici per le aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e sovracomunale (art. 59 L.R. 27/2000 comma 1 punti c, d, e, f) e per le aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali (art. 60 L.R. 27/2000 comma 2 punti a, b, c) viene effettuata solo a livello comunale anche perché il Comune di Spello attualmente non ha ancora redatto definitivamente il P.C.S. (Piano Comunale dei Servizi).
- Dipende dalle singole zone omogenee e/o in mancanza di indicazioni nelle zone B, residenziali ad attuazione diretta, non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

ANALISI DEGLI INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI NEGLI ULTIMI 10 ANNI NEL COMUNE DI SPELLO

STIMA DEGLI INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI NEGLI ULTIMI 10 ANNI		
ANNO	n. Concessioni Edilizie	Volume per ristrutturazioni e nuove costruzioni
2000	-	mc 26.109
2001	-	mc 26.109
2002	194	mc 69.678
2003	219	mc 22.155
2004	176	mc 26.109
2005	184	mc 29.274
2006	218	mc 38.628
2007	166	mc 33.033
2008	193	mc 79.806
2009	-	mc 33.033
TOTALE ultimi 10 anni		mc 383.934
Media annua		mc/anno 38.393

Lottizzazioni	-	mc 117.975
---------------	---	------------

ultimi 10 anni + lottizzazioni	mc 501.909
Media annua con lottizzazioni	mc/anno 50.190

Con la presente tabella si evidenziano le differenze fra le volumetrie del PRG vigente e quelle della variante strutturale Parziale al vigente PRG del Comune di Spello.

Emerge che le zone edificabili **B-C** aumentano per circa **mc. 25.000** pari ad un incremento di soli **140 abitanti**; mentre diminuiscono le aree per attività turistico ricettive e aumentano di **3.380 mq.** le aree per **attività Artigianali e Industriali**.

RIEPILOGO

	PRG vigente (mc)	PRG variante (mc)	DIFFERENZE (mc)
Zone B	1.524.671,23	1.552.187,39	+ 27.516,16
Zone C	161.268,55	159.021,12	- 2.247,43
Zone T.R.	12.030,57 (mq)	8.469,09 (mq)	- 3.561,48 (mq)
Zone Art. Indus.	371.526,89 (mq)	375.348,93 (mq)	+3.380,45 (mq)

$(B+C) 27.516,16 - 2247,43 = +25.268,73$ mc (incremento edificatorio dovuto alla variante)

$mc 25.268,73 / 180 mc/ab = +140,38$ ab (incremento di abitanti dovuto alla variante)

$10\% 501.909,00 = 50.190,90$ mc (media annua movimento edificatorio)

verifica $mc 25.268,73 < mc 50.190,90$

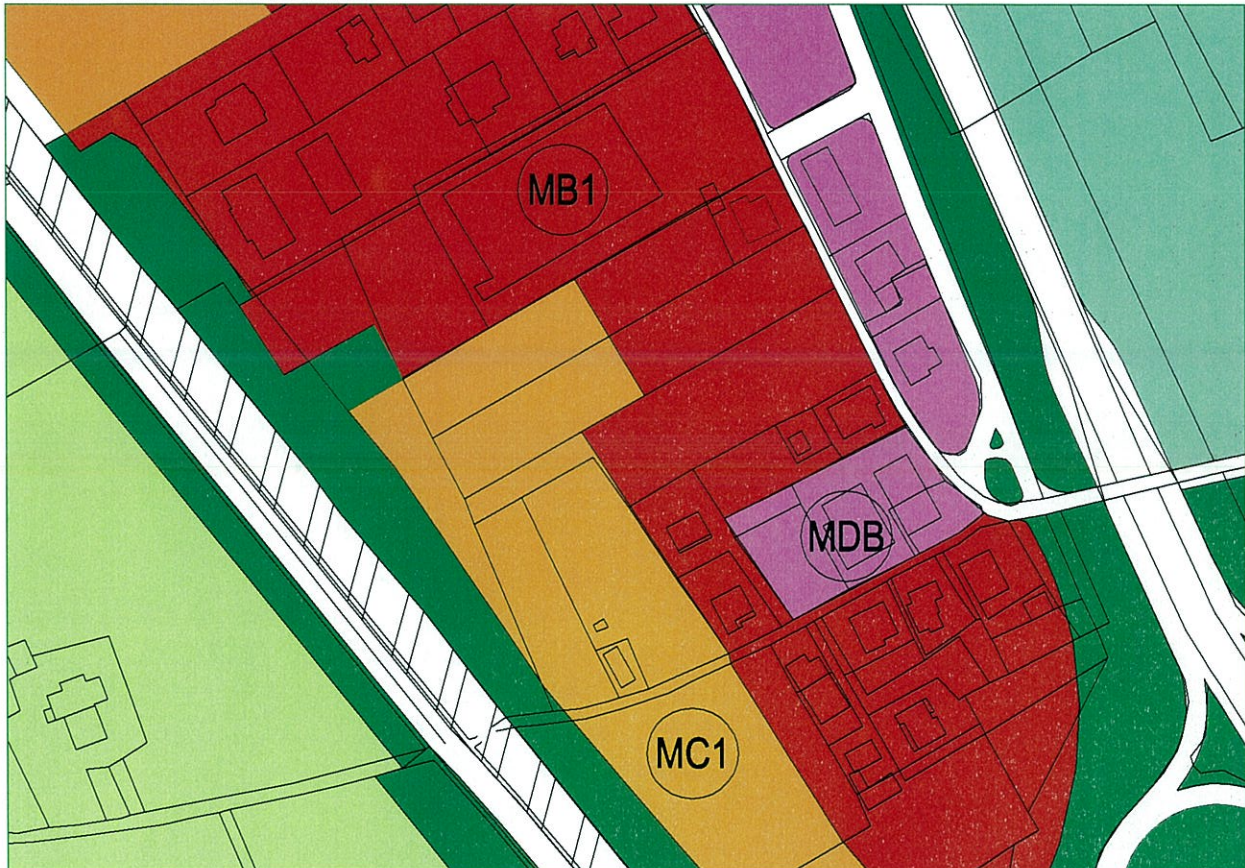
AREE DI VARIANTE STRUTTURALE PARZIALE AL VIGENTE PRG

La presente **VARIANTE STRUTTURALE PARZIALE al vigente P.R.G.** del Comune di Spello riguarda esclusivamente **11 zone** che di seguito vengono sommariamente descritte e divise per stralci.

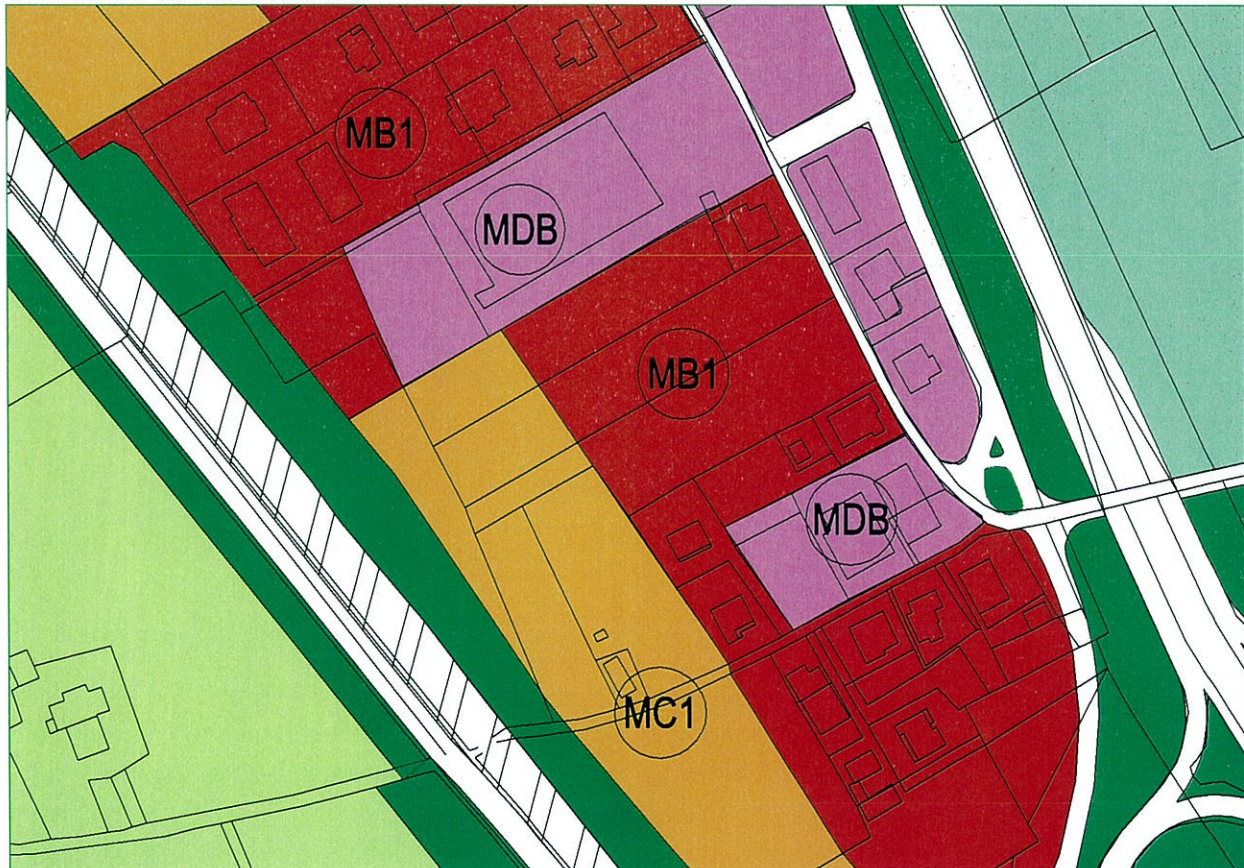
Si precisa che alcune di esse riguardano anche aree per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica di nuova costruzione, da attuarsi con locazione a canone sociale. (Piano triennale 2008/2010 L.R. n. 23/2003 Norme per il riordino in materia di edilizia residenziale.

STRALCIO 1 (STRUTTURALE)

STRALCIO 1 STRUTTURALE VARIANTE



STRALCIO 1 STRUTTURALE VIGENTE



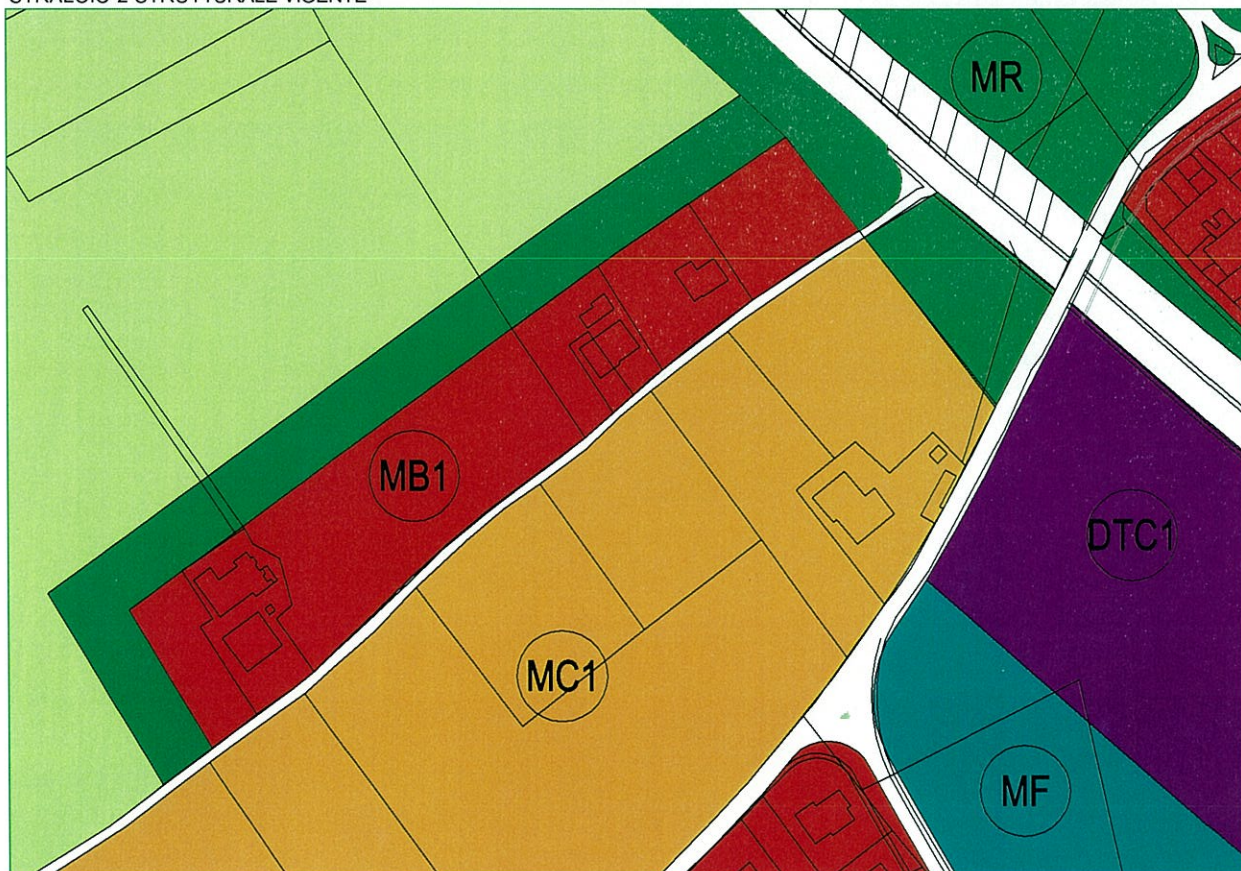
STRALCIO 2 (STRUTTURALE)

STRALCIO 2 STRUTTURALE VARIANTE

NOTA: la riduzione dell'area "Epr" sarà compensata
come da tavola 12

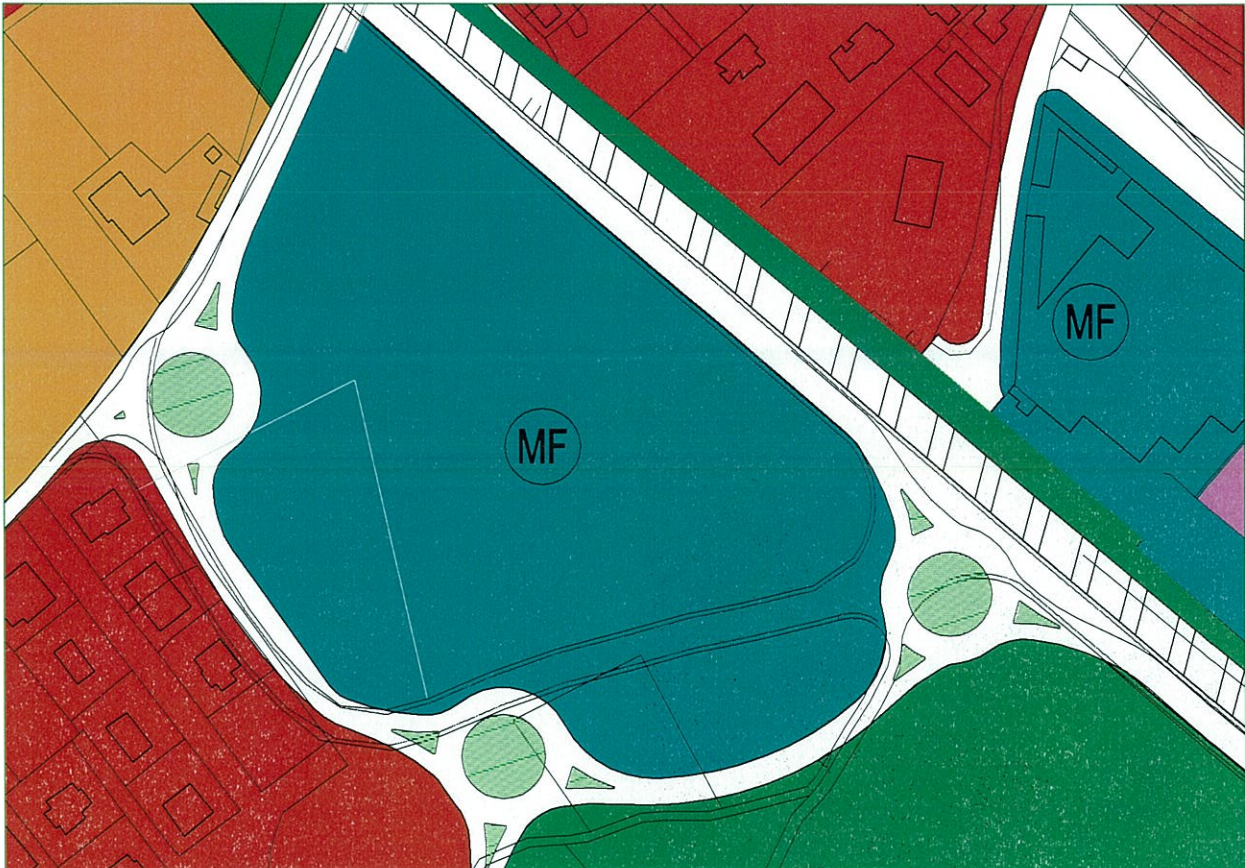


STRALCIO 2 STRUTTURALE VIGENTE

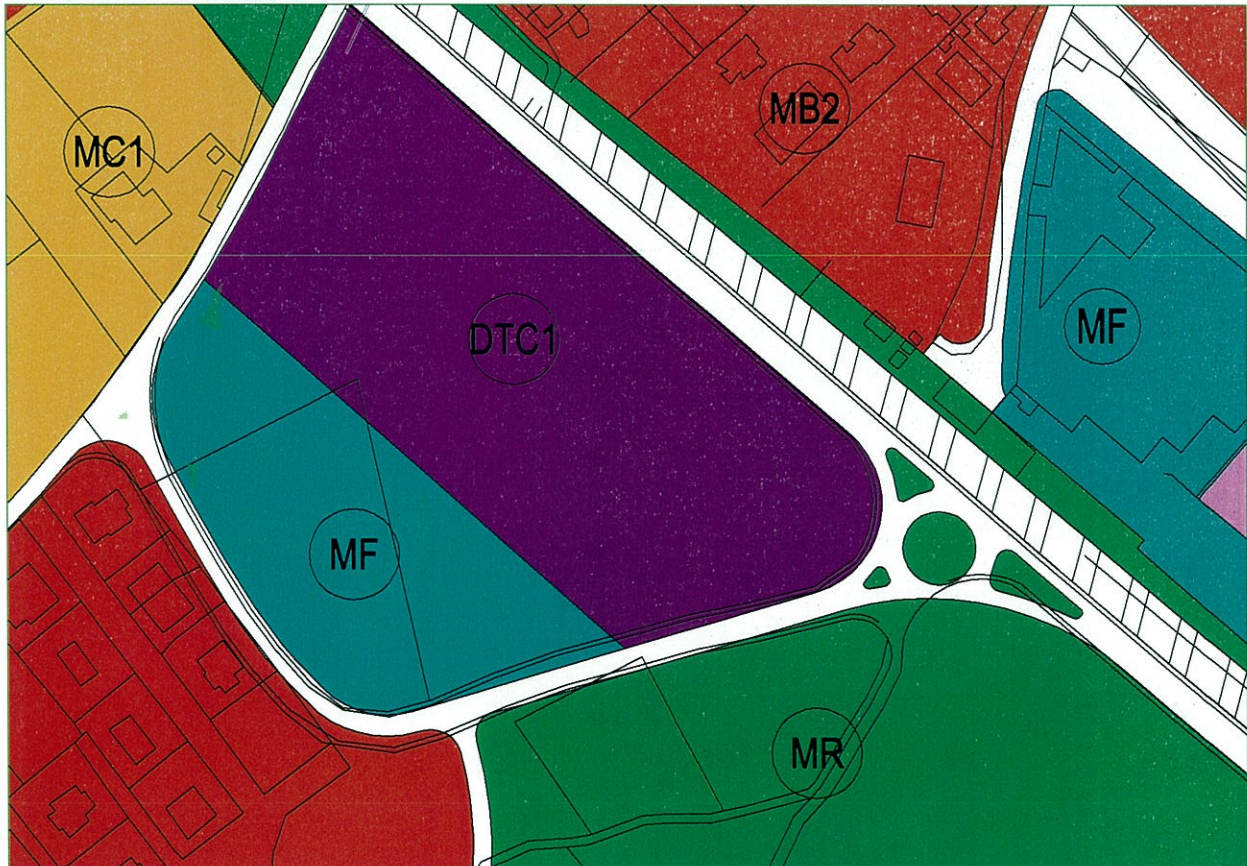


STRALCIO 3 (STRUTTURALE)

STRALCIO 3 STRUTTURALE VARIANTE



STRALCIO 3 STRUTTURALE VIGENTE

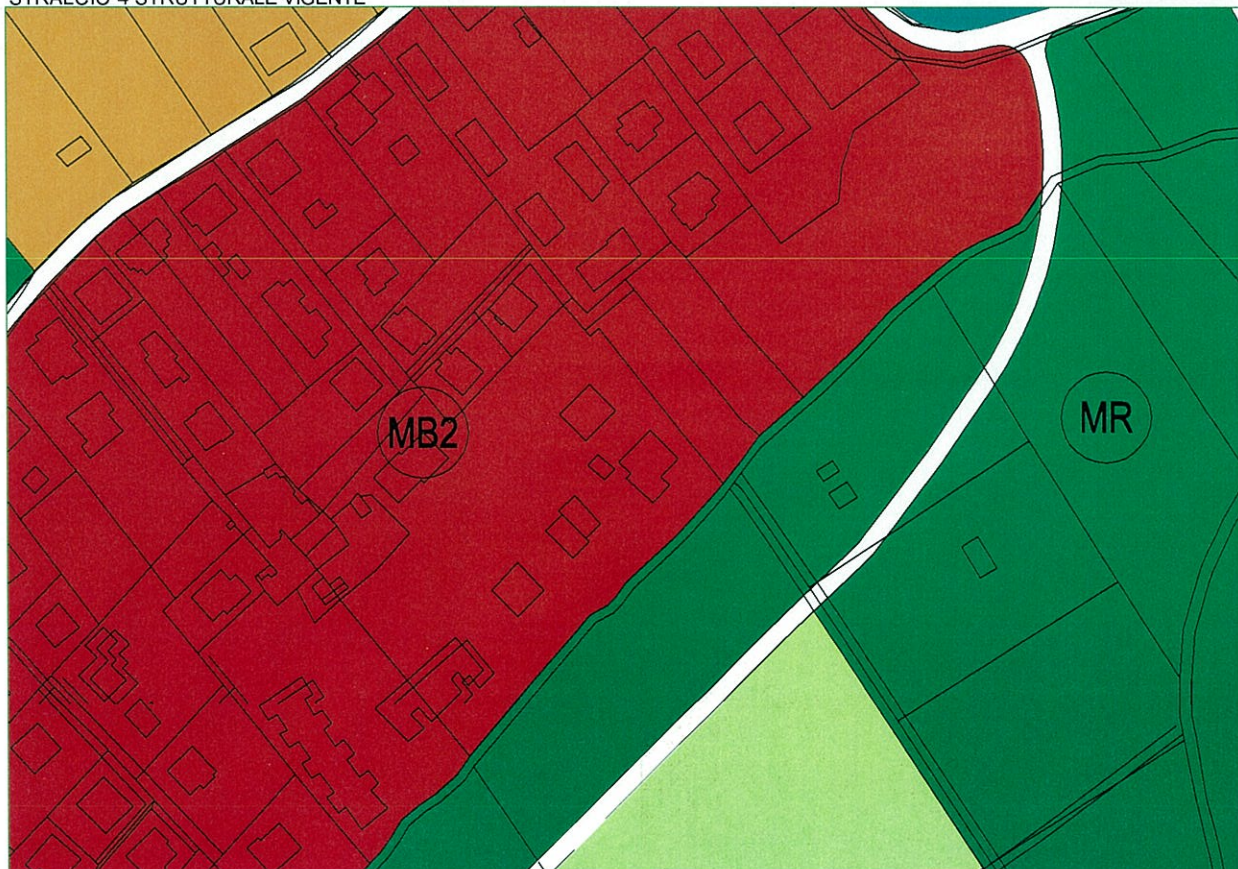


STRALCIO 4 (STRUTTURALE)

STRALCIO 4 STRUTTURALE VARIANTE

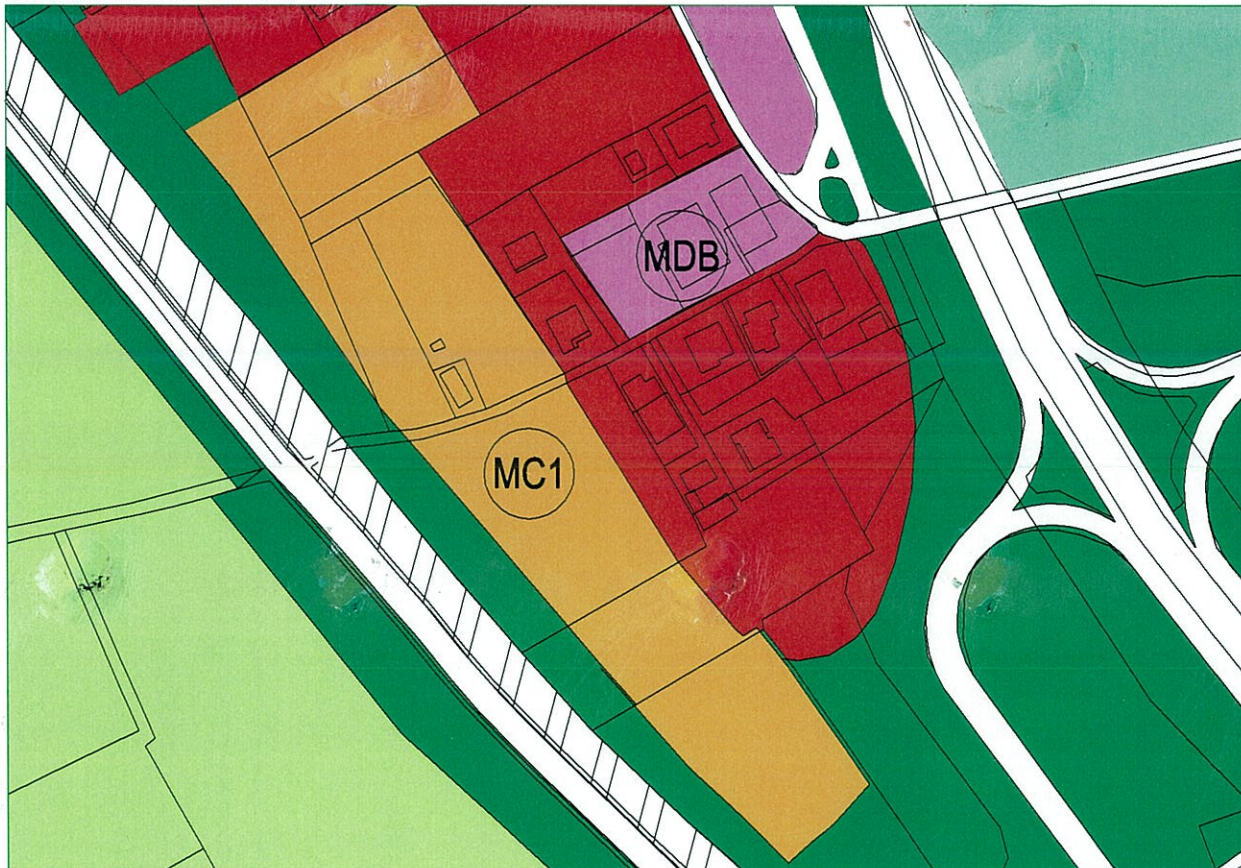


STRALCIO 4 STRUTTURALE VIGENTE

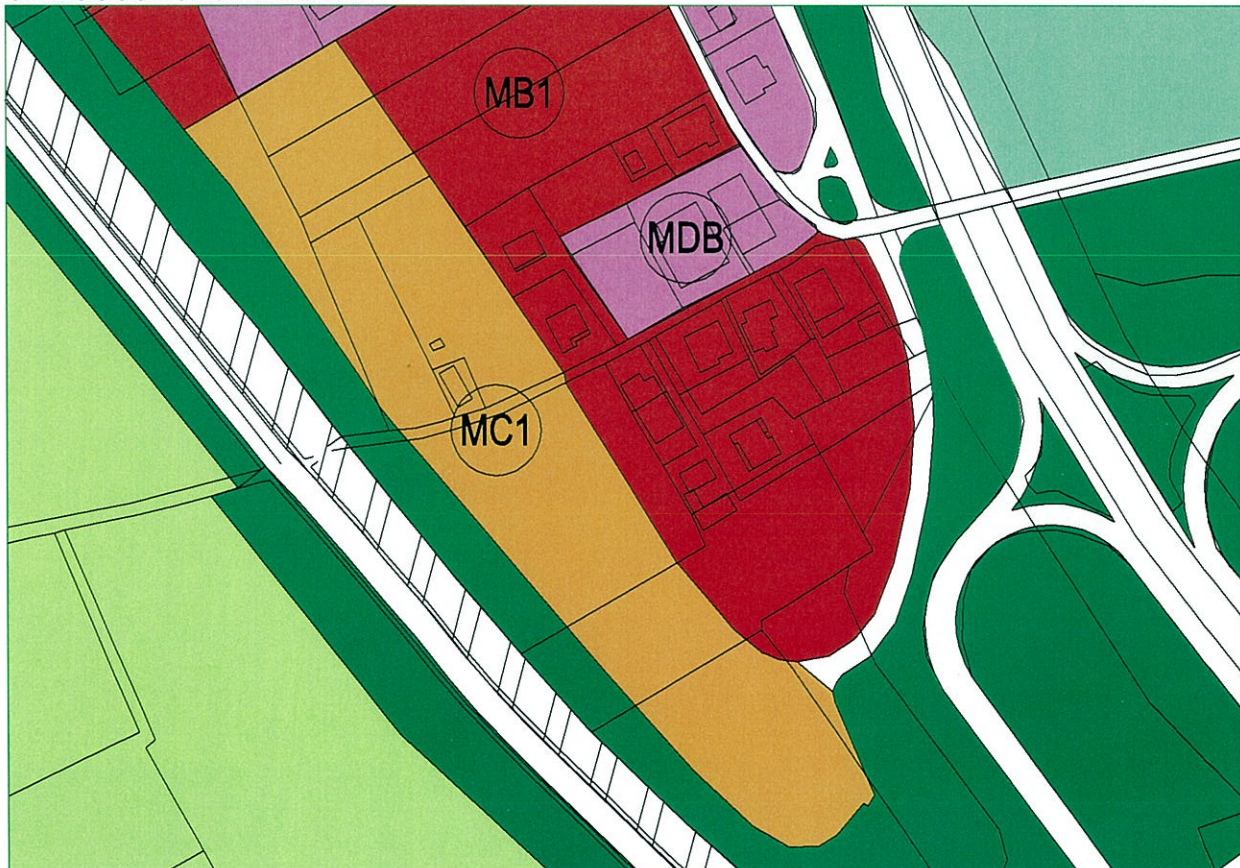


STRALCIO 5 (STRUTTURALE)

STRALCIO 5 STRUTTURALE VARIANTE

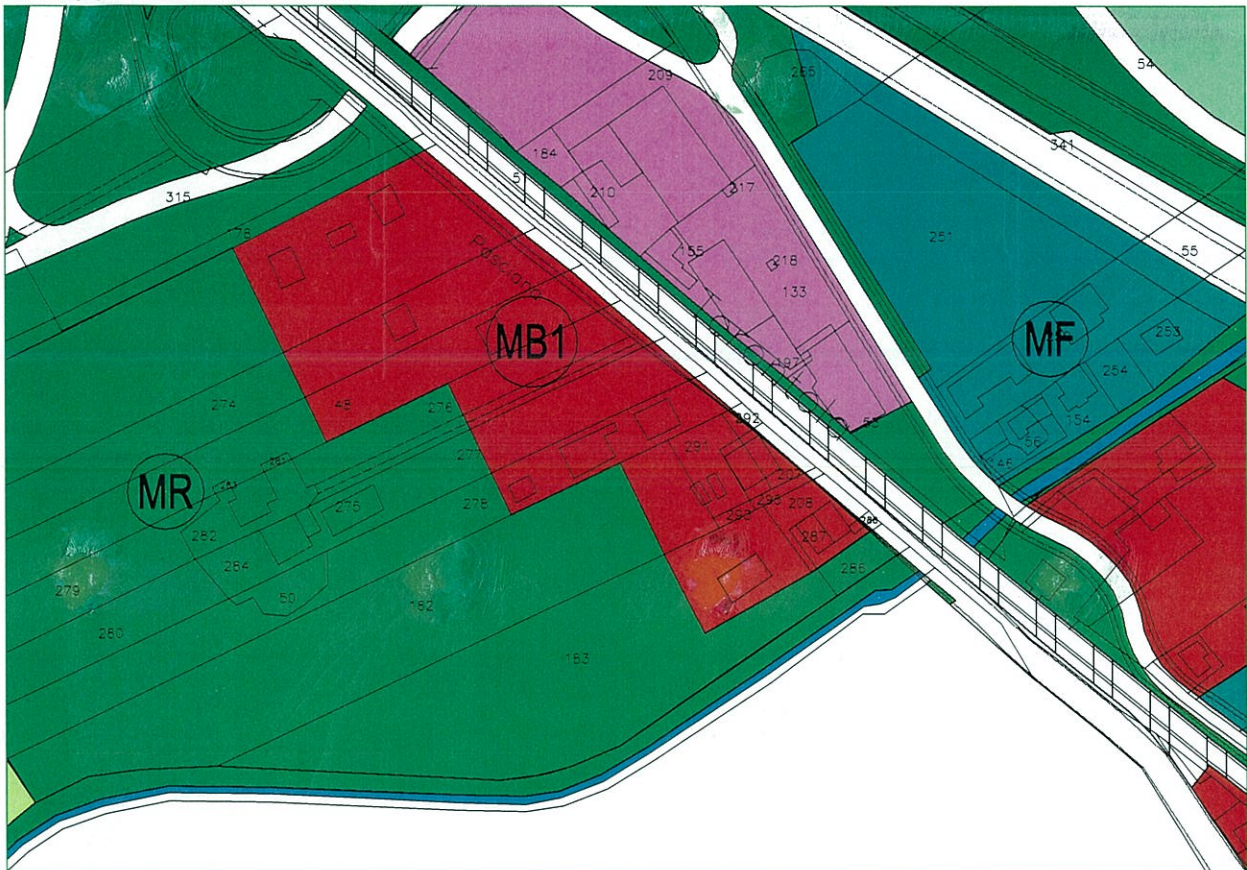


STRALCIO 5 STRUTTURALE VIGENTE

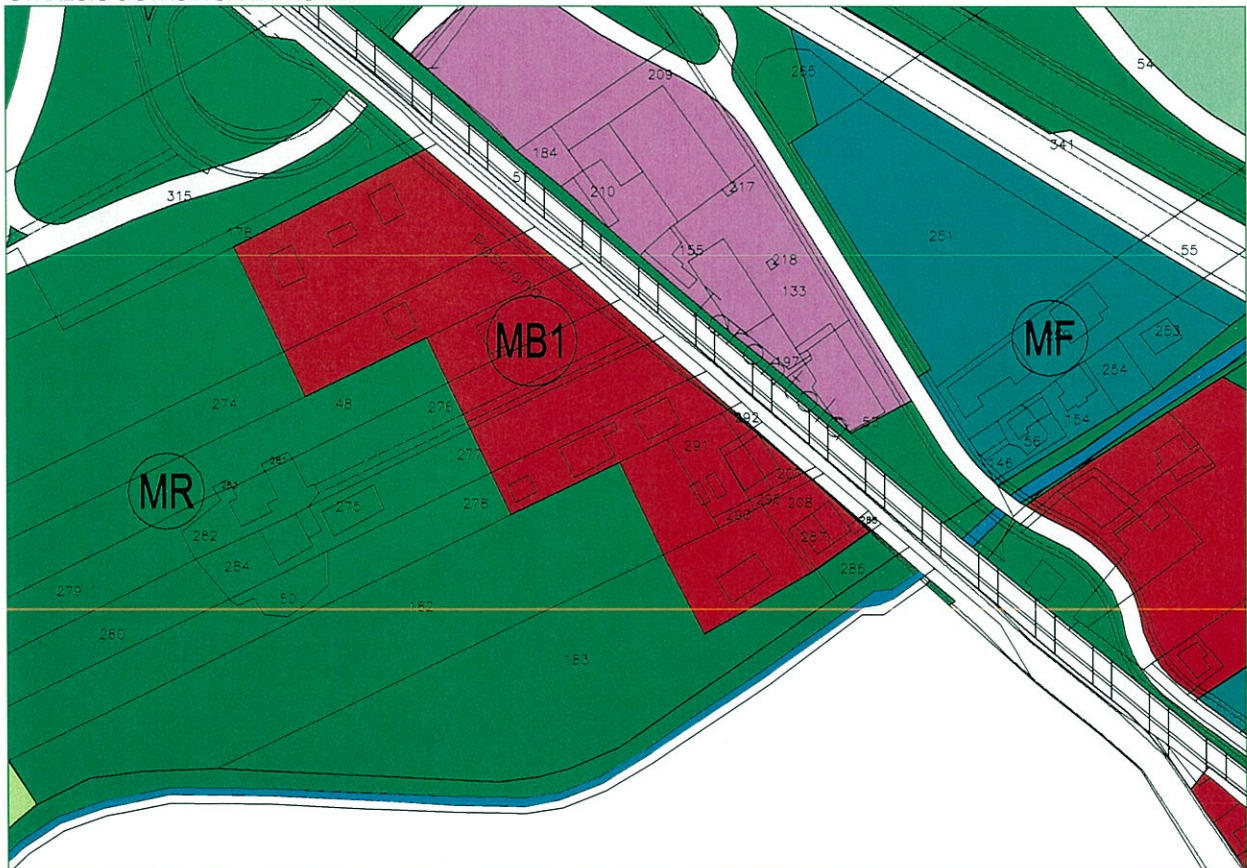


STRALCIO 6 (STRUTTURALE)

STRALCIO 6 STRUTTURALE VARIANTE



STRALCIO 6 STRUTTURALE VIGENTE

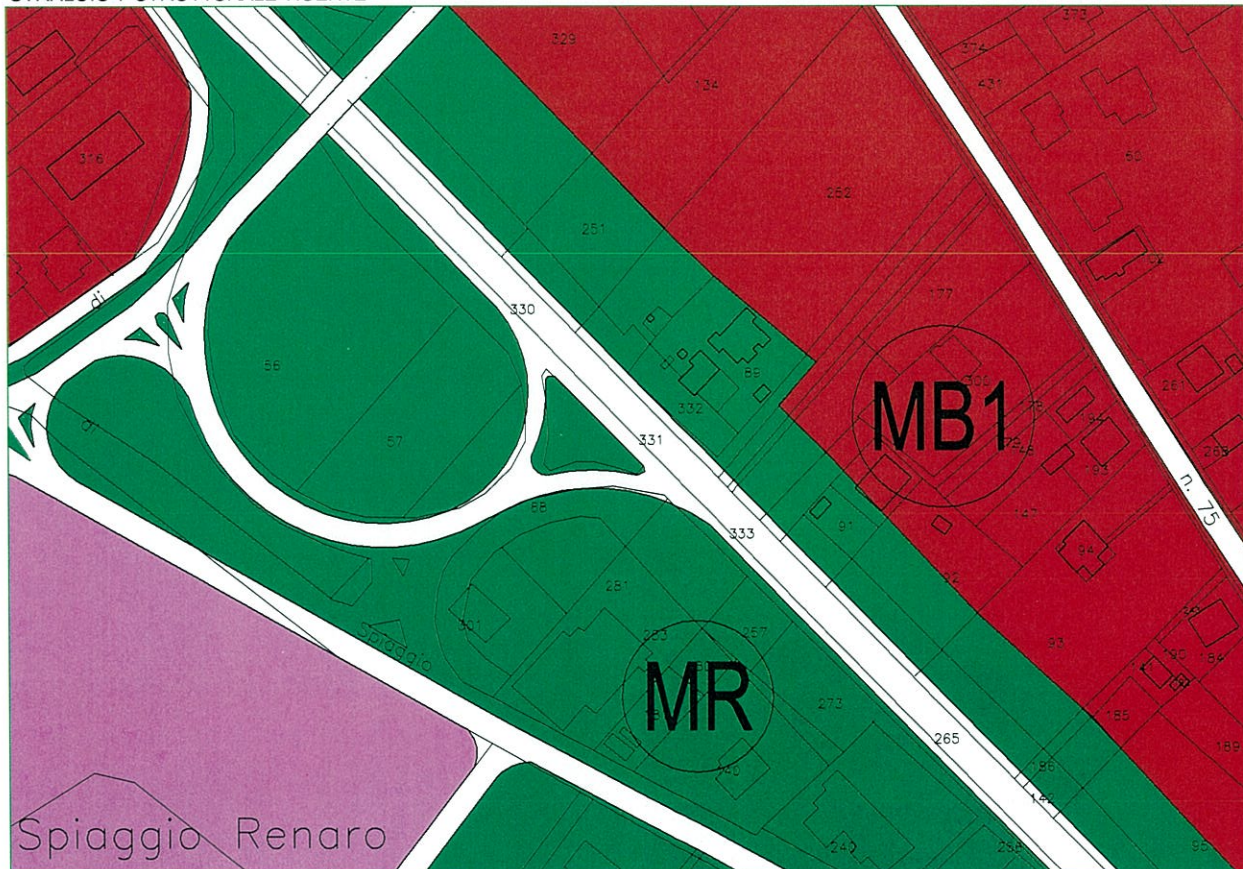


STRALCIO 7 (STRUTTURALE)

STRALCIO 7 STRUTTURALE VARIANTE



STRALCIO 7 STRUTTURALE VIGENTE



STRALCIO 8 (STRUTTURALE)

STRALCIO 8 STRUTTURALE DI PROGETTO VARIANTE

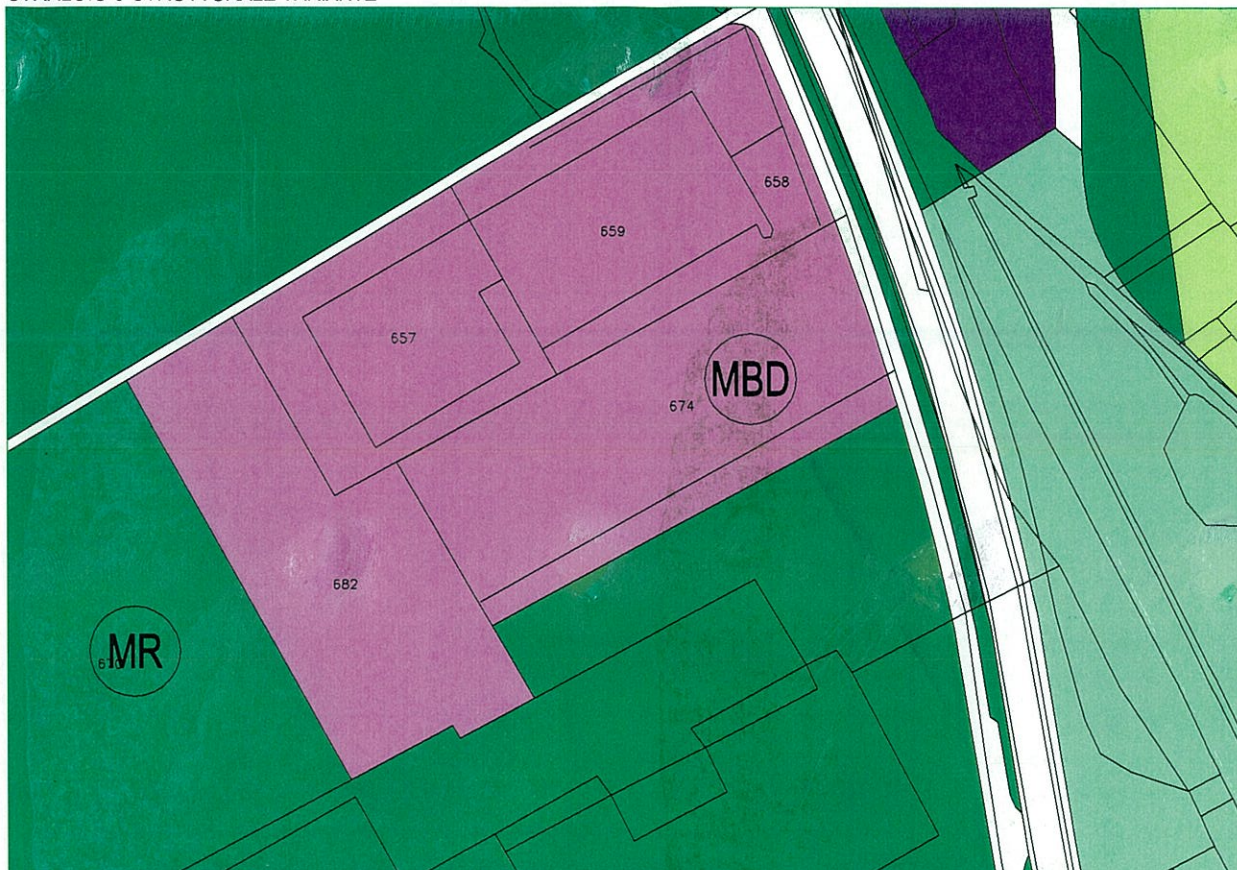


STRALCIO 8 STRUTTURALE DI PROGETTO VIGENTE



STRALCIO 9 (STRUTTURALE)

STRALCIO 9 STRUTTURALE VARIANTE

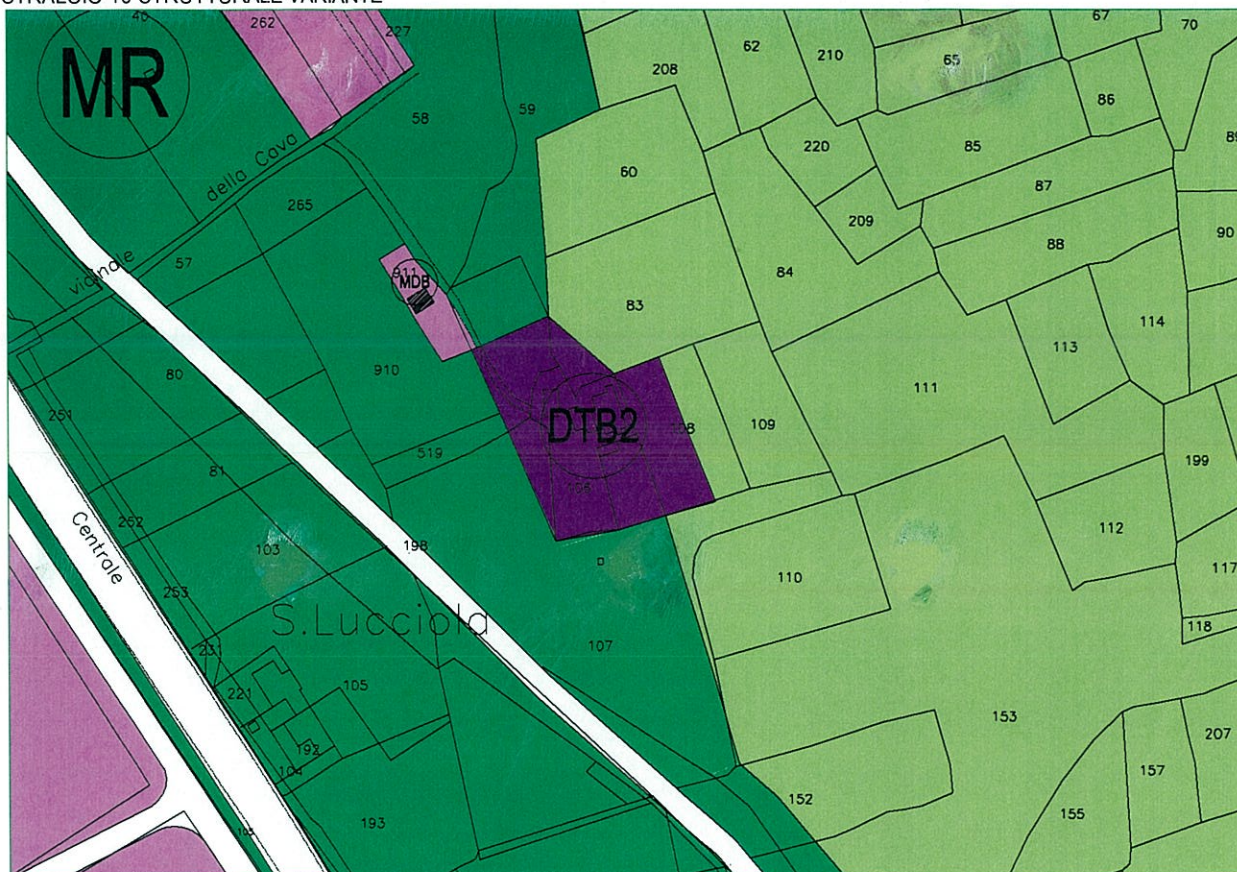


STRALCIO 9 STRUTTURALE VIGENTE

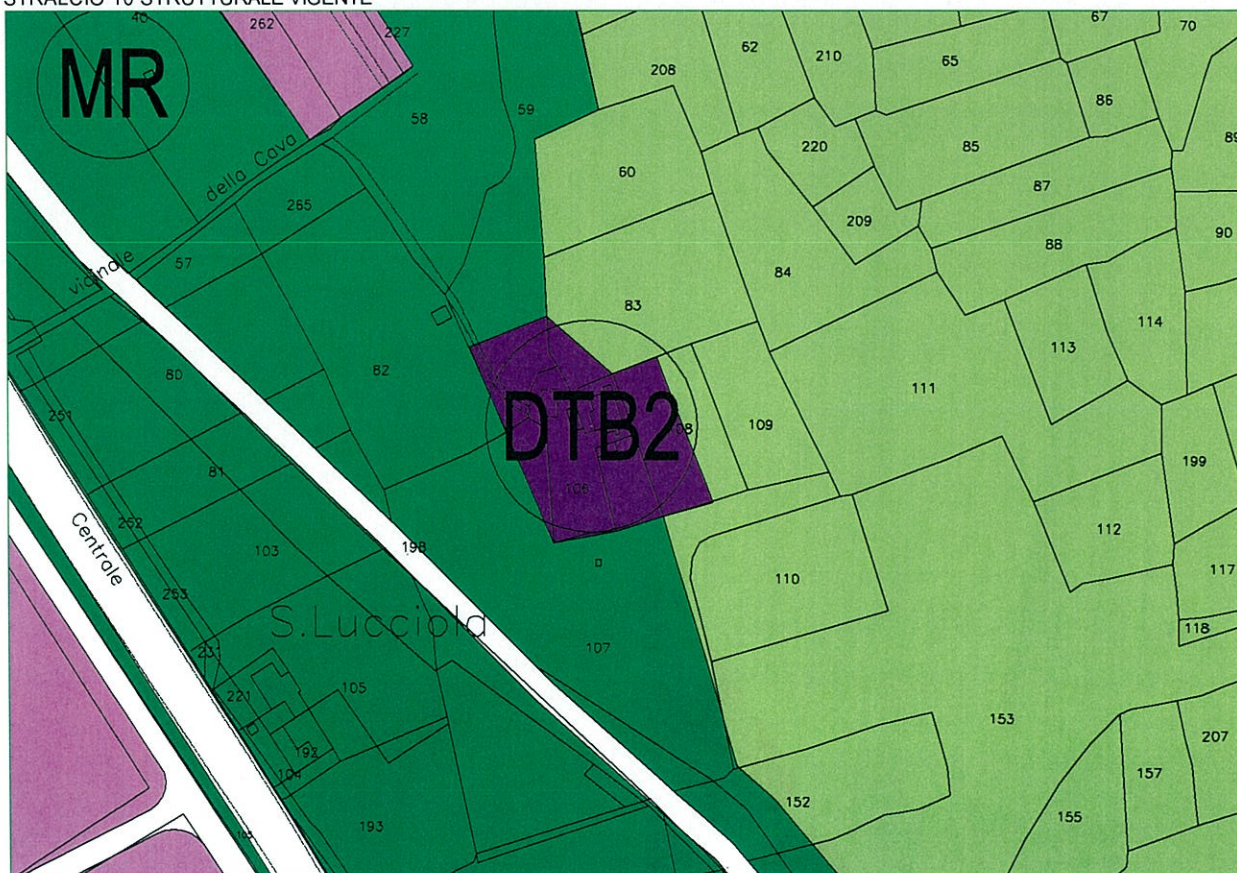


STRALCIO 10 (STRUTTURALE)

STRALCIO 10 STRUTTURALE VARIANTE

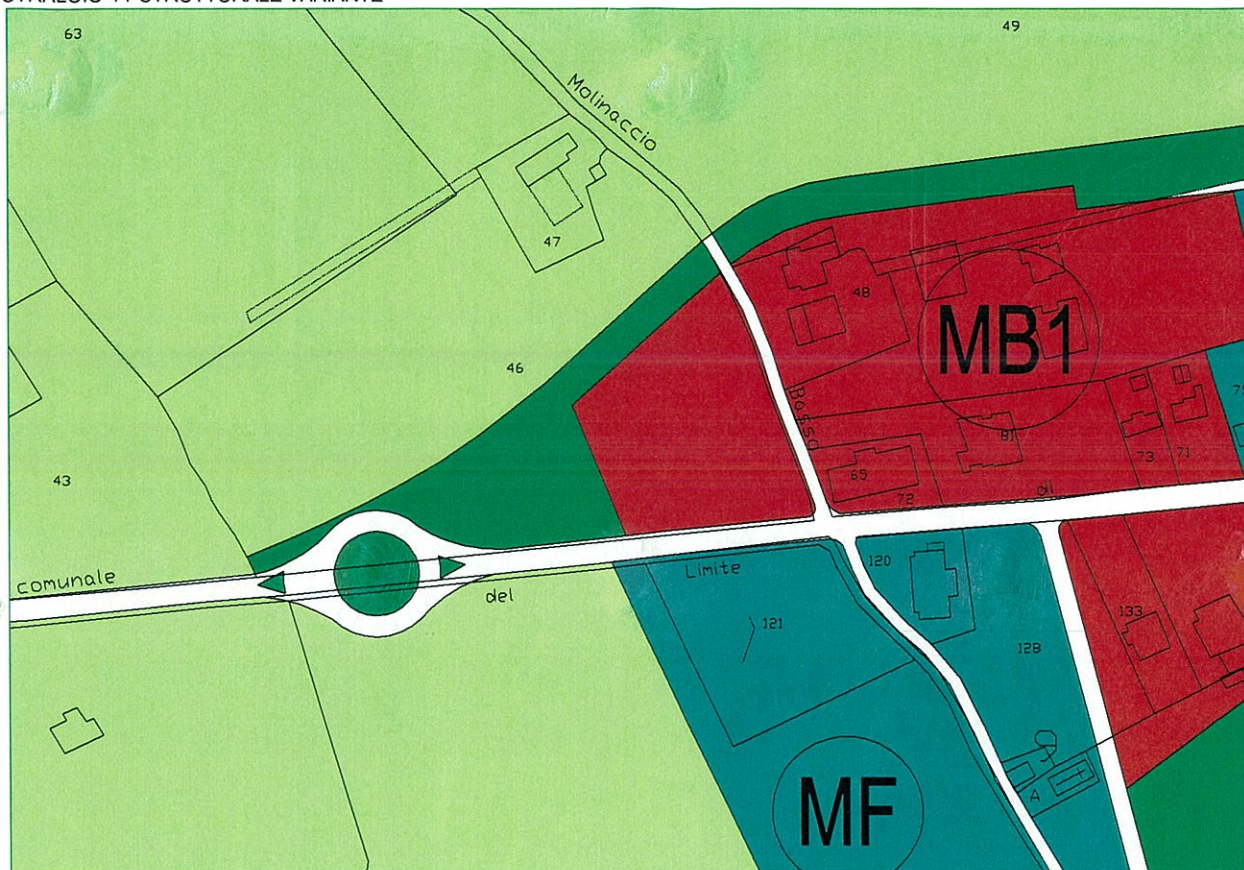


STRALCIO 10 STRUTTURALE VIGENTE

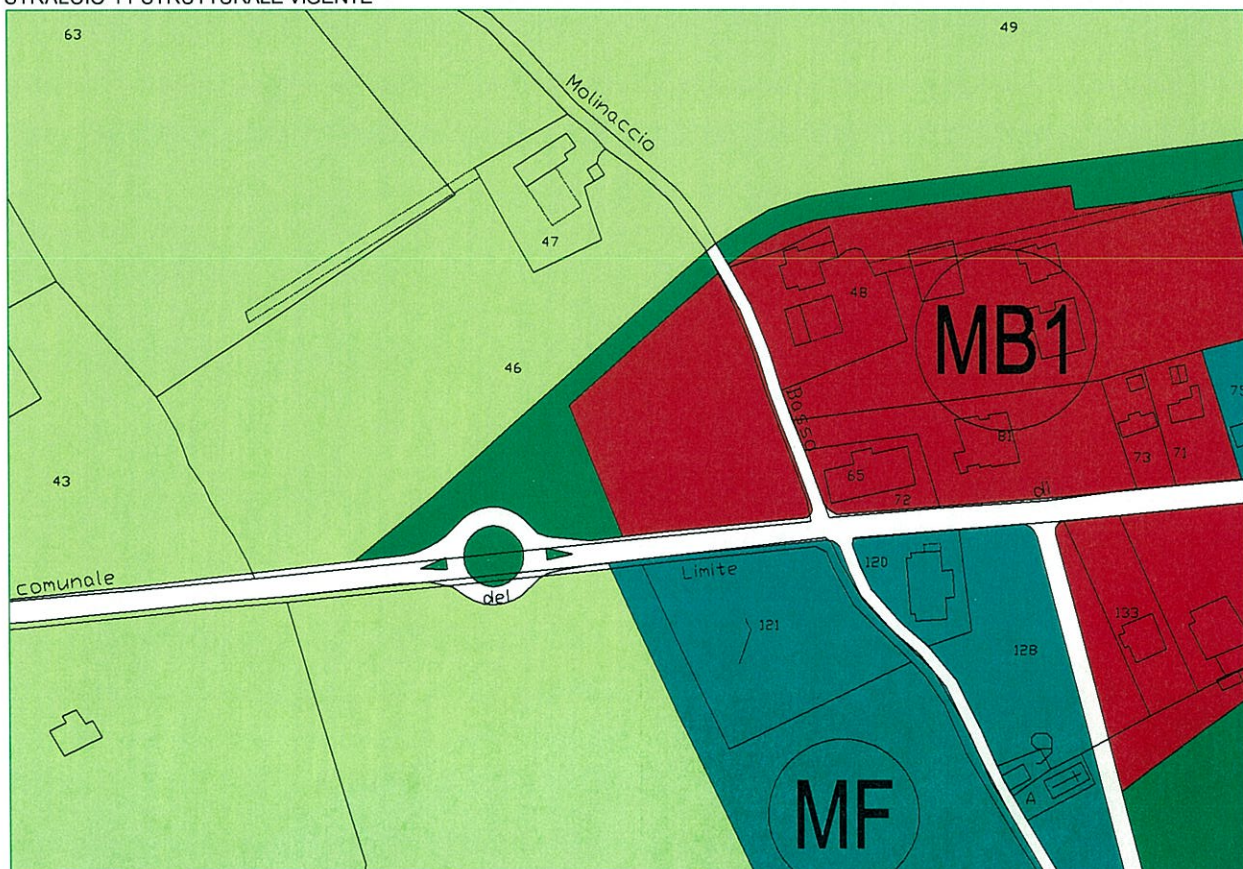


STRALCIO 11 (STRUTTURALE)

STRALCIO 11 STRUTTURALE VARIANTE



STRALCIO 11 STRUTTURALE VIGENTE



STRALCIO 12

APPROVATO

Art. 26 comma 3.

Nell'ambito della zona MA1 gli interventi dovranno garantire:

- La tutela e la conservazione delle prevalenti destinazioni residenziali, direzionali pubbliche, commerciali ed artigianali compatibili;
- Che nelle pratiche di riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente non siano ricavate unità residenziali inferiori a 60 mq, semprechè non siano già esistenti o non siano ricomprese nell'ambito di residenze speciali derivanti da interventi pubblici (cioè quelle riservate a destinazioni d'uso specifiche quali, case albergo per anziani, residenze protette e altre);
- Che negli interventi di iniziativa pubblica o realizzati con contributi pubblici, le unità residenziali recuperate siano con titolo di preferenza assegnate ad abitanti già residenti nelle medesime unità sottoposte ad intervento.

VARIANTE

Art. 26 comma 3.

Nell'ambito della zona MA1 gli interventi dovranno garantire:

- La tutela e la conservazione delle prevalenti destinazioni residenziali, direzionali pubbliche, commerciali ed artigianali compatibili;
- Che nelle pratiche di riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente non siano ricavate unità residenziali inferiori a 50 mq di SUC, semprechè non siano già esistenti o non siano ricomprese nell'ambito di residenze speciali derivanti da interventi pubblici (cioè quelle riservate a destinazioni d'uso specifiche quali, case albergo per anziani, residenze protette e altre);
- Che negli interventi di iniziativa pubblica o realizzati con contributi pubblici, le unità residenziali recuperate siano con titolo di preferenza assegnate ad abitanti già residenti nelle medesime unità sottoposte ad intervento.