

**ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA'
DELL' AZIENDA USL UMBRIA 2**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI ORVIETO
Settore Urbanistica



Comune di Orvieto - c. 148

EN 0030883 del 05/09/2017 ore 12:07:55

il 014.001.001

registro U

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380)

vista la L.R. n°1 del 21/01/2015(e s.m.i.);

viste le prescrizioni contenute nel piano regolatore vigente,

visto l'art. 1 bis della L. 428/93: O esiste – ~~Q~~ non esiste;

Vista la domanda presentata il 25/07/2017 prot. n. 25997, dal sig. Fiaschini Imolo residente a Amelia(TR) in qualità di Legale rappresentante, si certifica che i sotto elencati mappali hanno le prescrizioni sotto riportate:

FOGLIO N.184 PARTICELLE 262

FOGLIO N.183 PARTICELLE 464

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge

ORVIETO, li 11/08/17

29 AGO. 2017

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Rocco Olivadese

Il dirigente

ing. Francesco Longhi

I diritti di segreteria ai sensi della L. n. 68/93 e delibera di G.M. n. 306 del 13/12/2016, sono pari a: fino a 5 particelle €. 35,00, da 5 a 10 particelle €. 45,00, da 10 fino a 20 particelle €. 55,00, oltre 20 particelle €. 75,00, per ogni foglio catastale.

FOGLIO N.184 PARTICELLE 262

FOGLIO N.183 PARTICELLE 464

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "Aree soggette a vincolo" di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

FOGLIO N.184 PARTICELLE 262

FOGLIO N.183 PARTICELLE 464

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "Zona ammessa a consolidamento" di cui all'Art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale

Art. 20 Zona ammessa a consolidamento

L'abitato di Orvieto è incluso fra quelli da consolidare; il perimetro di vigilanza è riportato in Tav. 21. Gli interventi nell'ambito del perimetro di vigilanza vengono consentiti secondo le modalità ed i criteri stabiliti dall'Art. 2 della Legge 64/1974 ed in riferimento alla zonizzazione delle aree a diverso grado di edificabilità definite ai sensi del punto "e" della D.C.R. della R.U. n° 902 del 13 marzo 1989.

FOGLIO N.184 PARTICELLE 262

FOGLIO N.183 PARTICELLE 464

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - (2)" di cui all'Art. 19 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale

Art. 19 Vulnerabilità idrogeologica

La zonazione del territorio comunale in Classi di Vulnerabilità delle Componenti Geologico-Ambientali è riportata in Tav. 20, dove si rappresenta la vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei in 3 Classi (1,2,3,) con grado decrescente dalla Classe 1 alla Classe 3. Come principi generali, validi per tutte le Classi si prescrive che:

- le autorizzazioni alle nuove lottizzazioni ed i permessi a costruire potranno essere rilasciati purché il progetto dimostri che le modalità dello scarico dei reflui e l'approvvigionamento idrico non vadano ad incidere in alcun modo sulle caratteristiche quali-quantitative dell'acquifero;
- qualora nella TAV 18 si verifichi la sovrapposizione tra le aree in cui è ammessa la fertirrigazione e il vincolo di divieto, prevale il divieto.

2. classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali - (2)

Nella classe 2 sono ricomprese le aree con grado di vulnerabilità Alto-Medio all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei. In queste aree si pongono le seguenti prescrizioni utili a limitare e contenere i fenomeni di impoverimento, dequalificazione e compromissione della risorsa acqua sotterranea,



sebbene con diverso grado di urgenza ed incidenza sulla realtà insediativa e produttiva rispetto alla Classe 1, pur mantenendo fermi gli obiettivi di salvaguardia e tutela della risorsa.

1. i nuovi impianti di smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo di acque reflue domestiche devono essere dotati di sistemi atti a limitare fortemente il carico inquinante dei reflui smaltiti, con particolare riguardo verso il gruppo degli azoti; qualora a seguito di studi di dettaglio redatti da tecnici abilitati sia verificata la presenza di una adeguata protezione delle acque sotterranee si potrà procedere utilizzando le metodologie previste per legge senza particolari accorgimenti.
2. per gli impianti di smaltimento delle acque reflue domestiche esistenti, all'atto del rinnovo della autorizzazione, sarà prescritto di accertare, con studi di dettaglio redatti da tecnici abilitati, le condizioni di protezione locale dell'acquifero procedendo, entro la successiva richiesta di rinnovo, all'adeguamento o meno dell'impianto esistente secondo quanto previsto per i nuovi impianti.
3. l'uso di concimi e di fitofarmaci deve avvenire in conformità ai disciplinari di produzione integrati secondo gli indirizzi dettati dalla normativa vigente in materia affinché sia progressivamente ridotto il potenziale carico inquinante.
4. è consentita la realizzazione di nuovi allevamenti di tipo industriale salvo la effettuazione di studi di dettaglio redatti da tecnici abilitati che accertino le locali condizioni di vulnerabilità dell'acquifero.

L'attuazione di quanto ammesso deve essere preceduto dalla redazione di studi e verifiche di dettaglio che, fermo restando la vigente normativa, dovranno almeno comportare :

- a) la esecuzione di almeno n° 1 pozzetto con prove infiltrometriche;
- b) la misura della profondità della falda idrica;
- c) per gli allevamenti zootecnici si dovranno effettuare almeno n° 2 sondaggi geognostici, spinti fino alla profondità di m. 10 dal piano di campagna, con prove di permeabilità;

per l'applicazione al terreno (pratica della fertirrigazione) degli effluenti di allevamento zootecnico, degli effluenti derivanti dai frantoi oleari e per l'utilizzo dei fanghi di depurazione in agricoltura, oltre ad un dettaglio studio delle locali condizioni idrogeologiche, dovranno essere effettuate analisi chimico - fisiche del suolo almeno con determinazione della Capacità di Scambio Cationico e della tessitura.

FOGLIO N.184 PARTICELLE 262

FOGLIO N.183 PARTICELLE 464

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "Aree di particolare interesse geologico e singolarità geologiche" di cui all'Art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione - Parte Strutturale

Art. 38 Aree di particolare interesse geologico e singolarità geologiche

1. Il PRG.S individua nel territorio comunale le aree di particolare interesse geologico e le singolarità geologiche, appartenenti al sistema territoriale strutturale delle emergenze naturalistiche, in relazione a quanto previsto dal PUT (art. 16 – tav. 11) e dal PTCP (tav. IIA), specificando attraverso idonei approfondimenti conoscitivi i perimetri delle aree individuate dagli strumenti sovraordinati.
2. Il PRG.S promuove la salvaguardia e la valorizzazione culturale di tali risorse naturalistiche di cui è riconosciuto l'interesse pubblico.
3. Le modificazioni delle caratteristiche dei luoghi sono consentite a solo fine scientifico previa apposita autorizzazione comunale e comunicazione alla Giunta regionale a cura del Comune.
Non è in ogni caso consentito:
 - realizzare discariche e depositi di rifiuti o di materiali di qualunque genere, ancorché non di rifiuto e non destinati allo smaltimento;
 - realizzare piantagioni per rimboschimento o coltivazione agricola che possano recare qualunque genere di pregiudizio all'integrità delle risorse, relativamente alle loro dinamiche evolutive naturali o seminaturali, o che ne compromettano la percezione visiva, sia nei casi si tratti di formazioni puntuali che nei casi di formazioni diffuse;
 - alterare in qualunque modo il regime idrico di superficie e sotterraneo, con captazioni, derivazioni, accumuli di acque o altre trasformazioni che possano recare qualunque genere di pregiudizio all'integrità delle risorse, relativamente alle loro dinamiche evolutive naturali o seminaturali;
 - realizzare opere strutturali ed infrastrutturali che possano recare qualunque genere di pregiudizio all'integrità delle risorse, relativamente alle loro dinamiche evolutive naturali o seminaturali, con le sole eccezioni delle opere infrastrutturali previste dalle lett. h), i) ed l) dell'art. 5 della L.R. 46/97 e delle opere strutturali di utilità pubblica ed indifferibile per la conservazione delle risorse stesse o per la sicurezza del territorio.



FOGLIO N.184 PARTICELLE 262

FOGLIO N.183 PARTICELLE 464

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona “Rupe e insediamento di Orvieto” di cui all’Art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale

Art. 44 Rupe e insediamento di Orvieto

1. Il PRG.S individua le aree della rupe e dell'insediamento di Orvieto, appartenenti al sistema territoriale strutturale delle emergenze percettive. Per le peculiari caratteristiche storiche e ambientali oltre che visuali di queste risorse ad esse è riconosciuta la valenza complessiva di paesaggio ad emergente sensibilità delle componenti naturali e culturali.

2. Il PRG.S promuove la salvaguardia e la valorizzazione culturale di tali risorse, di cui è riconosciuto il preminente interesse pubblico. Dal punto di vista della salvaguardia e del miglioramento della qualità visuale del paesaggio, le norme del presente comma coprono il campo di relazioni intervisive contiguo alla rupe. Esse intervengono sul controllo qualitativo delle visuali della rupe dall'intorno ad essa limitrofa e delle visuali panoramiche dell'intorno dall'insediamento, sulla sommità della rupe.
3. Il PRG.S attraverso la disciplina della macroaree agricole dell'Ambito Territoriale Rurale e delle macroaree insediative degli Ambiti Territoriali Urbani stabilisce modalità di governo del territorio con dominante contenuto paesistico-ambientale funzionali a contenere l'incremento della criticità delle relazioni intervisive tra il complesso della rupe di Orvieto e il bacino visuale di sua pertinenza, andando a prescrivere contenuti di elevata qualità paesistica degli sviluppi insediativi previsti. Il Parco Tecnologico, di cui all'art. 60 della presente disciplina speciale costituisce una politica territoriale che trova fra i propri precipi fini la realizzazione di insediamenti contemporanei con apporto positivo alla identificazione del paesaggio attraverso configurazioni equilibrate sul piano morfologico ed ecologico, anche attraverso il completamento e la riqualificazione dei tessuti esistenti.

FOGLIO N.184 PARTICELLE 262

FOGLIO N.183 PARTICELLE 464

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "Zone A" di cui all'Art. 68 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale

Art. 68 Zone A

1. Le zone A comprendono le parti del territorio comunale che presentano insediamenti urbanistici ed edilizi aventi carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale.
2. Le zone A sono comprese nel perimetro alto della Rupe di Orvieto e nei nuclei storici sparsi.
3. Le trasformazioni ammesse debbono essere compatibili con i caratteri tipologici e storici dei manufatti. Per le aree A localizzate all'interno dell'ATR, è individuata una fascia di margine per la tutela e conservazione dei manufatti e dei caratteri paesistici dell'immediato intorno, con riferimento specifico alle norme di cui al Titolo IV *Disciplina paesistica Speciale per la conservazione delle risorse art. 53 Aree a verde di rispetto dei nuclei insediativi e dei beni architettonici storici sparsi*. Le aree A in ATR sono normate come le aree A dell'ATU.
4. Le funzioni ammissibili nella zona A sono le Du.A (Funzione Abitativa), le Du.B (Funzioni Terziarie) e le Du.E (Funzioni Ricettive), di cui all'art. 7 delle presenti NTA.S..
- 5 IL PRG.O articola le zone A in sottozone definendo ulteriormente le norme e parametri d'uso e di trasformazione.
- 6 Il PRG.O può prevedere (a) l'individuazione di UMI (unità minime di intervento) e assoggettarli a PA; (b) la individuazione di comparti.
- 7 Nell'area della ex Caserma Piave è ammesso costruire parcheggi (a raso, interrati e/o seminterrati). Il PRG.O definirà il tipo, il dimensionamento, l'esatto ingombro ed il numero dei piani. Per l'edificio ex

Truppa, per la palazzina ex Comando e per l'edificio ex Ufficiale di Picchetto le destinazioni ammissibili sono:

- ricettivo turistico non oltre il 40% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 9/2008);
- residenziale non oltre il 10% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 9/2008);
- commerciale non oltre il 20% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 9/2008);
- tempo libero non oltre il 35% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 9/2008);
- culturale non meno del 10% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 9/2008);
- artigianale compatibile con la residenza non oltre il 10% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 9/2008);
- direzionale non oltre il 20% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 9/2008);
- esigenze pubbliche non meno del 10% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 9/2008);
- altro (ricerca, formazione, istituti scolastici, etc). non oltre il 30% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 9/2008).

Per gli edifici ex Infermeria ed ex Mensa le destinazioni ammissibili sono la DuB1, Du.B5, Du.E1 e Du.E2

8 Per i complessi edilizi (fabbricati, monasteri conventi, eremi, ecc), sparsi nel territorio agricolo e destinati nel PRG a zona "A", in presenza di superfetazioni, incongrue e tali da alterare l'immagine complessiva del monumento, al fine di:

- incentivare e promuovere interventi di restauro filologico;
- di favorire la demolizione degli elementi incongrui e la loro ricostruzione per parti separate all'interno della zona "A", così come perimetrata nel PRG;

oltre al recupero del volume demolito, è ammesso un incremento volumetrico sino ad un massimo del 5% del volume esistente. Quanto sopra, è subordinato all'approvazione di un piano attuativo, che interessa il bene nella sua totalità e l'area di pertinenza. I volumi, ricostruiti per parti separate, dovranno inserirsi organicamente all'interno dell'ambito, il P.A. stabilirà i criteri, i materiali, le modalità costruttive per la compatibilità degli interventi e delle tecniche esecutive con l'immagine complessiva del contesto. Quanto sopra è concessa solo se, gli interventi previsti sono in grado di:

- produrre un pieno restauro;
- una reale valorizzazione del bene;
- un suo inserimento organico nel contesto.



Il grado di merito spetta all'Amministrazione comunale.

Nella variante al P.R.G.O Approvata con la Delibera di C.C. n°46 del 30/09/2013

Viste le prescrizioni contenute nel piano regolatore

FOGLIO N.184 PARTICELLE 262

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "Zona A2" di cui all'Art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Operativa.

Art. 7 Articolazione della zona A

1. La zona A è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Zona A2 Sono zone caratterizzate da edifici a tipologia speciale storico monumentale, così come riportati nella tav. 3. Sono ammesse le destinazioni d'uso Du.B5, Du.E1, Du.E2. Per la zona A2 a piazza Cahen, al cui interno ricadono la fortezza dell'Albornz, il Tempio del Belvedere e il Pozzo di San Patrizio, oltre alle destinazioni di cui sopra sono ammesse le attività ricreative e sportive. Per gli edifici esistenti è ammesso l'uso residenziale. Per la zona A2 di San Francesco oltre alle destinazioni di cui sopra è ammessa la destinazione a ristorante nei locali e nei limiti di superficie che attualmente sono già destinati a tale attività.

FOGLIO N.183 PARTICELLE 464

Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona "Zona A3" di cui all'Art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Operativa.

Zona A3. Sono zone la cui urbanizzazione è avvenuta in epoche successive al 1863 così come risulta dal catasto gregoriano e come è riportato nella tav. 3. Centro Storico, e nelle altre tavole del PRG.S. Sono ammesse le destinazioni d'uso Du.A1.

Per l'edificio "ex I.N.A.P.L.I.", classificato in zona A3, è ammessa esclusivamente la realizzazione di edilizia sovvenzionata.

"Si evidenzia che le aree boscate indipendentemente dalla zona in cui il PRG le destina, sono soggette all'applicazione della specifica normativa (L.R. n. 27/2000 e della L.R. n. 28/2001)".

"Il presente certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato sulla base delle cartografie in possesso dell'Amministrazione comunale (carte tecnica regionale e planimetrie catastali). Trattandosi di cartografie che utilizzano sistemi di riferimento e scale diversi, non possiamo escludere discordanze dovute alla oggettiva difficoltà di sovrapposizione delle stesse".

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati Gestori di pubblici servizi ai sensi e per gli effetti dell'art.15 della L. n. 183 del 12/11/2011"

ESPRESSO CONFORME
ALL'ORIGINALE



Il dirigente
ing. Francesco Longhi

