



Comune di Città di Castello  
Provincia di Perugia



PIANO REGOLATORE GENERALE  
Variante generale

**PRG - Parte Operativa n. 1**

*Paolo Ghirelli*  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DOTT. ARCH.  
PAOLO GHIRELLI  
034  
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA

*Sindaco*  
Luciano Bacchetta  
*Assessore all'Urbanistica*  
Rossella Cestini  
*Responsabile del Procedimento*  
ing. Federico Calderini

*Francesco Nigro*  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA  
ARCHITETTO  
FRANCESCO  
NIGRO  
N° 13229  
PROVINCIA



*Coordinamento Scientifico*  
Arch. Francesco Nigro

*Coordinamento Tecnico*  
Arch. Paolo Ghirelli

Oggetto			Elaborato		
Elaborati Gestionali del PRG-PO Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi			<b>PO.g.02</b>		
3					
2					
1	marzo 2020	Modifica a seguito controdeduzioni Del.Cons.Com. n.1/2020 - Approvazione definitiva			
0	marzo 2018	Emissione per adozione			
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO
COD. DOCUMENTO			RAPPORTO		
0   9   0   5   4   R   A   U   3   0   3					

**PO.g.02**

**MISURE PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA E  
AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI**



**SOMMARIO**

<b>PREMESSA.....</b>	<b>p. 4</b>
<b>RIFERIMENTI NORMATIVI.....</b>	<b>p. 6</b>
<b>PARTE I</b>	
<b>1. Criteri generali per gli interventi edilizi diffusi.....</b>	<b>p. 5</b>
<b>2. Criteri generali per gli interventi di completamento urbano o semiurbano....</b>	<b>p. 6</b>
<b>.PARTE II</b>	
<b>Misure per la qualità paesaggistica degli interventi urbanistici disciplinati attraverso la individuazione di ambiti specifici (AT, ATA, OC).....</b>	<b>p. 8</b>
Misure generali AT.....	<b>p. 9</b>
Schede esemplificative AT.....	<b>p. 10</b>
Misure generali ATA .....	<b>p. 27</b>
Schede esemplificative ATA.....	<b>p. 28</b>
Misure generali OC.....	<b>p. 32</b>
Schede esemplificative OC.....	<b>p. 33</b>
<b>PARTE III: Abaco delle soluzioni progettuali</b>	
Abaco delle soluzioni progettuali per gli AT articolate per le diverse misure.....	<b>p. 37</b>
Abaco delle soluzioni progettuali per gli ATA articolate per le diverse misure.....	<b>p. 42</b>

**Premessa**

La disciplina paesaggistica del PRG-PO è definita in applicazione di quanto stabilito dal PRG-PS nelle NTA e negli elaborati gestionali GE.03.1 - Carta dei caratteri del Paesaggio e Paesaggi Locali e GE.03.2 – Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi.

Il PRG-PS, oltre a fornire nell'elaborato G.03.1 tutti gli elementi conoscitivi ed interpretativi del paesaggio tifernate, utili alla predisposizione dei progetti di intervento, demanda al PRG-PO la definizione dei contenuti paesaggistici di alcuni interventi e trasformazioni che riconosce rilevanti in quanto capaci di determinare effetti sugli assetti paesaggistici esistenti, nonché la messa a punto di una disciplina paesaggistico-urbanistica per gli interventi diffusi la cui ordinaria attuazione può contribuire al miglioramento delle qualità paesaggistico-ambientale degli insediamenti.

Per quanto riguarda le procedure di definizione progettuale dei contenuti paesaggistici degli interventi, i criteri sono stati definiti a partire dalla disciplina stabilita nel PRG-PS, al Capo 8° "Promozione della qualità del paesaggio" delle NTA e le specifiche indicazioni fornite nella Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi - Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi (Elaborato G.03.2).

Il presente elaborato, ai fini della riqualificazione e caratterizzazione paesaggistica dello spazio urbano, fornisce: i criteri generali per gli interventi edilizi, i criteri generali per gli interventi di completamento urbano o semiurbano, le misure per la qualità paesaggistica per gli interventi urbanistici per ambiti specifici di trasformazione, e un abaco con l'esemplificazione di possibili soluzioni progettuali, articolate per misure.

Il presente elaborato, tolta la **premessa** e i **riferimenti normativi**, di seguito illustrati, è strutturata in tre parti:

**PARTE I - Criteri generali per gli interventi diffusi**

1. Criteri generali per gli interventi edilizi
2. Criteri generali per gli interventi di completamento urbano o semiurbano

**PARTE II - Misure per la qualità paesaggistica degli interventi****3. Misure per la qualità paesaggistica degli interventi urbanistici disciplinati per ambiti specifici**

AT - Ambiti di Trasformazione  
ATA - Ambiti di Trasformazione per Attività  
OC - Operazione Complesse

**PARTE III - Abaco delle soluzioni progettuali**

Abaco delle soluzioni progettuali per gli AT e per gli ATA, articolati per le misure definite nella Parte II, al punto 3.

**Riferimenti normativi del PRG-PS**

Gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG-PS di riferimento per il PO per gli obiettivi di qualità paesaggistica (Capo 8° - Promozione della Qualità del Paesaggio) sono i seguenti:

- Art. 31 Finalità e campo di applicazione della disciplina paesaggistica del PRG
- Art. 32 Apparat di disciplina paesaggistica di PRG,
- Art. 33 Classificazione paesaggistica degli interventi di PRG-PS e di PRG-PO,
- Art. 34 Modalità e procedura di definizione progettuale dell'inserimento paesaggistico degli interventi: il PRG-PO definisce, in coerenza con le modalità di cui al presente articolo, le relative procedure di predisposizione e presentazione dei PUA e dei progetti degli interventi ai fini della verifica di inserimento paesaggistico. Il PRG-PO deve definire i contenuti specifici che si chiederanno ai progetti di PUA, affinché dimostrino l'assunzione di criteri progettuali finalizzati all'inserimento paesaggistico delle trasformazioni, con riferimento all'elaborato G.03 e ai specifici indirizzi di inserimento paesaggistico definiti dallo stesso PRG-PO
- Art. 35 Criteri di valutazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi
- Art. 36 Indirizzi per la disciplina paesaggistica di PRG-PO e relativi elaborati: il PRG-PO specifica i criteri e gli indirizzi per il corretto inserimento degli interventi. Per la realizzazione degli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione, a corredo delle regole prescrittive, il PRG-PO fornisce ai PUA gli indirizzi che riguardano in maniera specifica quegli aspetti progettuali che, alla scala della pianificazione attuativa, concorrono alla opportuna contestualizzazione degli interventi e alla realizzazione di significative componenti della rete ecologica.
- Art. 59 Articolazione delle componenti del Paesaggio
- Art. 60 Definizione, articolazione e disciplina dei Paesaggi locali
- Art. 61 Definizione ed articolazione delle Emergenze e reti del paesaggio.
- Artt. 62 – 71 Prescrizioni per le Emergenze (Aree di protezione paesaggistica e caratterizzazione ambientale degli insediamenti, Viabilità storica, Punti di osservazione panoramica Aree ad alta esposizione panoramica, Beni paesaggistici e Beni culturali Complessi e/o edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico, Beni di interesse archeologico Viabilità panoramica Sentieri e percorsi ciclopeditoni).

Gli elaborati sul Paesaggio del PRG-PS che vengono presi a riferimento dalle presenti misure del PRG-Parte Operativa sono:

- Elab. GE.03.1 - *Carta dei caratteri del Paesaggio e Paesaggi Locali*

Elaborato dell'intero territorio tifernate, alla scala 1:25000, in cui sono riportate le componenti territoriali che assumono ruolo, significato e valenza paesaggistica;

- Elab. GE.03.2 - *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi.*

In questo documento di Piano vengono:

- individuati e descritti nei loro principali caratteri gli 11 paesaggi locali (PL) cui è suddiviso il territorio comunale;
- definiti i criteri e degli indirizzi di inserimento paesaggistico relativi alle trasformazioni e agli interventi rilevanti e significativi, previsti e ammessi dal PRG-PS, prevalentemente ricadenti al di fuori dello Spazio Urbano;
- definiti i criteri e indirizzi di inserimento paesaggistico e di mitigazione paesaggistica per le previsioni urbanistiche demandate al PRG-PO o inserite nella programmazione delle opere pubbliche.

Il PRG - PS individua i principali campi di attenzione paesaggistica (temi) cui si deve riferire il Piano Operativo e un sistema di indirizzi, criteri e misure che devono guidare prioritariamente la progettazione degli interventi ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli stessi.

Sintetizzando quanto richiesto al PO dal PS, in materia paesaggistica, come da Art. 36 del PRG-PS, i principali criteri che il PO assume per la definizione degli indirizzi e delle misure per la qualità paesaggistica degli interventi sono:

- Criteri di "raccordo" con la Rete ecologica: volti alla realizzazione di idonee reti locali in connessione e continuità; ciò in particolare attraverso la sistemazione a verde delle aree pubbliche e di pertinenza degli edifici privati e pubblici.
- Criteri morfologico-funzionali: finalizzati a garantire la compatibilità paesistica e ambientale-urbana delle scelte relative a impianti planimetrici (principio insediativo), continuità e significatività degli spazi pubblici, tipologie edilizie, rapporti volumetrici tra spazi aperti e parti costruite, ecc.;
- Criteri di inserimento paesistico-ambientale: volti ad assicurare qualità percettiva e condizioni di coerenza e di integrazione tra i segni della trasformazione e gli assetti paesistico-ambientali limitrofi consolidati.

## 1. Criteri generali per gli interventi edilizi

I Criteri generali sono finalizzati a favorire nel tempo la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova realizzazione, dal punto di vista tipologico, morfologico, estetico-architettonico, energetico-ambientale, e la caratterizzazione delle relative aree di pertinenza, allo scopo di migliorare nel complesso il tessuto urbano, la sua immagine paesaggistica e le sue prestazioni ambientali.

I criteri da applicare e le misure da rispettare sono definiti distinguendo, ove necessario, tra interventi sull'edilizia esistente e interventi di nuova edificazione.

I Criteri generali sono articolati in:

- *Criteri di contesto*
- *Criteri insediativi*
- *Criteri compositivi*
- *Criteri per i materiali*
- *Criteri ambientali-energetici*
- *Criteri per aree di pertinenza*

Tali Criteri sono da applicarsi nel caso di:

- interventi su edifici esistenti che interessino le parti esterne, le prestazioni energetico-ambientali e le aree di pertinenza;
- interventi di nuova edificazione, all'interno di tessuti esistenti o di parti di primo impianto o interventi rigenerazione urbana.

Il progetto di intervento è tenuto ad esplicitare le scelte progettuali conseguenti all'applicazione dei Criteri generali, secondo il percorso progettuale per l'inserimento paesaggistico degli interventi, come definito nell'Elab. G.03.2. del PRG-PS *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*, al Cap.5 : Modalità e procedure di definizione progettuale dei contenuti paesaggistici degli interventi.

### • *Criteri di contesto*

L'intervento deve tenere conto del contesto paesaggistico di appartenenza dell'edificio e/o dell'area sui quali si intende operare nelle diverse dimensioni nelle quali questo si declina.

La lettura del contesto paesaggistico è guidata dagli elaborati del PGR-PS già richiamati prima, nello specifico si considera:

- il Paesaggio locale in cui ricade l'area di intervento: per ogni Paesaggio Locale il PRG PS definisce Obiettivi di qualità paesaggistica alla scala territoriale e locale (cfr. *Atlante dei Paesaggi locali*, nell'Elab. G.03.2 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*), al cui perseguimento sono chiamati a concorrere tutti gli interventi edilizi. Le scelte progettuali sono quindi orientate a contribuire ad uno o più di tali Obiettivi;

- i caratteri, i segni e le componenti che connotano l'area di intervento e il suo contesto circostante: rispetto a questi il progetto è chiamato a definire le soluzioni di contestualizzazione o di inserimento paesaggistico (cfr. Elab. G.03.1 *Carta dei caratteri del paesaggio* e

Elab. G.13.2 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*).

La lettura e la comprensione del contesto paesaggistico di appartenenza sono un pre-requisito per la definizione del progetto di intervento. A partire da questi elementi, occorre verificare la contiguità o la presenza di elementi rilevanti della struttura urbana (viabilità, spazi aperti, margini, barriere, luoghi percepibili, spazi della percezione, ecc.) che condizionano, secondo gli obiettivi forniti, le scelte progettuali.

Nel caso di nuovi interventi edilizi l'intervento è chiamato, secondo i casi e le diverse condizioni insediative, a costituire le proprie relazioni con gli elementi del contesto di appartenenza, definendo in modo motivato l'atteggiamento progettuale e le relative soluzioni di contestualizzazione, attraverso la specifica valutazione e prefigurazione spaziale che il progetto di intervento consente.

In generale il progetto dell'intervento, deve giungere a definire consapevolmente rapporti di continuità/discontinuità, sintonia/distinguibilità, assonanza/dissonanza ecc., con il contesto urbano di appartenenza; ciò al fine di valorizzare quanto riconosciuto caratterizzante o di interesse, di qualificare e migliorare quanto individuato degradante o detrattore, di ridurre l'impatto paesaggistico-percettivo eventualmente riscontrato, ovvero di promuovere ed introdurre nuove interpretazioni degli elementi e delle loro reciproche relazioni secondo una consapevole e motivata decodificazione del processo di stratificazione e modificazione che ha determinato e caratterizzato nel tempo ciascun contesto urbano.

### • *Criteri insediativi*

L'intervento è definito in riferimento a criteri insediativi che di norma puntano a confermare i principi e i caratteri informativi del Tessuto di appartenenza; in alcuni casi però, al fine di perseguire gli obiettivi definiti e/o in applicazione di indicazioni fornite, l'intervento può definire nuove soluzioni di natura insediativa (diversi allineamenti, localizzazione all'interno del lotto, relazioni pertinenze/spazio pubblico, ecc) volte ad una maggiore qualificazione e ad un migliore perseguimento degli obiettivi.

I *Criteri insediativi* riguardano:

**Allineamento degli edifici:** di norma si mantiene l'allineamento esistente ovvero ci si conforma all'allineamento prevalente, salvo diversa indicazione del PRG. Possono esistere delle situazioni nelle quali risulta auspicabile od opportuno ridefinire gli allineamenti degli edifici, in quanto prevalgono finalità di riconfigurazione dello spazio pubblico, di riordino edilizio, di qualificazione della parte urbana di appartenenza, di immagine urbana e di rideterminazione o di valorizzazione di visuali o di scorci percettivi, di riduzione della vulnerabilità sismica urbana (secondo le indicazioni di cui all'Elaborato gestionale del Piano Operativo PO.g.03);

**Localizzazione dell'edificio nel lotto:** la posizione dell'edificio nel lotto è caratteristica del Tessuto di appartenenza, ma può essere condizionata dalla contiguità con elementi della struttura urbana (viabilità, spazi pubblici, servizi pubblici, visuali e direttrici percettive, ecc). Essa deve quindi essere valutata e stabilita ponendo attenzione al contempo al contesto urbano e al Tessuto di appartenenza, e alle implicazioni progettuali che questi comportano, agli intenti di riqualificazione del PRG, alle specifiche finalità dell'intervento in oggetto, e, per quanto possibile, all'orientamento ai fini del comfort termico e dell'efficienza energetica dello stesso edificio. Sono comunque da rispettare i distacchi minimi e le distanze di legge;

**Aree di pertinenza:** l'allineamento e le caratteristiche delle recinzioni, unitamente alla sistemazione delle relative aree di pertinenza, hanno una significativa incidenza sulle caratteristiche e la qualità dello spazio urbano. Secondo le diverse situazioni di ubicazione all'interno dell'insediamento (lungo un asse strutturante; in contiguità con uno spazio aperto verde; a margine del tessuto; ecc), le aree di pertinenza e le relative recinzioni debbono assumere connotazioni differenziate, in quanto il progetto di intervento pone attenzione alle relazioni fisico-percettive e funzionali di tali aree con gli elementi del contesto.

### • *Criteri compositivi*

I caratteri edilizio-architettonici di ciascun edificio partecipano alla connotazione e riconoscibilità del contesto urbano di appartenenza. Nel caso di interventi sulle parti esterne dell'edificio il progetto deve interessare di norma l'intera unità edilizia, per assicurare unitarietà e uniformità d'immagine;

Qualora si intervenga sul disegno delle facciate è preferibile che vengano assunte direttrici compositive, orizzontali e verticali, che si pongano in relazione di continuità e assonanza, in termini di allineamenti, ritmi, e richiami con il contesto edilizio-architettonico di appartenenza; è auspicabile, rispetto alle attuali caratteristiche edilizio-architettoniche del patrimonio esistente, che il progetto assuma una maggiore pulizia compositiva e una semplificazione geometrica, evitando uno sproporzionato impiego di dettagli edilizi ed espressioni vernacolari ingiustificate;

Per quanto riguarda i materiali delle componenti edilizie, delle finiture e dei dettagli architettonici, è preferibile evitare la eccessiva proliferazione e differenziazione di materiali, lavorazioni e cromie, come l'accostamento non adeguato di materiali;

Qualora si intervenga per ampliamento, il progetto deve mirare alla corretta integrazione della parte aggiuntiva al complesso costituito da edificio originario e relativa pertinenza, con particolare attenzione all'instaurarsi di nuove relazioni fisico-funzionali e percettive con il contesto di appartenenza;

Nel caso di interventi di sostituzione edilizia o nuova edificazione valgono i criteri fin qui esposti, con particolare attenzione alle relazioni fisico-funzionali e percettive con gli elementi del contesto (assi urbani, spazi e servizi pubblici, margini urbani) e del tessuto di appartenenza (principio insediativo, tipologie edilizie prevalenti, ecc).

Il progetto di intervento deve preferibilmente applicare i linguaggi dell'architettura contemporanea, affrontando la definizione di soluzioni progettuali capaci di perseguire un alto livello di contestualizzazione e di integrazione con il contesto di appartenenza, nel rispetto dei valori storico-paesaggistici riconosciuti. In generale sono da evitare l'uso di linguaggi architettonici, componenti edilizi, materiali e dettagli propri dell'edilizia rurale, e l'impiego del "finto antico". E' invece auspicabile la pratica del progetto come "spazio" per la reinterpretazione e l'innovazione della produzione architettonica nella contemporaneità, proprio in ambiti urbani e territoriali sensibili e che richiedono il contributo di tutte le occasioni di trasformazione per la propria diffusa qualificazione.

### • *Criteri energetico-ambientali:*

Gli interventi sono tenuti a realizzare prestazioni ambientali ed energetiche, quale contributo al miglioramento della sostenibilità degli insediamenti urbani, secondo le norme vigenti in materia.

Nel caso di interventi sulle parti esterne degli edifici è auspicabile l'assunzione di accorgimenti volti al miglioramento del comportamento termico dell'edificio e all'efficienza energetica dello stesso;

Nel caso di interventi di sostituzione edilizia o di nuova edificazione, gli edifici devono garantire le prestazioni ambientali ed energetiche relative ai requisiti minimi previsti dalla normativa vigente in materia; E' auspicabile che gli interventi siano progettati per realizzare edifici capaci di garantire prestazioni di più alto livello, corrispondenti all'applicazione di requisiti volontari, per i quali la legislazione regionale prevede specifici incentivi;

In generale le soluzioni tecniche e tecnologiche devono essere perfettamente integrate, in termini edilizio-architettonici, all'edificio nel suo complesso.

### • *Criteri per le aree di pertinenza:*

Le aree di pertinenza devono assicurare elevate prestazioni di permeabilità profonda del suolo e una buona dotazione di verde al fine di contribuire al miglioramento delle condizioni igrometriche e termiche dell'ambiente urbano e alla qualificazione del paesaggio urbano.

In generale il trattamento delle aree di pertinenza e delle recinzioni deve assumere connotati di uniformità in corrispondenza di simili situazioni urbane (lungo un asse strutturante; in contiguità con uno spazio aperto verde; a margine del tessuto; ecc):

- il verde e gli apparati vegetazionali debbono contribuire alla conformazione dello spazio e ad assicurare la continuità della rete ecologica locale, ma allo stesso tempo occorre evitare che costituiscano interferenze visive con visuali percettive o scorci prospettici;

- gli annessi e le opere pertinenziali devono evitare di risultare elementi dissonanti o superfetazioni, per localizzazione, forma, materiali e relazione con edificio principale; di norma sono ubicati nell'area di pertinenza in posizione meno impattante e preferibilmente non nella parte frontistante spazi pubblici; auspicabilmente sono realizzati in forme e materiali che riducano l'immagine di precarietà degli stessi;

- le recinzioni devono utilizzare soluzioni non opache, secondo un disegno che, preferibilmente, mantenga direttrici e allineamenti compositivi comuni per isolato o per parti di isolato; sono auspicabili recinzioni composte con elementi vegetazionali, in particolare in corrispondenza di margini urbani e spazi verdi.

## 2. Criteri generali per gli interventi di completamento urbano o semiurbano

Gli interventi da progettare e realizzare all'interno delle aree perimetrate per interventi di completamento urbano o semiurbano, sono tenuti a rispettare i presenti criteri e, per la scala edilizia, quelli descritti nel capitolo precedente (1. Criteri generali per gli interventi edilizi).

Il progetto, sia che riguardi la riqualificazione dell'insediamento esistente, che il completamento urbano mediante nuovi impianti insediativi, deve esplicitare le scelte e i contenuti relativi alle relazioni che l'intervento realizza con il contesto. L'orografia, l'andamento del suolo, le trame fondiarie, i percorsi storici, le essenze vegetali, i tessuti urbani o l'edificato esistente, le relazioni visuali rappresentano l'insieme dei segni che costituiscono il risultato di un processo di stratificazione che il progetto deve attentamente considerare, con la finalità di aggiungere nuovi segni che inneschino con i precedenti una relazione, di continuità o meno, ma comunque non casuale. Tali segni, soprattutto in presenza di un ricco palinsesto di elementi, frutto della stratificazione dell'azione antropica di modellamento del paesaggio, urbano o rurale, possono costituire le matrici insediative del progetto, ovvero i riferimenti per la sua contestualizzazione, per evitare la sua autoreferenzialità ed estraneità al sito.

Ai sensi del PRG-PS i progetti degli interventi rilevanti sono tenuti a verificare e valutare preventivamente gli effetti paesaggistici delle trasformazioni che prevedono, prendendo in considerazione l'insieme degli strumenti e degli apparati che forniscono conoscenze, interpretazioni, obiettivi, indirizzi e prescrizioni, utili alla migliore definizione del corretto inserimento paesaggistico degli interventi stessi.

I progetti degli interventi di completamento urbano o semiurbano devono assumere i seguenti criteri e indirizzi progettuali articolati in riferimento ai seguenti campi di attenzione:

- *Sostenibilità insediativa*
- *Armatura urbana e assetto planivolumetrico*
- *Aspetti paesaggistico-percettivi*

Per una più corretta e finalizzata applicazione di tali campi di attenzione, i progetti di intervento devono tenere conto anche dei riferimenti di contesto di appartenenza – Paesaggio locale, centro urbano o frazione e tessuto di appartenenza.

- *Sostenibilità insediativa:*

### Assetto generale e caratteristiche del sito:

-Garantire la preservazione e il miglioramento delle condizioni ambientali dei luoghi, eliminando o riducendo la pressione antropica sugli elementi naturali, attraverso la previsione di misure ambientali compensative da attuare prioritariamente in loco;  
-Assicurare l'integrazione con il contesto locale urbano o semiurbano, ambientale e paesaggistico, verificando il rapporto tra l'impianto morfologico, i fattori ambientali e climatici e le caratteristiche fisiche

e orografiche del sito (garantendo l'accesso ottimale alla radiazione solare degli edifici, la schermatura delle pareti esposte ad ovest e degli spazi pubblici maggiormente esposti alle radiazioni, l'esposizione ottimale per lo sfruttamento della ventilazione naturale, la corretta disposizione degli impianti solari), la presenza di adeguate connessioni infrastrutturali all'interno dell'area e con il suo intorno, l'inserimento e la valorizzazione nel progetto degli elementi identitari e di valore ambientale eventualmente presenti, e privilegiando lo sviluppo edilizio compatto, e con adeguata varietà di tipologie edilizie per le destinazioni d'uso residenziali;

-Migliorare il comfort funzionale dello spazio urbano o semiurbano, attraverso il corretto orientamento rispetto alle condizioni microclimatiche dei tessuti (i nuovi insediamenti e i completamenti dovranno preferibilmente prevedere una quota maggioritaria degli isolati aventi il prospetto maggiore orientato con una rotazione di circa 15°secondo l'asse geografico est-ovest), e della rete viaria (garantendo la piantumazione di alberature lungo strada, utilizzando specie autoctone con adeguato coefficiente di ombreggiamento in estate), promuovendo la fruibilità pedonale (garantendo spazi e percorsi pedonali fruibili - accessibili, attrezzati e continui, nonché adeguatamente protetti e schermati, con aree ombreggiate lungo i marciapiedi), verificando le proporzioni tra fronti degli edifici e strade, evitando le aree di parcheggio monofunzionali e con superfici totalmente impermeabili;

-Garantire un adeguato comfort acustico, nel rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla zonizzazione acustica comunale e comunque previste dalle disposizioni nazionali e regionali in materia. Nel caso l'intervento non rispetti le soglie specificate, devono essere integrati nell'intervento accorgimenti progettuali correttivi tali da riportare il livello di rumore entro le soglie stabilite, tra cui la modifica dell'assetto morfologico, nel caso di nuovi insediamenti, l'uso appropriato della vegetazione, la modellazione del suolo, la disposizione del/degli edificio/i;

-Garantire il contenimento dell'inquinamento luminoso in tutti gli interventi riguardanti impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in quanto fonte di consumi energetici e causa di disturbo per gli habitat degli ambienti naturali e semi-naturali limitrofi, in particolare nei contesti periurbani e nei contesti urbani in prossimità di elementi naturali significativi (tutti gli interventi sui sistemi di illuminazione esterna dovranno rispettare i limiti e le prescrizioni del piano comunale per il risparmio energetico e la riduzione dell'inquinamento luminoso, o comunque le disposizioni regionali in materia, garantendo in ogni caso una riduzione dei consumi);

-Promuovere la mobilità locale sostenibile, prevedendo reti ciclo-pedonali quali opere di urbanizzazione primaria (articolate in modo da garantire nell'ambito di intervento il collegamento alla rete ciclo-pedonale entro un corretto raggio di distanza da ogni edificio residenziale), adeguatamente collegate alla rete di percorsi esterni all'ambito di intervento, esistenti e programmati, e garantirne la funzionalità tecnica e il comfort ambientale.

Aspetti ambientali e risparmio delle risorse:

-Prevedere soluzioni tecniche finalizzate a una corretta gestione della risorsa idrica orientata alla riduzione degli sprechi, organizzando la rete secondo schemi idraulici locali a ciclo chiuso (es. recupero delle acque meteoriche di dilavamento, recupero e depurazione delle acque grigie/here di scarico, ecc) e garantendo una idonea permeabilità degli spazi aperti, pubblici e privati.

-Garantire il massimo livello possibile di permeabilità dei suoli utilizzare nella progettazione e realizzazione dell'intervento soluzioni tecniche con sistemi di drenaggio sostenibile (es. aree verdi con elevata capacità drenante delle superfici, aree pavimentate drenanti, asfalti drenanti, ecc.) volte ad integrare il tradizionale sistema di smaltimento centralizzato sotterraneo in rete (fognatura/tombini).

-Garantire un microclima urbano confortevole perseguire il miglioramento del microclima nello spazio urbano, pubblico e privato, attraverso l'efficientamento energetico delle reti e delle infrastrutture pubbliche (illuminazione, acqua, ecc), la riduzione dell'effetto "isola di calore" generato dalle superfici esterne e dalle coperture degli edifici (prediligendo coperture a verde, oppure impiegando materiali con caratteristiche di Indice di Riflettanza Solare (SRI) minimo).

-Garantire l'efficienza energetica e la riduzione dei consumi degli edifici, attraverso il miglioramento delle prestazioni dell'involucro edilizio (l'involucro esterno deve garantire la riduzione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale ed estiva, eventualmente anche oltre i valori minimi di legge), l'efficientamento degli impianti tecnologici, l'impiego di fonti rinnovabili in situ per la produzione energetica, anche mediante l'utilizzo di tecnologie e sistemi innovativi (sistemi domotici, involucro attivo, solar cooling, pompe di calore, smart building, cogenerazione, ecc).

-Garantire la gestione dei rifiuti solidi attraverso la riduzione e il corretto smaltimento dei rifiuti urbani (prevedendo adeguati spazi per lo stoccaggio e il prelievo dei rifiuti, facilmente accessibili e protetti).

### Rete Ecologica:

-Garantire la continuità della Rete ecologica locale: mantenere/potenziare la continuità degli elementi di connessione primaria e secondaria, attraverso il raccordo con gli aperti pubblici e delle aree di pertinenza degli edifici, sia in ambito urbano e in quello rurale limitrofo all'insediamento (aree verdi, filari alberati, siepi, ecc).

### Armatura urbana e assetto planivolumetrico

Impianto urbano:

-Definire l'impianto urbano in riferimento al contesto, tenendo conto nell'articolazione spaziale dell'impianto e delle morfologie di progetto della loro relazione con quelle preesistenti, considerando la diversità di impianti urbani, moduli, densità degli isolati, esistenti nei differenti centri urbani e frazioni. Sulla base di una valutazione

attenta e critica dei modelli insediativi del contesto di intervento si definisce un progetto integrato e non giustapposto alle preesistenze in termini dimensionali, morfologici, funzionali, nell'intento di evitare la generazione di forme urbane fuori scala, autoreferenziali e paesaggisticamente impattanti;

-Tenere conto di eventuale presenza di visuali su emergenze paesaggistiche nella definizione dell'impianto;

-Disegnare la viabilità interna con tracciati che si appoggiano in maniera razionale su quelli preesistenti o sull'orientamento del particellare agricolo o si riferiscono ad eventuali altri segni storici presenti;

-Caratterizzare i luoghi significativi quali spazi aperti (piazze, spazi di relazione) con rapporti volumetrici tra spazi aperti e costruito;  
-Peri gli interventi di completamento urbano: densificare i volumi e diversificare le funzioni in modo tale da conformare lo spazio come luogo urbano centrale;

-Definire un rapporto diretto dei nuovi edifici con gli assi viari principali, inserendo tipologie atte anche ad accogliere funzioni commerciali ai piani terra, al fine di conferire un carattere urbano agli assi stessi.

#### **Rete spazi pubblici (piazze, verde, servizi pubblici):**

-Assicurare fruibilità, accessibilità e sicurezza dello spazio pubblico;

-Definire una collocazione fisica integrata con le attrezzature di interesse pubblico già esistenti e una disposizione dei servizi che possa svolgere ruolo di connessione tra il nuovo insediamento e i tessuti esistenti limitrofi;

-Predisporre un disegno unitario degli spazi verdi e una disposizione il più possibile in continuità con quelli dei tessuti limitrofi;

-Stabilire una relazione di continuità fisica, funzionale e percettiva tra la rete degli spazi aperti pubblici e quella delle aree di pertinenza private interne al nuovo insediamento;

- Nella progettazione degli spazi aperti di relazione prestare particolare attenzione alle pavimentazioni e agli elementi di arredo affinché siano coerenti con i caratteri identitari della frazione.

#### **Caratterizzazione e configurazione di fronti e margini:**

-Fronti della nuova edificazione: per contribuire alla conformazione dello spazio urbano prevedere in punti significativi dell'impianto di progetto fronti edificate continue/compatte ai fini della configurazione di luoghi urbani di riferimento, evitando la mediazione delle recinzioni delle aree di pertinenza;

-Margine verso spazi agricoli: privilegiare la localizzazione delle aree verdi private lungo il margine verso lo spazio rurale al fine di stabilire connessioni tra il sistema verde agricolo e il verde urbano;

-In caso di realizzazione di strade di bordo senza edificazione verso l'esterno, prevedere un attrezzamento con verde e fasce di mitigazione che conferiscano alla viabilità la funzione di "passeggiata aperta sulla campagna";

-Margine verso infrastrutture: in caso di adiacenza a infrastrutture di livello territoriale il margine del nuovo insediamento deve essere conformato come una fascia verde che assolvano non solo alla funzione di mitigazione acustica (con adeguate dimensioni e con caratteristiche vegetazionali coerenti con quelle del contesto urbano) ma anche a quella di valorizzazione dell'immagine fruibile dell'infrastruttura;

-Ricerca la mediazione tra spazio urbano e spazio rurale aperto anche prevedendo edilizia con altezze progressivamente decrescenti verso l'esterno, così da costituire margini di ridotto impatto percettivo.

#### **Tipologie edilizie:**

-Adottare, compatibilmente con il programma insediativo e funzionale, una diversificazione delle tipologie edilizie in riferimento alle diverse situazioni urbane di appartenenza (rigenerazione e/o completamento all'interno dell'insediamento; completamento urbano al margine dell'insediamento; ambito attraversato da asse strutturante; completamento di centro semiurbano; ecc) e agli intenti progettuali di conformazione dello spazio urbano;

-Preferire in contesti urbani lungo le strade principali e gli spazi aperti pubblici (piazze, spazi di relazione) tipologie che presentino un "attacco a terra", ovvero un basamento che, accogliendo funzioni terziarie/commerciali, costituisca un rapporto/affaccio diretto con la strada;

-Utilizzare materiali e tecniche costruttive coerenti con le caratteristiche del contesto, che tengano quindi conto del linguaggio architettonico impiegato e delle esigenze di sostenibilità (efficienza energetica, ciclo di vita dell'edificio).

#### **Pertinenze e recinzioni:**

-Garantire il massimo livello di permeabilità dei suoli adottando nelle aree pavimentate materiali permeabili (asfalto drenante, green block, ecc.) e nelle aree verdi opportune sistemazioni in modo tale da aumentare la capacità drenante delle superfici;

-Collocare gli eventuali annessi in modo tale da non frazionare la pertinenza, né ostacolare eventuali varchi visivi o visuali libere su spazi aperti, elementi significativi del paesaggio, della struttura urbana, ecc;

-Evitare la mediazione determinata dalle recinzioni delle aree di pertinenza in corrispondenza di spazi pubblici di relazione, favorendo il rapporto tra edificio/attacco a terra e spazio di fruizione pubblica.

-Prediligere recinzioni non opache, che non costituiscano barriera visiva verso gli spazi aperti pubblici e verso il territorio agricolo, preferibilmente costituite con elementi vegetali.

#### **Aspetti paesaggistico-percettivi**

-Il progetto deve tenere in conto delle caratteristiche paesaggistico percettive del paesaggio locale di appartenenza, nonché delle visuali, dei varchi visivi e delle condizioni di intervisibilità del sito di intervento. In tal senso assume la costituzione di relazioni paesaggistiche come uno dei riferimenti propri della definizione progettuale finalizzata all'inserimento paesaggistico dell'intervento. In particolare sono da considerare e valorizzare le visuali e i varchi visivi che intercettano l'area di intervento, ed è da curare, ove presenti, la definizione e la sistemazione dei nuovi margini urbani;

-Il progetto deve verificare e valutare in via preventiva gli effetti paesaggistici dell'intervento (ad es. eventuale ingombro visivo nelle visuali da mantenere e salvaguardare; rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio; ecc), attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista.

### Misure per la qualità paesaggistica degli interventi urbanistici per ambiti specifici

In conformità con gli indirizzi del PRG-PS, e in coerenza con i criteri definiti per gli interventi di completamento urbanistico e per gli interventi edilizi, la Parte II fornisce le misure e le linee progettuali che costituiscono, in generale e per ciascun ambito, la disciplina paesaggistica per gli Interventi urbanistici definiti dal Piano Operativo che saranno oggetto di Piani Urbanistici Attutativi.

Questi interventi, per dimensione e localizzazione, concorrono alla conformazione e alla caratterizzazione dei margini urbani del Capoluogo e delle Frazioni, la cui connotazione costituisce un elemento determinante per il mantenimento e la valorizzazione della qualità del Paesaggio tifernate.

Il PRG-PO affida il perseguimento di questo fondamentale obiettivo alla qualificazione paesaggistica degli interventi urbanistici previsti nelle parti di margine degli insediamenti, dove il rapporto tra spazio urbano e spazio rurale è diretto.

La qualificazione paesaggistica e la valorizzazione del Paesaggio quale risorsa essenziale e simbolica della comunità di Città di Castello, viene perseguita definendo un sistema di misure che puntano a far evolvere la dicotomia città/campagna verso forme di integrazione e reciproca contaminazione, e verso prestazioni di sostenibilità concreta degli insediamenti.

Le misure e linee progettuali, in coerenza con i Criteri generali illustrati nella Parte I, sono articolate secondo tre campi di attenzione.

#### Campi di attenzione:

- Rete ecologica e spazio agricolo
- Margini tra spazio urbanizzato e spazio agricolo
- Visuali verso le emergenze paesaggistiche

I campi di attenzione sono stati definiti attraverso una sintesi tra previsioni di trasformazione, caratteri dominanti del territorio e valenze del paesaggio tifernate, individuazione specifica delle componenti della carta dei caratteri paesaggistici della Parte Strutturale del PRG (Elab GE.03.1) e considerazione delle opportunità di qualificazione e dei rischi di compromissione delle valenze ambientali e paesaggistiche che la trasformazione degli ambiti individuati potrà comportare.

Ai tre campi di attenzione corrispondono i tre principali obiettivi di tutela/riqualificazione e valorizzazione paesaggistica che il Piano si pone per gli ambiti in trasformazione di Città di Castello (agricole, elementi puntuali di valenza paesaggistica).

#### Obiettivi per i campi di attenzione:

- Mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento
  - Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini
  - Mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanze paesaggistiche (Fiume Tevere, sistema collinare, trame)
- I campi di attenzione e relativi obiettivi sono comuni alle diverse tipologie di ambito; essi vengono declinati in relazione al contesto al e al tipo di trasformazione (nuovi impianti urbani prevalentemente residenziali AT, nuove area per attività produttive ATA, rigenerazione di ambiti urbani – OC).

Nel caso di ambiti per nuovi insediamenti per attività (ATA), ad esempio, per dimensione e requisiti funzionali, i rischi di compromissione del paesaggio sono maggiori e necessitano di misure e linee progettuali specifiche, differenti da quelle che interessano interventi più propriamente urbani.

Allo stesso modo, nel caso delle Operazioni complesse (OC), in cui si interviene con proposte, di rigenerazione di ambiti già urbanizzati, il processo di riqualificazione del paesaggio urbano assume caratteristiche e declinazioni in taluni casi molto specifiche, che necessitano di essere guidate nelle scelte peculiari di ciascuna OC per favorire il necessario coordinamento e la verifica dei possibili esiti paesaggistici complessivi dei diversi interventi previsti.

Per questo motivo, nelle schede relative alle Operazione Complesse, vengono inseriti indirizzi generali per favorire un coordinamento degli interventi per l'intero insieme di aree che costituisce l'ambito di intervento, senza tenere conto della possibile partizione in comparti.

Dai tre campi di attenzione e relativi obiettivi ne deriva la individuazione di diverse misure paesaggistiche e linee progettuali, definite sia in generale (*Misure generali*) che per ogni ambito specifico (*Schede esemplificative d'ambito*).

Le *Misure generali* vengono illustrate di seguito, suddivise per ogni tipologia di ambito (**AT, ATA, OC**).

Le misure specifiche vengono selezionate, riportate e illustrate all'interno delle *Schede esemplificative d'ambito*, nel Repertorio delle aree di trasformazione Elab. PO.c.2.03).

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE AT**

Gli interventi urbanistici individuati nel Piano riguardano aree ai margini dello spazio urbano, spesso in continuità con lo spazio rurale. Le misure e le linee progettuali finalizzate a guidare i Piani attuativi sono articolate di seguito per obiettivi dei campi di attenzione:

*Misure generali***1. Mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento**

In linea generale deve essere assicurato un sistema di mitigazione dei nuovi impianti urbani sul sistema ambientale, per garantire il mantenimento della continuità della rete ecologica e il suo rafforzamento.

Particolare attenzione deve essere posta alle componenti di habitat e di connettività della Rete Ecologica Regionale Umbra. In generale si deve garantire:

**A.** Tutelare i singoli elementi della rete ecologica, locale e regionale (locale e RERU);

**B.** Qualificare la presenza delle componenti di naturalità (corsi d'acqua, vegetazione ripariale, frange di bosco, ecc) e rafforzare la continuità della rete ecologica attraverso interventi mirati da integrare nel disegno del nuovo tessuto urbano;

**C.** Creare fasce di protezione a verde tra elementi della rete ecologica esistente, tessuto urbano e infrastrutture, esistenti e di progetto;

**D.** Favorire la concentrazione dell'edificato per ridurre le porzioni di suolo coperto e favorire la continuità delle connessioni ambientali;

**E.** Raccordare nel disegno di impianto gli elementi della rete ecologica locale con gli spazi pubblici aperti e con i percorsi ciclo-pedonali, verificandone la compatibilità degli usi;

**F.** Integrare gli elementi della rete ecologica con le aree di pertinenza privati.

**2. Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini**

L'assetto planivolumetrico del nuovo impianto e le tipologie edilizie si devono relazionare con i tessuti circostanti, riprendendone il tracciato viario, mettendo in connessione il sistema gli spazi collettivi, rispettando le altezze massime del preesistente e garantendo un inserimento, anche con altezze decrescenti, del fronte edificato verso lo spazio agricolo.

Nello specifico particolare attenzione deve essere posta ai rapporti dimensionali e percettivi fra il complesso delle parti edificate e degli spazi aperti costituiti dall'intervento con i margini di insediamento dell'intorno immediato coinvolto dall'intervento, e con lo spazio rurale sul quale esso si affaccia.

In particolare, a seconda delle caratteristiche delle aree di margine in cui si inseriscono i diversi ambiti, si definiscono una serie di misure:

**A. Margini dei nuovi tessuti verso lo spazio agricolo:**

- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni;
- Privilegiare la localizzazione delle aree verdi private lungo il margine verso lo spazio rurale al fine di stabilire connessioni tra il sistema verde agricolo e il verde urbano.
- Prevedere fronti edificati discontinui preferibilmente con tipologie a bassa densità che meglio si integrano con lo spazio rurale e che permettano relazioni fisiche e percettive dirette con esso;

**B. Margini dei nuovi tessuti definiti da nuova strada verso spazi agricoli:**

- Prevedere una fascia attrezzata sulla strada con verde e percorsi ciclopedonali, al fine di permettere una mitigazione percettiva e ambientale del nuovo edificato e di conferire alla viabilità la funzione di "passeggiata aperta sulla campagna".

**C. Margine dei nuovi tessuti su ferrovia:**

- Definire un margine del nuovo insediamento conformato con una fascia verde che assolva alla funzione di mitigazione acustica e di connessione ambientale.

**D. Margine dei nuovi tessuti su viabilità urbana e tessuto urbano:**

- Definizione di un margine del nuovo insediamento con opportune tipologie edilizie (con fronti compatti e definiti) e funzioni (commercio al piano terra e parcheggi di pertinenza), affinché contribuisca al rafforzamento di un fronte urbano e a determinare l'"effetto urbano";
- Prevedere fronti edificati continui/compatti ai fini della configurazione di luoghi urbani di riferimento, evitando la mediazione delle recinzioni delle aree di;
- Creazione di un margine verde che assolva alla funzione di mitigazione acustica (con adeguate dimensioni e con caratteristiche vegetazionali coerenti con quelle del contesto urbano) e concorra alla valorizzazione dell'immagine urbana del sistema strada-fronte edificato.

**E. Margine dei nuovi tessuti verso aree produttive:**

- Nel caso di contiguità dei nuovi impianti con aree produttive, il progetto urbanistico dovrà prevedere la formazione di un'ampia fascia sistemata con piantumazione di essenze arboree e arbustive, eventualmente attrezzata per la fruizione.

**3. Mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanze paesaggistiche**

Per permettere un inserimento attento dei nuovi tessuti urbani nel contesto paesaggistico, si dovranno tenere conto delle caratteristiche paesaggistico-percettive del paesaggio locale di appartenenza, articolate in componenti strutturali, complementari e di dettaglio (cf. Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi del PRG-PS e in particolare nell'elaborato con i caratteri del paesaggio del territorio comunale Elab.GE.03.1), e verificare in particolare le visuali, i varchi visivi e le condizioni di intervisibilità del sito di intervento.

Un'attenzione specifica dovrà essere tenuta nei riguardi delle visuali e dei luoghi della percezione definiti alla scala territoriale nel PTCP, e delle visuali verso beni paesaggistici individuati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e recepiti dalla Guida sopra menzionata, in particolare per le aree sottoposte a dichiarazione di notevole interesse pubblico (Beni Paesaggistici BP n. 70 Città di Castello, Centro storico e Colle della Montesca, e il BP n.107 Città di Castello e Laghi Colombari).

Di seguito le misure specifiche per garantire la tutela e valorizzare le visuali verso le rilevanze paesaggistiche:

**A.** Verificare e valutare in via preventiva gli effetti paesaggistici dell'intervento, attraverso l'individuazione di varchi visivi, che dall'esterno intercettano l'area di intervento, e che viceversa dall'interno intercettano le componenti del paesaggio individuate nelle Schede di ambito e nella carta dei paesaggi Elab. GE0 03.1 del PRG-PS;

**B.** Definire e caratterizzare le visuali verso il sistema collinare e verso la piana agricola, con particolare riferimento ai con visivi indicati dal PTCP ;

**C.** Verificare che eventuali visuali verso il paesaggio agricolo di piana e collinare, vengano conservate e valorizzare;

**D.** Valutare la necessità di inserire elementi di mitigazione o mascheramento;

**E.** Tutelare e valorizzare le visuali sugli elementi della rete ecologica, e conferire continuità con le dotazioni pubbliche (spazi verdi);

**F.** Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista;

**G.** Favorire la percezione del paesaggio con l'attrezzamento di percorsi ciclo pedonali;

**H.** Individuare allineamenti degli edifici per favorire alcune visuali prospettiche preferenziali o per garantire l'apertura verso visuali lontane di qualità.

*Schede esemplificative d'ambito*

Nelle singole schede le misure vengono riprese e declinate in linee progettuali in virtù dei caratteri specifici del contesto, dei Paesaggi locali di appartenenza, delle trasformazioni previste e dei relativi obiettivi di qualità paesaggistica.

Le stesse schede d'ambito si ritrovano all'interno dell'elaborato PO.c.02 .3 Repertorio delle aree di Trasformazione, ordinate per frazioni:

- AT 1 Cerbara
- AT 2 Cerbara
- AT 3 Badiali
- AT 4 Badali
- AT 5 Titta
- AT 20 Titta
- AT 24 Titta
- AT 7 Riosecco
- AT 23 Casella
- AT 9 San Secondo
- AT 11 Fabrecce
- AT 14 Cinquina
- AT 15 Trestina
- AT 16 Trestina
- AT 17 Trestina
- AT 18 Trestina
- AT 22 Promano

## AT 1 Cerbara

### LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito è localizzato nella frazione di Cerbara, nella piana del Tevere, lungo l'asse infrastrutturale costituito dalla E45 e dall'attuale via Romagna, sul tracciato dell'antica via Tiberina, che collega il capoluogo con la frazione. L'area si trova ai margini degli insediamenti prevalentemente residenziali posti sul lato settentrionale della via Tiberina.

Il contesto circostante è caratterizzato da forti dinamiche di sviluppo urbano e produttivo, dalla commistione tra usi insediativi diversi, che costituisce un elemento di fragilità e di conseguente attenzione paesaggistico – ambientale.

I margini dell'ambito sono aperti sullo spazio agricolo di pianura, interessato da tracce dell'antica centuriazione strutturante il paesaggio locale, caratterizzato da un'orditura dei campi coltivati regolare. I terreni circostanti sono attraversati da canali irrigui. A est dell'area un piccolo invaso circondato da vegetazione segnala la presenza di specchio d'acqua artificiale



### INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

#### PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle, - UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. 4.2a, Artt. 32,33 NTA PTPCP)

#### PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate  
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

#### RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- Frammenti – Connettività (invaso artificiale)

### INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 1 (Elab. GE.03.1 del PSC-PS)

Aree di margine degli insediamenti

Insedimenti di pianura  
recenti e consolidati

Strada storica di  
collegamento territoriale  
Sentieri pedonali

Canali

Pianura agricola di fondovalle

Laghetto artificiale

Aree di concentrazione di  
attività produttive commerciali

Ferrovia Centrale Umbra



### OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

**PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere** – concentrazioni artigianali – produttive – commerciali dell'*insediamento lineare* dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale dell'E45

### MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Qualificare i margini esistenti e le eventuali espansioni dei centri di pianura in funzione del rapporto che essi hanno con le aree agricole circostanti, rispettando l'alternanza tra fasce edificate e fasce libere

### PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT

Controllo delle trasformazioni lungo gli assi infrastrutturali, nei luoghi di maggiore commistione degli usi (agricoli, produttivi, residenziale, servizi), ponendo particolare attenzione ai **margini tra gli insediamenti e la piana agricola**.

### MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico e ambientale lungo i margini dell'ambito verso lo spazio agricolo
- Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista.
- Definire e caratterizzare i margini edificati differenziando i fronti:

*Verso lo spazio agricolo:*

- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni;
- Prevedere fronti edificati discontinui preferibilmente con tipologie a bassa densità che meglio si integrano con lo spazio rurale e che permettano relazioni fisiche e percettive dirette con esso;
- Privilegiare la localizzazione delle aree verdi private lungo il margine verso lo spazio rurale al fine di stabilire connessioni tra il sistema verde agricolo e il verde urbano.

*Verso il tessuto urbano:*

- Definizione di un margine del nuovo insediamento con opportune tipologie edilizie (con fronti compatti e definiti) e funzioni (commercio al piano terra e parcheggi di pertinenza), affinché contribuisca al rafforzamento di un fronte urbano e a determinare l'"effetto urbano".

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'Ambito AT 2 è localizzato nella frazione di Cerbara, nella piana del Tevere, lungo la fascia urbana servita dalla E45 e dall'attuale via Romagna, antica via Tiberina, che collega il capoluogo con la frazione. L'area si trova ai margini degli insediamenti prevalentemente residenziali posti sul margine nord orientale dell'abitato.

Il contesto circostante è caratterizzato da forti dinamiche di sviluppo urbano e produttivo, dalla commistione tra usi insediativi diversi, che costituisce un elemento di fragilità e di conseguente attenzione paesaggistico – ambientale.

L'ambito è costeggiato a nord da via G. Pascoli, che conduce esternamente alla frazione, dalla struttura parrocchiale a ovest e dai margini dell'abitato a sud. A est il margine è invece aperto sullo spazio agricolo di pianura, sebbene definito da una struttura viaria dal carattere urbano.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. 4.2a, Artt. 32, 33 NTA)

**PPR – Piano Paesistico Regionale**

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

**RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria** (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- Frammenti – Connettività (buffer relativo all'invaso artificiale)
- Matrice

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT** (Elab. GE.03.1 del PSC-PS)**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

**PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere** – concentrazioni artigianali – produttive – commerciali dell'*insediamento lineare* dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale dell'E45

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE** (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Qualificare i margini esistenti e le eventuali espansioni dei centri di pianura in funzione del rapporto che essi hanno con le aree agricole circostanti, rispettando l'alternanza tra fasce edificate e fasce libere

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT**

Controllo delle trasformazioni lungo gli assi infrastrutturali, nei luoghi di maggiore commistione degli usi (agricoli, produttivi, residenziale, servizi), ponendo particolare attenzione ai **margini tra gli insediamenti e la piana agricola**.

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Conservare gli elementi della rete ecologica
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico e ambientale lungo i margini dell'ambito verso lo spazio agricolo
- Definire e caratterizzare i margini edificati differenziando i fronti:
- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni;
- Prevedere fronti edificati discontinui preferibilmente con tipologie a bassa densità che meglio si integrano con lo spazio rurale e che permettano relazioni fisiche e percettive dirette con esso;
- Privilegiare la localizzazione delle aree verdi private lungo il margine verso lo spazio rurale al fine di stabilire connessioni tra il sistema verde agricolo e il verde urbano.
- Verso il tessuto urbano:
  - Definizione di un margine del nuovo insediamento con opportune tipologie edilizie (con fronti compatti e definiti) e funzioni (commercio al piano terra e parcheggi di pertinenza), affinché contribuisca al rafforzamento di un fronte urbano e a determinare l'"effetto urbano";
  - Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista.

### AT 3 Badiali

#### LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito è localizzato nella frazione di Badiali, nella piana del Tevere, nella parte nord est dell'asse infrastrutturale e insediativo vallivo.

L'area si trova ai margini meridionali dell'insediamento prevalentemente residenziale caratterizzato da un impianto regolare ortogonale, a bassa densità con lotti regolari, tipologia edilizia prevalente monofamiliare o plurifamiliare, con area di pertinenza a giardino. Il contesto circostante è caratterizzato da un paesaggio agrario produttivo dalla trama relativamente regolare caratterizzata dalla rete dei canali e dei fossi naturali.

I margini dell'ambito sono tutti aperti sullo spazio agricolo, ad esclusione di un lato contiguo all'edificato. Il margine orientale dell'ambito è caratterizzato da un fosso con vegetazione ripariale censito tra gli habitat nella Rete Ecologia Regionale.



#### INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

**PTCP** – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle, - UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. 4.2 a, Artt. 32,33 NTA)
- Viabilità storica minore (via Domenico Cimarosa) (Elab. A.3.3 a, Art. 37 NTA)

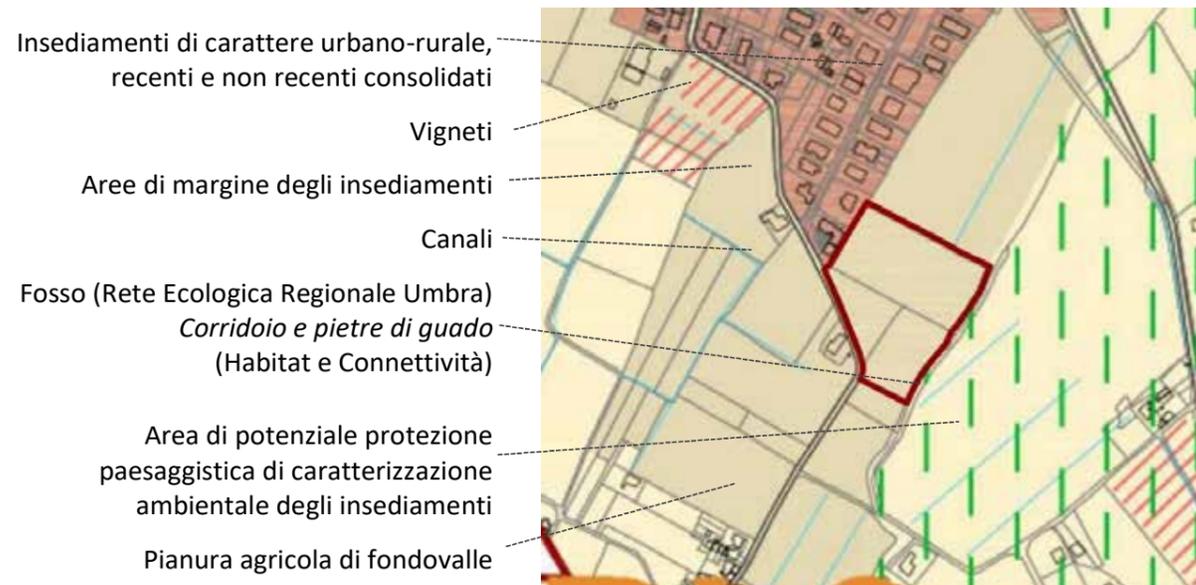
**PPR** – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

**RERU** – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- Corridoio e pietre di guado – Habitat (fosso) e Connettività (buffer fosso)
- Matrice

#### INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 3 (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)



#### OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

**PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere** – concentrazioni artigianali – produttive – commerciali dell'insediamento lineare dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme

#### MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Qualificare i margini esistenti e le eventuali espansioni dei centri di pianura in funzione del rapporto che essi hanno con le aree agricole circostanti, rispettando l'alternanza tra fasce edificate e fasce libere

#### PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT

Integrazione dei nuovi ambiti di sviluppo urbanistico prevalentemente residenziale con i tessuti esistenti e **mitigazione dell'impatto sull'ambiente agricolo, con qualificazione dei margini** verso il passaggio agrario

#### MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi) con particolare attenzione agli elementi della RERU;
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistica e ambientale lungo i margini dell'ambito verso lo spazio agricolo;
- Caratterizzare il margine dell'edificato e valorizzare le visuali verso lo spazio agricolo, in particolare verso le aree di potenziale protezione paesaggistica a nord ovest dell'AT, anche con un attento uso delle altezze degli edifici;
- Integrare il nuovo impianto con l'impianto e con le morfologie edilizie del tessuto adiacente
- Definire e caratterizzare i margini edificati differenziando i fronti verso lo spazio agricolo
- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni;
- Prevedere fronti edificati discontinui preferibilmente con tipologie a bassa densità che meglio si integrano con lo spazio rurale e che permettano relazioni fisiche e percettive dirette con esso;
- Privilegiare la localizzazione delle aree verdi private lungo il margine verso lo spazio rurale al fine di stabilire connessioni tra il sistema verde agricolo e il verde urbano;
- Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista, anche attraverso specifica sistemazione degli spazi aperti pubblici e privati
- Tutela del tracciato storico minore (via D. Cimarosa) e adeguamento a fini ambientali e ciclo-pedonali.

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'Ambito AT4 è localizzato nella frazione di Badiali, nella piana del Tevere, nella parte nord est dell'asse infrastrutturale e insediativo vallivo.

L'area si trova ai margini meridionali dell'insediamento prevalentemente residenziale caratterizzato da un impianto regolare ortogonale, a bassa densità con lotti regolari, tipologia edilizia prevalente monofamiliare o plurifamiliare, con area di pertinenza a giardino. Il contesto circostante è caratterizzato da un paesaggio agrario produttivo dalla trama relativamente regolare caratterizzata dalla rete dei canali e dei fossi naturali.

I margini dell'ambito sono tutti aperti sullo spazio agricolo, ad esclusione di un lato contiguo all'edificato. Il margine orientale dell'ambito è caratterizzato da un fosso con vegetazione ripariale censito tra gli habitat nella Rete Ecologia Regionale.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

**PTCP** – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

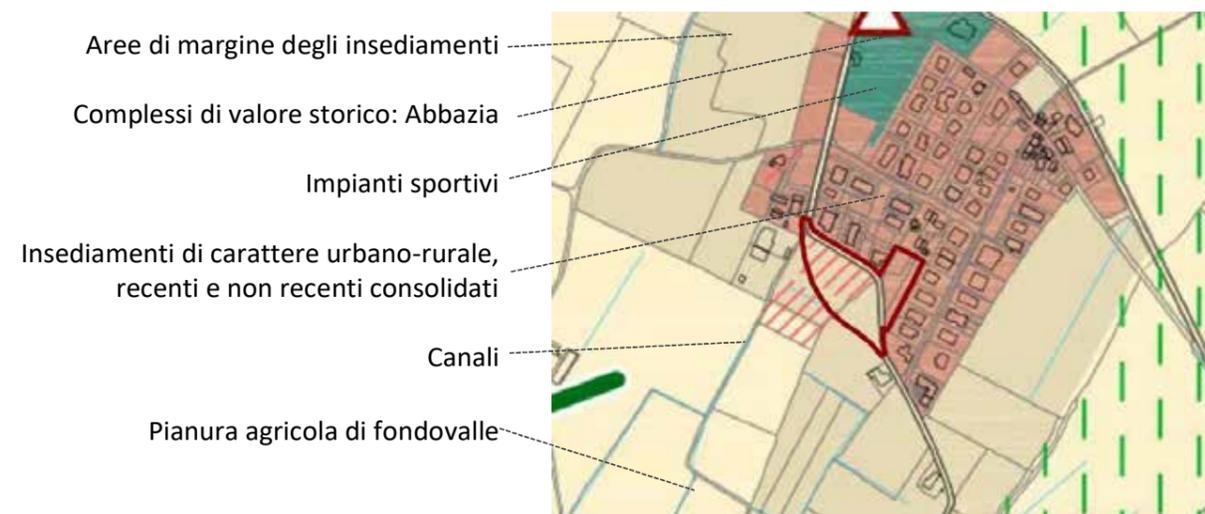
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle - UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. 4.2 a, Artt. 32,33 NTA)
- Viabilità storica minore (via Domenico Cimarosa) (Elab. A.3.3 a; Art. 37 NTA)

**PPR** – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

**RERU** – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- Matrice

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 4 (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)****OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

**PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere** – concentrazioni artigianali – produttive – commerciali dell'*insediamento lineare* dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forma

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)**

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Qualificare i margini esistenti e le eventuali espansioni dei centri di pianura in funzione del rapporto che essi hanno con le aree agricole circostanti, rispettando l'alternanza tra fasce edificate e fasce libere

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT**

Integrazione dei nuovi ambiti di sviluppo urbanistico prevalentemente residenziale con i tessuti esistenti e **mitigazione dell'impatto sull'ambiente agricolo, con qualificazione dei margini** verso il passaggio agrario

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico e ambientale lungo i margini dell'ambito verso lo spazio agricolo
- Caratterizzare il margine dell'edificato e valorizzare le visuali verso lo spazio agricolo
- Integrare il nuovo impianto con il tessuto adiacente e le tipologie edilizie esistenti
- Definire e caratterizzare i margini edificati differenziando i fronti verso lo spazio agricolo
- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni;
- Prevedere fronti edificati discontinui preferibilmente con tipologie a bassa densità che meglio si integrano con lo spazio rurale e che permettano relazioni fisiche e percettive dirette con esso;
- Privilegiare la localizzazione delle aree verdi private lungo il margine verso lo spazio rurale al fine di stabilire connessioni tra il sistema verde agricolo e il verde urbano;
- Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista, anche attraverso specifica sistemazione degli spazi aperti pubblici e privati
- Tutela del tracciato storico minore (via D. Cimarosa) e recupero funzionale a fini ambientali e con usi compatibili (prevalentemente pedonali).

**AT 20 Titta****LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'Ambito di Trasformazione 20 è localizzato nella frazione di Titta, nella piana del Tevere, nella parte nord est dell'asse infrastrutturale e insediativo vallivo. L'area si trova ai margini dell'insediamento prevalentemente residenziale caratterizzato da un impianto regolare ortogonale, a bassa densità con lotti regolari, tipologia edilizia prevalente monofamiliare e plurifamiliare, con aree di pertinenza a giardino. Il contesto circostante è caratterizzato da un paesaggio agrario produttivo dalla trama relativamente regolare e ampia.

I margini dell'ambito sono tutti aperti sullo spazio agricolo, salvo un lato contiguo alla parte meridionale dell'edificato.

La frazione di Titta è interessata dalla presenza di altri due Ambiti di Trasformazione (AT 5 e AT 24), localizzati ai margini sud dell'abitato.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

**PTCP** – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elb. 4.2 a, Artt. 32,33 NTA)

**PPR** – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

**RERU** – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- Matrice

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 20 (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)**

Area di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti

Impianti produttivi e artigianali

Aree di margine degli insediamenti

Insediamenti di carattere urbano-rurale, recenti e non recenti, consolidati

Canali

Pianura agricola di fondovalle

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

**PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere** – concentrazioni artigianali – produttive – commerciali dell'*insediamento lineare* dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)**

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Qualificare i margini esistenti e le eventuali espansioni dei centri di pianura in funzione del rapporto che essi hanno con le aree agricole circostanti, rispettando l'alternanza tra fasce edificate e fasce libere

**Principale campo di attenzione paesaggistico definito dal PO per l'AT**

Integrazione dei nuovi ambiti di sviluppo urbanistico prevalentemente residenziale con i tessuti esistenti e **mitigazione dell'impatto sull'ambiente agricolo, con qualificazione dei margini** verso il passaggio agrario

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico e ambientale lungo i margini dell'ambito verso lo spazio agricolo;
- Caratterizzare le visuali verso lo spazio agricolo, in particolare verso le aree di potenziale protezione paesaggistica a nord dell'AT, anche con un attento uso delle altezze degli edifici;
- Integrare con il contesto paesaggistico agricolo la nuova viabilità di impianto, aperta o contigua verso lo spazio agricolo

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'Ambito di Trasformazione 5 è localizzato nella frazione di Titta, nella piana del Tevere, nella parte nord est dell'asse infrastrutturale e insediativo vallivo. L'area si trova ai margini dell'insediamento prevalentemente residenziale esistente, caratterizzato da un impianto regolare ortogonale, a bassa densità con lotti regolari, con tipologia edilizia prevalente monofamiliare e plurifamiliare, e aree di pertinenza a giardino. Il contesto circostante è caratterizzato da un paesaggio agrario produttivo dalla trama relativamente regolare e ampia.

I margini esterni dell'area costituente l'ambito sono aperti sullo spazio agricolo.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

**PTCP** – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elb. 4.2 a, Artt. 32,33 NTA)

**PPR** – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

**RERU** – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- Matrice

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 5 (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)**

Area di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti

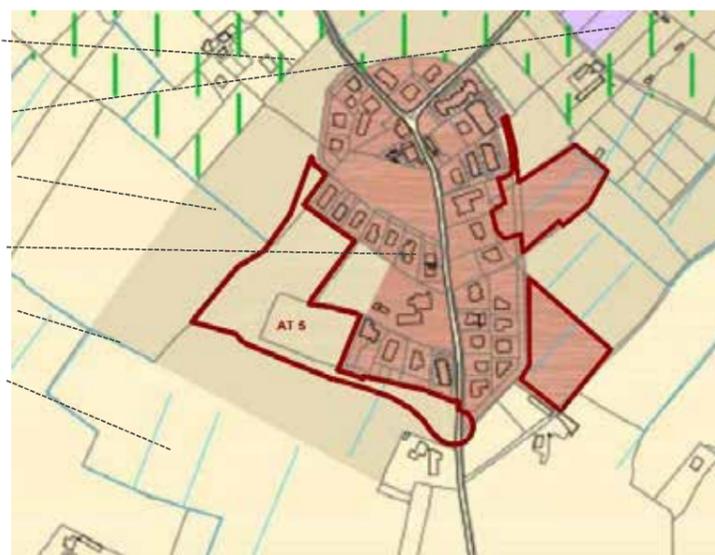
Impianti produttivi e artigianali

Aree di margine degli insediamenti

Insediamenti di carattere urbano-rurale, recenti e non recenti, consolidati

Canali

Pianura agricola di fondovalle

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

**PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere** – concentrazioni artigianali – produttive – commerciali dell'*insediamento lineare* dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)**

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Qualificare i margini esistenti e le eventuali espansioni dei centri di pianura in funzione del rapporto che essi hanno con le aree agricole circostanti, rispettando l'alternanza tra fasce edificate e fasce libere

**Principale campo di attenzione paesaggistico definito dal PO per l'AT**

Integrazione dei nuovi ambiti di sviluppo urbanistico prevalentemente residenziale con i tessuti esistenti e **mitigazione dell'impatto sull'ambiente agricolo, con qualificazione dei margini verso il passaggio agrario**

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico e ambientale lungo i margini dell'ambito verso lo spazio agricolo;
- Caratterizzare le visuali verso lo spazio agricolo, in particolare verso le aree di potenziale protezione paesaggistica a nord dell'AT, anche con un attento uso delle altezze degli edifici;
- Integrare con il contesto paesaggistico agricolo la nuova viabilità di impianto, aperta o contigua verso lo spazio agricolo

**AT 24 Titta**

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'Ambito di Trasformazione 24 è localizzato nella frazione di Titta, nella piana del Tevere, nella parte nord est dell'asse infrastrutturale e insediativo vallivo. L'area si trova ai margini dell'insediamento prevalentemente residenziale esistente, caratterizzato da un impianto regolare ortogonale, a bassa densità con lotti regolari, con tipologia edilizia prevalente monofamiliare e plurifamiliare, e aree di pertinenza a giardino. Il contesto circostante è caratterizzato da un paesaggio agrario produttivo dalla trama relativamente regolare e ampia.

I margini esterni dell'area costituente l'ambito sono aperti sullo spazio agricolo, mentre il margine verso il nucleo abitato è contiguo al tessuto residenziale.



**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

**PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere** – concentrazioni artigianali – produttive – commerciali dell'*insediamento lineare* dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE** (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Qualificare i margini esistenti e le eventuali espansioni dei centri di pianura in funzione del rapporto che essi hanno con le aree agricole circostanti, rispettando l'alternanza tra fasce edificate e fasce libere

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

**PTCP** – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale  
 - Sistema Paesaggistico Pianura-valle  
 - UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. 4.2 a, Artt. 32,33 NTA)

**PPR** – Piano Paesistico Regionale  
 - Paesaggio regionale 1 Tifinate  
 - area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

**RERU** – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)  
 - Matrice

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 24** (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)

Area di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti

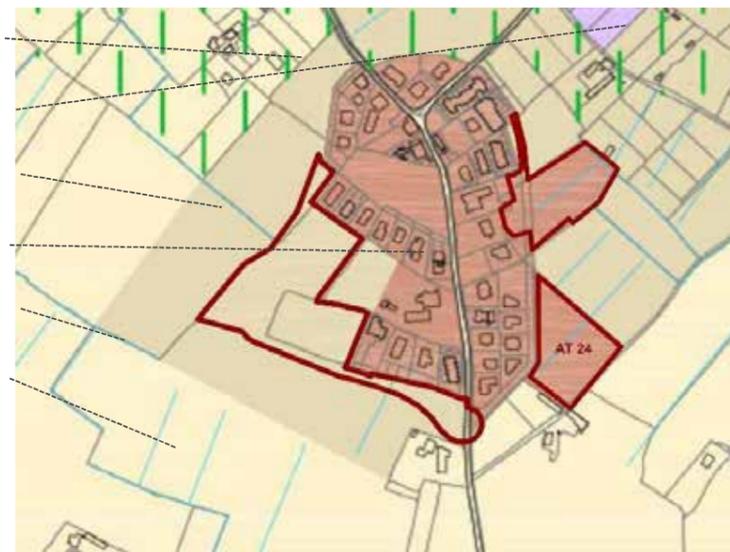
Impianti produttivi e artigianali

Aree di margine degli insediamenti

Insediamenti di carattere urbano-rurale, recenti e non recenti, consolidati

Canali

Pianura agricola di fondovalle



**Principale campo di attenzione paesaggistica definito dal PO per l'AT**

Integrazione dei nuovi ambiti di sviluppo urbanistico prevalentemente residenziale con i tessuti esistenti e **mitigazione dell'impatto sull'ambiente agricolo, con qualificazione dei margini** verso il passaggio agrario

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistica e ambientale lungo i margini dell'ambito verso lo spazio agricolo;
- Caratterizzare le visuali verso lo spazio agricolo, in particolare verso le aree di potenziale protezione paesaggistica a nord dell'AT, anche con un attento uso delle altezze degli edifici;
- Integrare con il contesto paesaggistico agricolo la nuova viabilità di impianto, aperta o contigua verso lo spazio agricolo

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'ambito si trova all'interno della frazione di Riosecco, che si sviluppa in continuità con il capoluogo, tra i tessuti produttivi e l'abitato della frazione.

Occupava uno spazio rurale residuale, all'interno del sistema urbanizzato lineare di valle, tra la E 45, la ferrovia e la via Tiberina, ma che conserva ancora in parte i caratteri agricoli del contesto circostante. Il lato settentrionale dell'area si affaccia sullo spazio agricolo aperto mentre la maggior parte del perimetro si relaziona con un contesto pienamente urbanizzato.

Si evidenzia la presenza di un filare alberato che accompagna un tracciato rurale che prosegue visivamente l'asse della viabilità territoriale (via Emilia) che collega Riosecco con la frazione di Badiali.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A4.2 a, Artt. 32, 33 NTA)
- Viabilità storica minore (via Emilia) (Elab. A.3.3 a; Art. 37 NTA)

**PPR – Piano Paesistico Regionale**

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

**RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria** (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- Barriere antropiche
- *Matrice* (a nord dell'ambito)
- *Corridoi e pietre di guado* – Connettività (buffer esterno al perimetro dell'AT; del fosso posto a sud est)

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 7** (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

**PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere** – concentrazioni artigianali – produttive – commerciali dell'*insediamento lineare* dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale dell'E45

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE** (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Qualificare i margini esistenti e le eventuali espansioni dei centri di pianura in funzione del rapporto che essi hanno con le aree agricole circostanti, rispettando l'alternanza tra fasce edificate e fasce libere

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT**

Controllo delle trasformazioni lungo gli assi infrastrutturali, nei luoghi di maggiore commistione degli usi (agricoli, produttivi, residenziale, servizi), ponendo particolare attenzione ai **margini tra gli insediamenti e la piana agricola**.

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Conservare gli elementi della rete ecologica
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico e ambientale lungo i margini dell'ambito verso lo spazio agricolo
- Definire e caratterizzare i margini edificati differenziando i fronti:
- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni;
- Prevedere fronti edificati discontinui preferibilmente con tipologie a bassa densità che meglio si integrano con lo spazio rurale e che permettano relazioni fisiche e percettive dirette con esso;
- Privilegiare la localizzazione delle aree verdi private lungo il margine verso lo spazio rurale al fine di stabilire connessioni tra il sistema verde agricolo e il verde urbano.
- Verso il tessuto urbano:
  - Definizione di un margine del nuovo insediamento con opportune tipologie edilizie (con fronti compatti e definiti) e funzioni (commercio al piano terra e parcheggi di pertinenza), affinché contribuisca al rafforzamento di un fronte urbano e a determinare l'"effetto urbano";
  - Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista.
- Valorizzazione del tracciato della viabilità storica minore (via Emilia e proseguimento) e della sua continuità
- Conservazione delle alberature lineari presenti

## AT 23 Casella

### LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito è localizzato ai margini estremi dell'abitato di Casella, alle propaggini meridionali sud del Capoluogo, tra la viabilità principale di attraversamento nord-sud (via Roma), la ferrovia e la SP 106.

L'area, attualmente ad uso agricolo, si trova molto vicino alle rive del Tevere e interessa un ambito pianeggiante posto ai piedi dei versanti collinari che dalla SP 106 salgono lentamente verso est. Il margine verso la ferrovia (ovest) è definito da un'alberatura ad alto fusto, mentre il margine lungo verso sud è completamente aperto sui campi. A nord l'ambito si affaccia sui primi edifici dell'abitato.

Il paesaggio che circonda l'ambito venendo da sud è prevalentemente agricolo ed è caratterizzato da una trama dei campi che presenta tracce della centuriazione antica, sebbene sia in parte frammentata in piccoli appezzamenti a orti più irregolari in dimensioni e orientamento.



### INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

#### PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 6 Bassa Collina in sinistra dell'alta Valle del Tevere (artt. 32-34 NTA)
- Ambiti dei beni di interesse estetico percettivo *Città di Castello* (art.38 NTA Elab. A.7.1)

#### PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)
- Area di notevole interesse pubblico *Capoluogo e Colle della Montesca* (art. 136 D. lgs 42/2004)

#### RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- *Corridoio e pietre di guado* (connettività)
- *Matrice*

### INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 23 (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)

- Morfologie degli impianti urbani recenti
- Confine Paesaggio Locale 10 con PL 11
- Strada storica di collegamento territoriale
- Sentieri pedonali
- Reticolo idrografico principale e vegetazione ripariale (F. Tevere) - *Corridoio e pietre di guado* (Habitat e Connettività) RERU
- Varchi visuali
- SIC IT5210003 Fiume Tevere
- Aree di margine degli insediamenti
- Aree agricole intercluse tra i fasci infrastrutturali
- Abbazie



### OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

#### PL 10 - Paesaggio dell'insediamento urbano di Città di Castello (Elab. GE.03.1 e Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Tutelare l'eccezionale valore del paesaggio nel suo insieme
- Valorizzare le caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico delle componenti naturali e antropiche presenti
- Favorire il completamento e la caratterizzazione del margine urbano dell'insediamento

#### MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Valorizzare e riconnettere gli elementi di rete ecologica locale presenti (corsi d'acqua, siepi)
- Potenziare le relazioni visive e funzionali tra le aree libere presenti nei tessuti consolidati e le aree agricole di margine, Tutelare l'eccezionale valore del paesaggio nel suo insieme
- Valorizzare le caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico delle componenti naturali e antropiche presenti
- Favorire il completamento e la caratterizzazione del margine urbano dell'insediamento

### PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT

Qualificare i nuovi margini dell'abitato con particolare attenzione al rapporto con gli spazi agricoli aperti e le visuali verso il Tevere, le colline e il Capoluogo

### MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Creare fasce verdi di mitigazione paesistico-ambientale con il margine agricolo dell'ambito e con la strada SP 106
- Favorire la percezione dello spazio aperto rurale, definendo e caratterizzando le visuali verso il Tevere e verso il sistema collinare
- Verificare il mantenimento e la qualificazione delle viste attraverso il varco visuale di livello territoriale
- Definire le altezze massime degli edifici in relazione al mantenimento delle caratteristiche e qualità paesaggistiche individuate dal vincolo paesaggistico (area di notevole interesse pubblico *Capoluogo e Colle della Montesca*)
- Favorire l'integrazione con i tessuti esistenti, sia funzionalmente (connessione strade locali, delle dotazioni e delle aree verdi) che morfo-tipologicamente (tipologie edilizie, allineamenti, altezze massime, spazi di pertinenza, fronti)

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'area dell'AT 9 si trova nella frazione di San Secondo, a 6 km a sud del Capoluogo, in riva destra della valle del Tevere, ai piedi del sistema collinare occidentale, tra la Ferrovia Centrale Umbra, la strada che collega la frazione con Città di Castello e quella che si dirige verso la Toscana

L'ambito si trova ai margini occidentali dell'edificato di San Secondo, in un'area pianeggiante, tra la Valle del Tevere e la valle del torrente Aggia, e occupa un'area attualmente ad uso agricolo. E' caratterizzata da una visuale verso sud chiusa dai versanti meridionali dei rilievi collinari boscati della valle secondaria.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A 4.2 a, Artt. 32-34 NTA)

**PPR – Piano Paesistico Regionale**

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

**RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria** (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- Unità regionali di connessione ecologica (Connettività)
- Corridoio e pietre di guado (Connettività)

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO PER L'AT 9** (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS)

Area di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti

Sentieri pedonali

Confine tra Paesaggio Locale 6 e PL11

Nucleo storico

Insediamenti di pianura recenti e consolidati

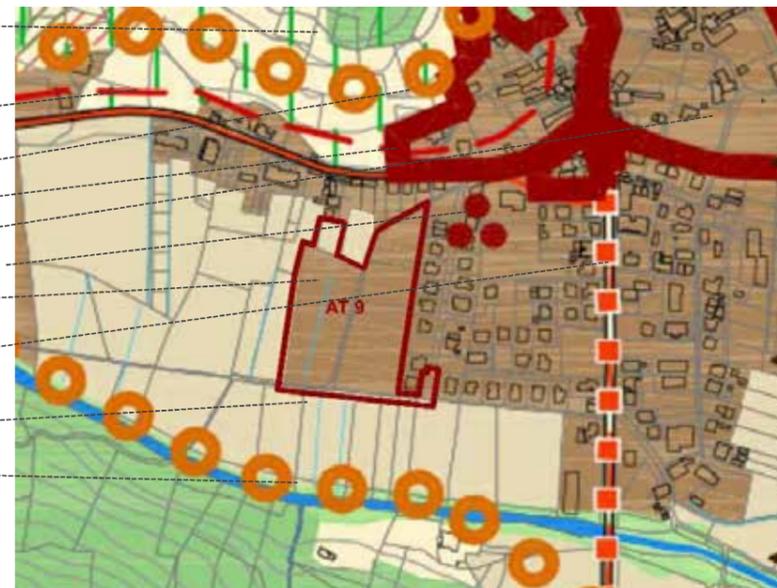
Resti archeologici e ruderi

Canali

Strada storica di collegamento territoriale e itinerari ciclopedonali

Aree di margine degli insediamenti

Reticolo idrografico principale e vegetazione ripariale (T. Aggia) - Corridoio e pietre di guado (Habitat e Connettività) RERU

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO****PL 11 Valle insediata del Tevere e del Nestore-centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra** (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme (reticolo idrografico minore)
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE** (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Curare la definizione dei margini urbani dei centri lineari della Aretina e FCU, differenziando i margini rivolti verso i versanti collinari da quelli rivolti verso le infrastrutture viarie, contribuendo alla caratterizzazione paesaggistica di queste ultime.
- Riquilibrare i varchi di continuità ambientale in corrispondenza con gli affluenti del Tevere e i coni visuali sulle quinte collinari
- Rimuovere il degrado paesaggistico diffuso nelle aree interessate dagli insediamenti produttivi e

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT**

Integrazione del nuovo intervento prevalentemente residenziale con i tessuti esistenti e **mitigazione dell'impatto paesaggio, con qualificazione dei margini** verso la piana coltivata e i versanti boscati

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Definire un margine verde di rafforzamento e connessione con la rete ecologica e di mitigazione paesistico ambientale lungo i margini agricoli (a sud e a ovest)
- Favorire la percezione dello spazio aperto rurale, definendo e caratterizzando le visuali verso il fondovalle agricolo e il versante collinare
- Mitigare l'impatto del nuovo edificato sui margini (sud e ovest) lungo lo spazio rurale.
- Definire le altezze massime degli edifici in relazione al mantenimento delle caratteristiche del paesaggio locale
- Favorire l'integrazione con i tessuti esistenti, sia funzionalmente (connessione strade locali, delle dotazioni e delle aree verdi) che morfo-tipologicamente (tipologie edilizie, allineamenti, altezze massime, spazi di pertinenza, fronti)

**AT 11 Fabrecce**

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'Ambito è localizzato nella frazione di Fabrecce, a sud del capoluogo, lungo ferroviario della FCU umbra, nella piana del Tevere ai piedi dei versanti collinari che sorgono lungo il versante destro del fiume.

L'area è ai margini settentrionali dei tessuti edilizi della frazione. La tipologia, prevalentemente residenziale, è di edilizia puntuale a due piani, mentre il produttivo è caratterizzato da capannoni artigianali di piccole-medie dimensioni.

L'ambito è interessa un terreno lievemente in pendio esposto verso sud-est, è ha un rapporto visivo diretto con il contesto agricolo circostante e con gli elementi di valenza naturale (rilievi collinari e Valle del Tevere).



**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

**PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Collinare
- UdP n. 7 Basse colline di Trestina (Elab. A4.2 a, Art. 32, 33 NTA)

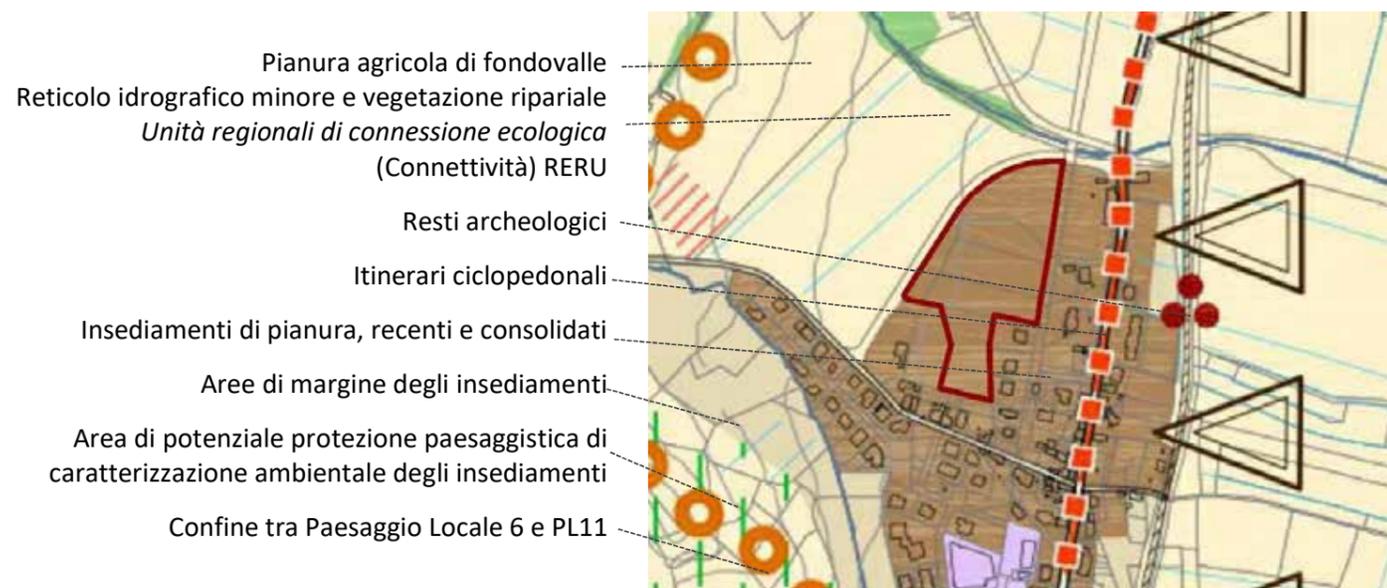
**PPR – Piano Paesistico Regionale**

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

**RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria** (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- Unità regionali di connessione ecologica (Connettività)

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT 11**



**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

**PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore** – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme (reticolo idrografico minore)
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale della Ferrovia Centrale Umbra e la strada Aretina, sul lato occidentale dell'ambito di Paesaggio Locale

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE** (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Curare la definizione dei margini urbani dei centri lineari della Aretina e FCU, differenziando i margini rivolti verso i versanti collinari da quelli rivolti verso le infrastrutture viarie, contribuendo alla caratterizzazione paesaggistica di queste ultime.
- Riquilibrare i varchi di continuità ambientale in corrispondenza con gli affluenti del Tevere e i coni visuali sulle quinte collinari
- Rimuovere il degrado paesaggistico diffuso nelle aree interessate dagli insediamenti produttivi e artigianali

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT**

Qualificare i margini dell'edificato verso i versanti collinari e verso la valle del Tevere

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Conservare gli elementi della rete ecologica
- Definire con visuali verso lo spazio aperto
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistica verso le aree produttive contigue
- Definire e caratterizzare i margini edificati differenziando i fronti:
  - verso il costruito
  - verso il fronte stradale principale

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'AT 14 si trova ai margini sud orientali dell'edificato della frazione di Cinquemiglia, sita a sud del Capoluogo, in riva sinistra della Valle del Tevere ai piedi del sistema collinare orientale, lungo la SS 33 bis. La frazione è costeggiata dalla E45, sulla quale si affacciano diverse attività produttive che interessano la frazione. L'Ambito di trasformazione è localizzato tra la viabilità parallela alla statale e la strada trasversale che collega Cinquemiglia con Trestina, in prossimità con i servizi locali. In particolare il campo sportivo confina a est e determina una visuale aperta verso lo spazio agricolo pedecollinare. I nord e ovest dell'ambito sono caratterizzati da un tessuto edilizio residenziale recente, a densità medio basso, con altezze tra i 2 e i 3 piani. I rapporti visivi diretti con lo spazio rurale non sono quindi ancora compromessi

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

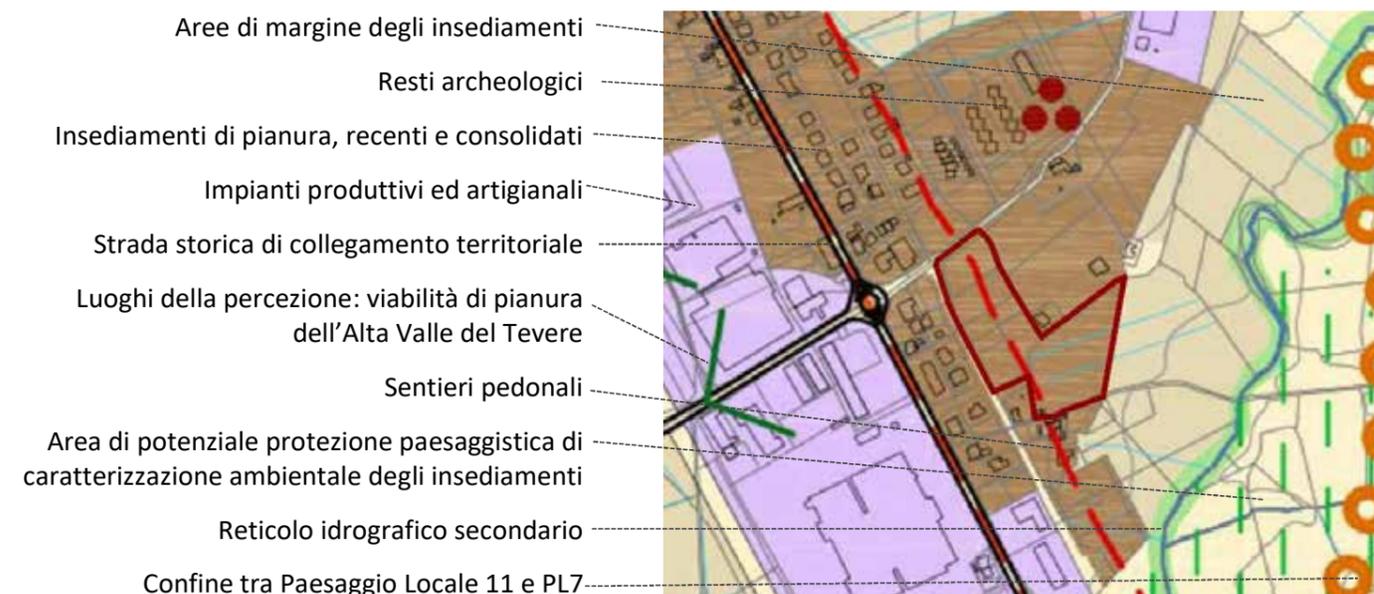
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A 4.2a, Art. 32,33 NTA)

**PPR – Piano Paesistico Regionale**

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

**REUR – Rete Ecologica Regionale Umbria** (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- Corridoio e pietre di guado (Connettività)
- Matrice

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT 14****OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

**PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore** – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e **PL 7 Versanti basso collinari orientali della valle del Tevere** – Colline di S. Maiano, Cinquemiglia, (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme (reticolo idrografico minore)
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale di vallata
- Mantenere la dominante paesaggistica data dall'alternanza tra aree coltivate ed inserti di naturalità, valorizzando le caratteristiche di pregio delle componenti antropiche presenti e controllando la sostenibilità delle trasformazioni relative agli interventi connessi agli usi dei suoli agricoli ed agli usi abitativi.

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE** (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- 
- Curare la definizione dei margini urbani dei centri lineari, differenziando i margini rivolti verso i versanti collinari da quelli rivolti verso le infrastrutture viarie, contribuendo alla caratterizzazione paesaggistica di queste ultime.
- Riquilibrare i varchi di continuità ambientale in corrispondenza con gli affluenti del Tevere e i con visuali sulle quinte collinari
- Rimuovere il degrado paesaggistico diffuso nelle aree interessate dagli insediamenti produttivi e artigianali

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT**

Conservare e qualificare le **visuali verso i versanti collinari** lo spazio rurale.

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Definire con visuali verso lo spazio aperto, con particolare riferimento alle trame agricole pedecollinari;
- Definire e caratterizzare i margini edificati differenziando i fronti:
  - verso il costruito
  - verso il fronte stradale principale

**AT 15 Trestina**

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'AT 15 è interno al tessuto urbano della frazione di Trèstina, localizzata nella parte meridionale della Valle del Tevere, lungo la linea ferroviaria FCU.

Il perimetro dell'ambito è definito a ovest da un filare di alberi che corre lungo la linea ferroviaria, a est da edilizia residenziale (palazzine con giardini e orti) e nella parte meridionale da una ampia area produttiva con capannoni di media-grossa dimensione. L'area è interamente occupata da capannoni produttivi dismessi tra i quali se ne riconoscono alcuni di pregio e di valore paesaggistico.

Data la vicinanza, il rapporto visivo dell'area con il fiume e le sue rive è aperto lungo la strada (via 1 maggio) mentre è mediato dal tessuto residenziale. Il rapporto (visivo e funzionale) con la città è mediato dalla linea ferroviaria con il filare di alberi e dalla nuova zona commerciale sorta sul lato opposto. Un rapporto visivo diretto con i capannoni produttivi caratterizza invece il margine sud dell'area.



**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

**PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A 4.2a, Art. 32,33 NTA)

**PPR – Piano Paesistico Regionale**

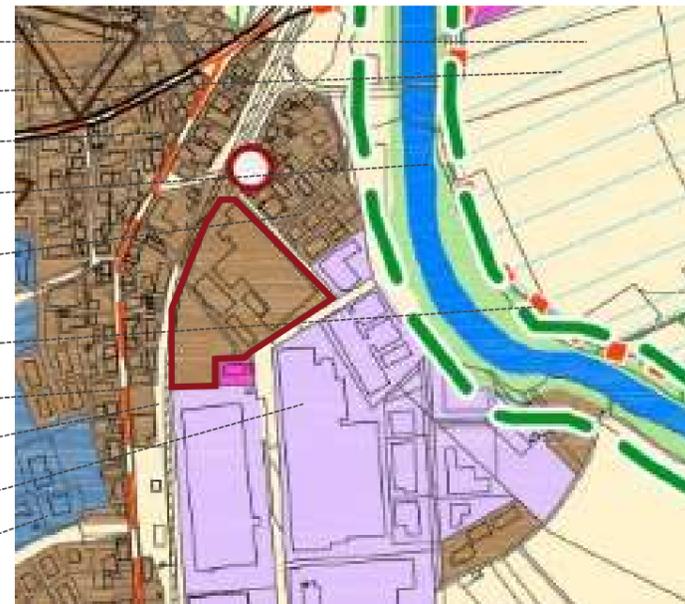
- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

**RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria** (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- *Barriere antropiche*

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT 15**

- Pianura agricola di fondovalle
- Canali
- Insedimenti di pianura, recenti e consolidati
- Fiume Tevere e SIC IT5210003
- Complessi di edifici di valore tipologico documentario
- Itinerari ciclopedonali
- Strada storica di collegamento territoriale
- Ferrovia centrale Umbra
- Impianti produttivi artigianali
- Aree con servizi pubblici attrezzati



**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

**PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)**

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme (in particolare per quanto riguarda il corso del Tevere interno all'insediamento urbano di Trèstina)
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale della Ferrovia Centrale Umbra e la strada Aretina, sul lato occidentale dell'ambito di Paesaggio Locale

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)**

- Rimuovere il degrado paesaggistico diffuso nelle aree interessate dagli insediamenti produttivi e artigianali

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT**

Caratterizzazione del **rapporto tra l'insediamento di Trèstina e il Tevere e le sue rive** (visuali e accessi)

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (Fiume Tevere, vegetazione ripariale e filari alberati, siepi)
- Definire e caratterizzare le visuali verso il Tevere
- Mantenere una visuale dal centro dell'abitato di Trèstina verso il Tevere attraverso l'ambito, attraverso la composizione delle aree di concentrazione edilizia
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico verso le aree produttive contigue
- Connotare l'intervento mediante una qualificata e riconoscibile conformazione spaziale e architettonica, favorendo l'integrazione progettuale dei manufatti di pregio da mantenere.
- Favorire la continuità funzionale e percettiva tra gli spazi e attrezzature collettive esistenti nel contesto urbano circostante e quelli di progetto

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'AT 16 si trova ai margini della frazione di Trèstina, localizzata nella parte meridionale della Valle del Tevere, alla confluenza del Fiume Nestore.

L'area interessata dalla trasformazione è adiacente all'AT 17 e occupa terreni pianeggianti attualmente ad uso agricolo, tra il tessuto urbano recente prevalentemente residenziale con dotazioni pubbliche a est e l'area produttiva a ovest.

I dolci pendii collinari che salgono a nord e a sud definiscono visuali di notevole pregio percepibili dall'area: in particolare verso l'emergenza paesaggistica del Santuario della Madonna del Transito di Canosso a nord, e verso le colline meridionali, ai cui piedi si evidenzia la linea della vegetazione ripariale del Nestore.

La trama regolare dei campi conserva traccia dell'antica centuriazione, come gran parte della piana della Valle settentrionale del Tevere.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A 4.2a, Art. 32,33 NTA)

**PPR – Piano Paesistico Regionale**

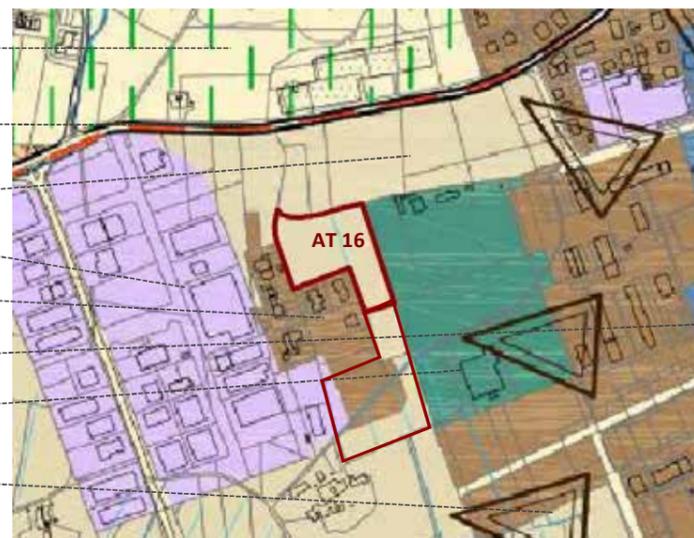
- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- Struttura Identitaria Regionale SIR 1 SC.3 Lugnano: il fortilizio longobardo di Monte S. M. Tiberina (Elab. QC 7)
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

**RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria** (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- Matrice

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT 16**

- Area di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti
- Strada storica di collegamento territoriale
- Aree di margine degli insediamenti
- Impianti produttivi artigianali
- Insediamenti di pianura, recenti e consolidati
- Aree con servizi pubblici attrezzati
- Impianti sportivi
- Strutture Identitarie Regionali del PPR – SIR SC1.3

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO****PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra** (Elab. GE.03.1 e Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme (in particolare per quanto riguarda il corso del Tevere interno all'insediamento urbano di Trèstina)
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale della Ferrovia Centrale Umbra e la strada Aretina, sul lato occidentale dell'ambito di Paesaggio Locale

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE** (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Rimuovere il degrado paesaggistico diffuso nelle aree interessate dagli insediamenti produttivi e artigianali

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT**

Integrazione dei nuovi ambiti edificati con i tessuti esistenti e **qualificazione delle visuali verso il paesaggio** agricolo aperto e verso i rilievi collinari e le emergenze paesaggistiche poste a nord e a sud dell'area

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni
- Conservare e qualificare le visuali verso le emergenze paesaggistiche a nord e sud, (Santuario Madonna del Transito di Canosso, Fiume Nestore);
- Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista;
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico verso le aree produttive contigue
- Favorire la continuità funzionale e percettiva tra gli spazi e attrezzature collettive esistenti e quelli di progetto

**LE TIRAPAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'AT 17 si trova ai margini della frazione di Trèstina, localizzata nella parte meridionale della Valle del Tevere, alla confluenza del Fiume Nestore.

L'area interessata dalla trasformazione, a sud dell'adiacente all'AT 16, occupa terreni pianeggianti attualmente ad uso agricolo, tra il tessuto urbano recente prevalentemente residenziale con dotazioni pubbliche a est e l'area produttiva a ovest.

I dolci pendii collinari che salgono a nord e a sud definiscono visuali di notevole pregio percepibili dall'area: in particolare verso l'emergenza paesaggistica del Santuario della Madonna del Transito di Canosso a nord, e verso le colline meridionali, ai cui piedi si evidenzia la linea della vegetazione ripariale del Nestore.

La trama regolare dei campi conserva traccia dell'antica centuriazione, come gran parte della piana della Valle settentrionale del Tevere.



**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

**PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A 4.2a, Art. 32,33 NTA)

**PPR – Piano Paesistico Regionale**

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- Struttura Identitaria Regionale SIR 1 SC.3 Lugnano: il fortilizio longobardo di Monte S. M. Tiberina (Elab. QC 7)
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

**RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria** (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- *Matrice*

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT 17**

- Area di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti
- Strada storica di collegamento territoriale
- Aree di margine degli insediamenti
- Impianti produttivi artigianali
- Insediamenti di pianura, recenti e consolidati
- Aree con servizi pubblici attrezzati
- Impianti sportivi
- Strutture Identitarie Regionali del PPR – SIR SC1.3
- Canali



**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

**PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)**

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme (in particolare per quanto riguarda il corso del Tevere interno all'insediamento urbano di Trèstina)
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale della Ferrovia Centrale Umbra e la strada Aretina, sul lato occidentale dell'ambito di Paesaggio Locale

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)**

- Rimuovere il degrado paesaggistico diffuso nelle aree interessate dagli insediamenti produttivi e artigianali

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT**

Integrazione dei nuovi ambiti edificati con i tessuti esistenti e **qualificazione delle visuali verso il paesaggio** agricolo aperto e verso i rilievi collinari e le emergenze paesaggistiche poste a nord e a sud dell'area

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni
- Conservare e qualificare le visuali verso le emergenze paesaggistiche a nord e sud, (Santuario Madonna del Transito di Canosso, Fiume Nestore);
- Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista;
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico verso le aree produttive contigue
- Favorire la continuità funzionale e percettiva tra gli spazi e attrezzature collettive esistenti e quelli di progetto

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'AT 18 si trova ai margini della frazione di Trèstina, localizzata nella parte meridionale della Valle del Tevere, alla confluenza del Fiume Nestore.

L'area è a sud degli Ambiti di Trasformazione AT 16 e 17 e occupa terreni pianeggianti attualmente ad uso agricolo, tra il tessuto urbano recente prevalentemente residenziale con dotazioni pubbliche a est e l'area produttiva a ovest.

I dolci pendii collinari che salgono a nord e a sud definiscono visuali di notevole pregio percepibili dall'area: in particolare verso l'emergenza paesaggistica del Santuario della Madonna del Transito di Canosso a nord, e verso le colline meridionali, ai cui piedi si evidenzia la linea della vegetazione ripariale del Nestore.

La trama regolare dei campi conserva traccia dell'antica centuriazione, come gran parte della piana della Valle settentrionale del Tevere.

**INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

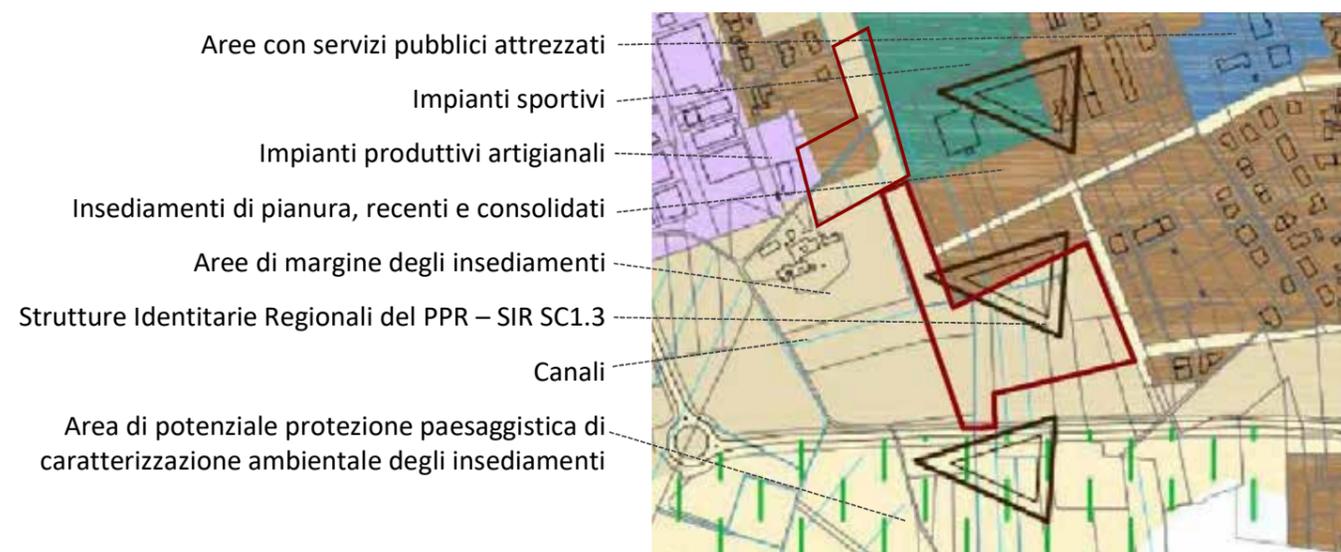
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A 4.2a, Art. 32,33 NTA)

**PPR – Piano Paesistico Regionale**

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- Struttura Identitaria Regionale SIR 1 SC.3 Lugnano: il fortilizio longobardo di Monte S. M. Tiberina (Elab. QC 7)
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

**RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria** (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- Matrice

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT 18****OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO****PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra** (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme (in particolare per quanto riguarda il corso del Tevere interno all'insediamento urbano di Trèstina)
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale della Ferrovia Centrale Umbra e la strada Aretina, sul lato occidentale dell'ambito di Paesaggio Locale

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE** (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Rimuovere il degrado paesaggistico diffuso nelle aree interessate dagli insediamenti produttivi e artigianali

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT**

Integrazione dei nuovi ambiti edificati con i tessuti esistenti e **qualificazione delle visuali verso il paesaggio** agricolo aperto e verso i rilievi collinari e le emergenze paesaggistiche poste a nord e a sud dell'area

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni
- Conservare e qualificare le visuali verso le emergenze paesaggistiche a nord e sud, (Santuario Madonna del Transito di Canosso, Fiume Nestore);
- Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista;
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico verso le aree produttive contigue
- Favorire la continuità funzionale e percettiva tra gli spazi e attrezzature collettive esistenti e quelli di progetto.

## AT 22 Promano

### LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'AT 22 si trova ai margini orientali dell'abitato di Promano, alle propaggini meridionali del territorio comunale di Città di Castello, sulla Statale 3 bis. La frazione è servita dallo svincolo della superstrada E45, vicino all'area dell'AT.

Il terreno dell'ambito, pianeggiante, è prevalentemente a prati incolti, con piccole aree coltivate a orto pianeggiante.

I margini interni dell'area sono interessati dalla presenza di un capannone produttivo. Sul lato nord l'area confina con i tessuti prevalentemente residenziali della frazione, caratterizzati da tipologie edilizie puntuali con densità media-bassa. I margini orientali dell'area confinano invece con un campo sportivo, che permette una visuale aperta verso lo spazio rurale pedecollinare.



### INQUADRAMENTO AT NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

#### PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere (Elab. A 4.2a, Art. 32,33 NTA)

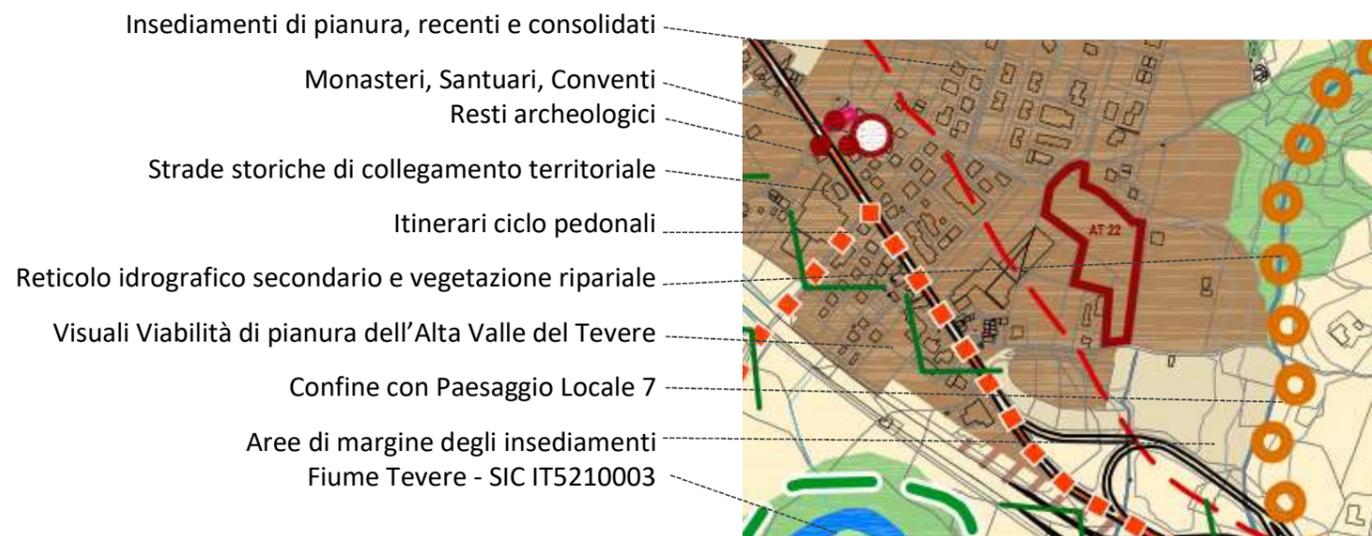
#### PPR – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate
- area interessata dal fenomeno della centuriazione (Elab. QC2.2 PPR- Umbria)

#### RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- *Corridoio e pietre di guado* (Connettività: buffer siepi e aree boscate)
- *Matrice*

### INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'AT 22



### OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

**PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore** – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme (in particolare per quanto riguarda il corso del Tevere interno all'insediamento urbano di Trèstina)
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale della Ferrovia Centrale Umbra e la strada Aretina, sul lato occidentale dell'ambito di Paesaggio Locale

### MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

- Rimuovere il degrado paesaggistico diffuso nelle aree interessate dagli insediamenti produttivi e artigianali

### PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'AT

Integrazione dei nuovi ambiti edificati con i tessuti esistenti e **qualificazione delle visuali verso il paesaggio** agricolo aperto e verso i rilievi collinari e le emergenze paesaggistiche poste a nord e a sud dell'area

### MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Conservare gli elementi della rete ecologica e potenziarne la continuità attraverso la riconnessione degli elementi lineari (corsi d'acqua, filari alberati, siepi)
- Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni
- Individuare fasce di mitigazione paesaggistico verso le aree produttive contigue (ampia fascia sistemata con piantumazione di essenze arboree e arbustive, eventualmente attrezzata per la fruizione);
- Prevedere una fascia attrezzata sulla strada con verde e percorsi ciclopedonali, al fine di permettere una mitigazione percettiva e ambientale del nuovo edificato e di conferire alla viabilità la funzione di "passeggiata aperta sulla campagna;
- Favorire la continuità funzionale e percettiva tra gli spazi e attrezzature collettive esistenti e quelli di progetto.

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITÀ<sup>1</sup> - ATA**

Interventi urbanistici per attività e servizi, localizzati in aree caratterizzate dai margini di insediamenti per attività già esistenti e dai margini dello spazio agricolo, aperto e consolidato, o residuale.

*Misure generali*

Con riferimento agli indirizzi del PRG-PS le Indicazioni progettuali di seguito illustrate costituiscono la disciplina paesaggistica per gli Interventi urbanistici per nuovi ambiti per attività e per servizi, finalizzata a definire una caratterizzazione architettonica, paesaggistico-ambientale ed energetica e a favorire processi di qualificazione dei contesti circostanti.

In coerenza con gli obiettivi e i campi di attenzione definiti in generale per gli ambiti di trasformazione, si definiscono per gli ambiti per attività delle misure specifiche, relative agli specifici obiettivi requisiti, dimensionali e funzionali, e ai diversi rischi di compromissione del paesaggio.

**1. Mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento**

Laddove gli ambiti individuati comprendano al loro interno o nei loro immediati dintorni componenti (di habitat o di connessione) della Rete Ecologica Regionale Umbra, nonché della rete ecologica locale, devono essere definite misure apposite per tutelare la loro continuità e per verificare gli impatti delle nuove attività sulla rete stessa, orientando anche le scelte di impianto e di assetto viario.

In generale si deve garantire:

- A. Tutela dei singoli elementi della rete ecologica, locale e regionale (locale e RERU);
- B. Qualificare la presenza delle componenti di naturalità e rafforzare la continuità della rete attraverso interventi mirati;
- C. Creare fasce di protezione a verde tra rete e tessuto insediato e infrastrutture, per favorire la continuità delle connessioni ambientali;
- D. Integrazione degli elementi della rete ecologica con le aree di pertinenza a verde delle attività;
- E. Raccordare, nel disegno di impianto, gli elementi della rete ecologica locale con gli spazi pubblici aperti e con i percorsi ciclo-pedonali, verificandone la compatibilità degli usi;
- F. Creare una corona verde intorno all'intero complesso produttivo con specie arboree e arbustive autoctone, coordinando gli interventi dei diversi lotti;
- G. Inserimento di filari arborei lungo le strade e i percorsi pedonali e ciclabili.

**2. Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini**

Nella definizione delle aree di concentrazione edilizia e dell'impianto delle nuove aree per attività, particolare attenzione dovrà essere riservata in generale alla qualità architettonica e ambientale degli interventi. Date le dimensioni dei volumi caratterizzanti le aree per attività, l'assetto morfologico dei nuovi tessuti e le specifiche soluzioni progettuali architettoniche dovranno garantire la qualità dei fronti percepiti lungo gli assi viari principali.

- A. Privilegiare soluzioni compositive di tipo aggregativo (aggregazioni di capannoni/manufatti lineari semplici o doppie) piuttosto che le tipologie edilizie caratterizzate dagli attuali insediamenti a singolo capannone isolato a centro del lotto;
- B. Caratterizzare e qualificare i fronti dei nuovi insediamenti produttivi lungo le infrastrutture principali (E45) e definire un allineamento unitario tra fascia verde e volumi edificati;
- C. Definire tracciati di impianto e della nuova viabilità interna che si appoggiano in maniera razionale con quelli preesistenti o sull'orientamento del particellare agricolo;
- D. Garantire la qualità dell'ambiente esterno pertinenziale con la realizzazione di parcheggi ombreggiati, cordoli di separazione, tra le aree verdi e le zone pavimentate con materiali eco-compatibili;
- E. Estendere l'area verde e la piantumazione il più possibile vicino ai manufatti, per creare continuità tra l'esterno verde e gli spazi di pertinenza e limitare l'estensione di piazzali e aree asfaltate attorno agli edifici, per garantire adeguati indici di permeabilità.

**3. Mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanze paesaggistiche**

Date le dimensioni delle aree per attività, si dovrà verificare e garantire il mantenimento delle visuali sulle emergenze paesaggistiche con particolare attenzione alle altezze e alle distanze tra edifici ma anche al trattamento delle aree aperte pertinentziali.

- A. Definire le visuali dalle principali infrastrutture viarie e dalla ferroviaria verso il nuovo tessuto produttivo, per perseguire un risultato percettivo di qualità;
- B. Articolare il ritmo pieni/vuoti in maniera regolare e coordinata anche con le alberature;
- C. Verificare che eventuali visuali lontane verso il paesaggio agricolo di piana e collinare, vengano conservate e valorizzate;
- D. Definire regole di trattamento degli spazi aperti di pertinenza che ne limitino la frammentazione e ne favoriscano la mitigazione percettiva, utilizzando anche fasce alberate di schermatura;
- E. Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista.

*Schede esemplificative d'ambito*

Nelle singole schede le misure vengono riprese e declinate in linee progettuali in virtù dei caratteri specifici dei contesti, dei Paesaggi locali di appartenenza, delle trasformazioni previste e dei relativi obiettivi di qualità paesaggistica.

Le stesse schede d'ambito si ritrovano all'interno dell'elaborato PO.c.02 .3 Repertorio delle aree di Trasformazione, come da elenco seguente:

- ATA 1 Cerbara Ospedalichio
- ATA 2 Regnano
- ATA 3 Madonna del vento
- ATA 4 Santa Lucia

## ATA 1 Cerbara Ospedalichchio

### LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'Ambito per attività è localizzato nella zona settentrionale delle aree produttive di Cerbara-Ospedalichchio, lungo la strada di connessione territoriale nord-sud e lungo la ferrovia, a confine con S. Giustino.

E' un'area di margine dell'ampio tessuto produttivo che si sviluppa lungo le infrastrutture principali di fondovalle.

Si inserisce quindi nel corridoio insediativo e infrastrutturale di pianura, che costituisce una forte emergenza percettiva a scala territoriale, con forme insediative definite da grandi capannoni e edifici produttivi e ampi spazi aperti di pertinenza.

L'area si trova di fronte a un ambito stretto tra la via Tiberina e la Ferrovia, interessato da un complesso produttivo lineare di notevoli dimensioni, composto da capannoni produttivi dal valore tipologico documentario, in gran parte dismessi e in parte esterno al territorio comunale



### INQUADRAMENTO ATA NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

**PTCP** – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

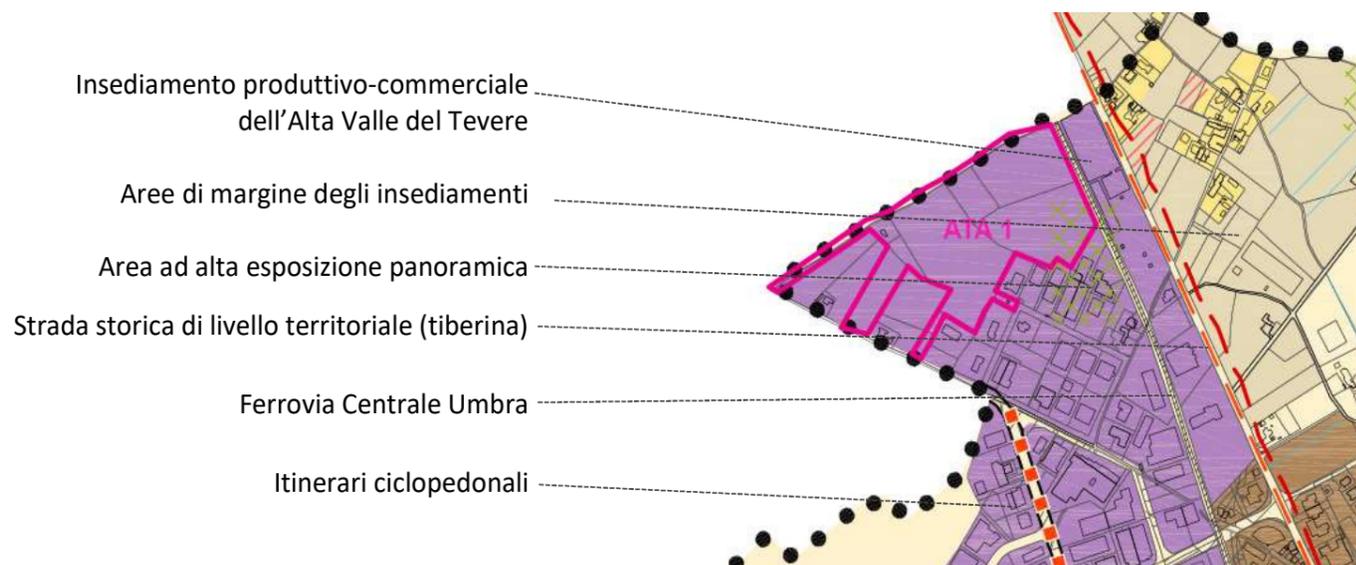
**PPR** – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate

**RERU** – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- barriere antropiche

### INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'ATA



### OGGETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO

**PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere** – concentrazioni artigianali – produttive – commerciali dell'insediamento lineare dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale dell'E45

Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario consolidato della piana del Tevere

### MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)

Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali

Potenziare le relazioni visive e funzionali tra le aree libere presenti nei tessuti consolidati e le aree agricole di margine

### PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'ATA

Integrazione con il tessuto produttivo esistente, e mitigazione dell'impatto percettivo del nuovo insediamento da e verso lo spazio agricolo aperto

### MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA

- Definire fasce di mitigazione del nuovo tessuto produttivo lungo i margini in corrispondenza con gli spazi agricoli
- Caratterizzare il fronte lungo la ferrovia e differenziarlo rispetto al fronte sulla strada interna
- Individuare possibili visuali lontane verso i sistemi collinari da valorizzare
- Favorire l'integrazione con il tessuto produttivo a sud e collegare l'impianto viario esistente con il nuovo
- Caratterizzare l'intervento con soluzioni architettoniche qualificanti e con una attenta sistemazione delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici aperti

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'Ambito per attività è localizzato nella zona settentrionale delle aree produttive il località Regnano, lungo la strada di connessione territoriale nord-sud e lungo la ferrovia, al margine meridionale dell'ampio tessuto produttivo che si sviluppa lungo le infrastrutture principali di fondovalle.

Si inserisce quindi nel corridoio insediativo e infrastrutturale di pianura, che costituisce una forte emergenza percettiva a scala territoriale, con forme insediative definite da grandi capannoni e edifici produttivi e ampi spazi aperti di pertinenza, in corrispondenza del varco che assicura la discontinuità del sistema di aree produttive a nord del capoluogo.

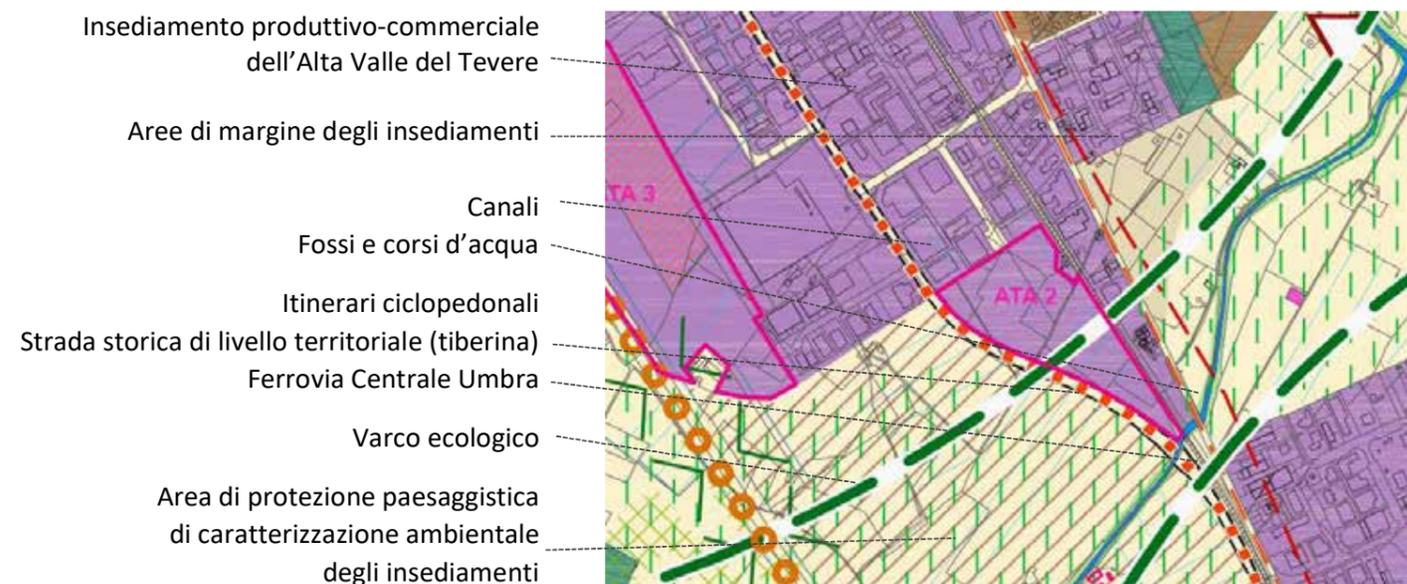
L'area è limitata a est dalla linea ferroviaria, a sud è aperta sul varco agricolo. Sul lato settentrionale confina con l'insediamento produttivo dell'Alta valle del Tevere.



**INQUADRAMENTO ATA NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**  
**PTCP** – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale  
 - Sistema Paesaggistico Pianura-valle  
 - UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

**PPR** – Piano Paesistico Regionale  
 - Paesaggio regionale 1 Tifernate

**RERU** – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)  
 - corridoi e pietre di guado (habitat e connettività)  
 - frammenti (connettività)

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'ATA****OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

**PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere** – concentrazioni artigianali – produttive – commerciali dell'insediamento lineare" dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale dell'E45
- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario consolidato della piana del Tevere

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)**

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Potenziare le relazioni visive e funzionali tra le aree libere presenti nei tessuti consolidati e le aree agricole di margine

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'ATA**

Integrazione con il tessuto produttivo esistente, e mitigazione dell'impatto percettivo del nuovo insediamento da e verso lo spazio agricolo aperto

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Conservare gli elementi della rete ecologica e favorirne la continuità
- Definire fasce di mitigazione del nuovo tessuto produttivo lungo i margini in corrispondenza con gli spazi agricoli
- Caratterizzare il fronte lungo la ferrovia e differenziarlo rispetto al fronte sulla strada interna
- Individuare possibili visuali lontane verso i sistemi collinari da valorizzare
- Favorire l'integrazione con il tessuto produttivo a nord e collegare l'impianto viario esistente con il nuovo
- Caratterizzare l'intervento con soluzioni architettoniche qualificanti e con una attenta sistemazione delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici aperti

**ATA 3      Madonna del vento**

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'Ambito per attività è un'area molto estesa localizzato lungo l'asse della E 45, alle spalle della grande zona produttiva che interessa la frazione di Cerbara.

Si inserisce nel corridoio insediativo e infrastrutturale di pianura, che costituisce una forte emergenza percettiva a scala territoriale, con forme insediative definite da grandi capannoni e edifici produttivi e ampi spazi aperti di pertinenza. E' un'area di ampia estensione (17 ha) attualmente ad uso agricolo ma inserita in un contesto interessato da dinamiche di sviluppo, come il nuovo svincolo stradale sulla E45, in corso di costruzione, e gli Ambiti a Trasformazione per Attività previste a nord e a sud di questo ambito.

L'attuazione di queste previsioni, data l'apertura delle visuali verso la piana agricola e verso i sistemi collinari, porterà a impatti sul sistema paesaggistico di notevole rilevanza.



**INQUADRAMENTO ATA NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

**PTCP** – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

**PPR** – Piano Paesistico Regionale

- Paesaggio regionale 1 Tifernate

**RERU** – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- Ambiti di elevata sensibilità alla diffusione insediativa

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'ATA**

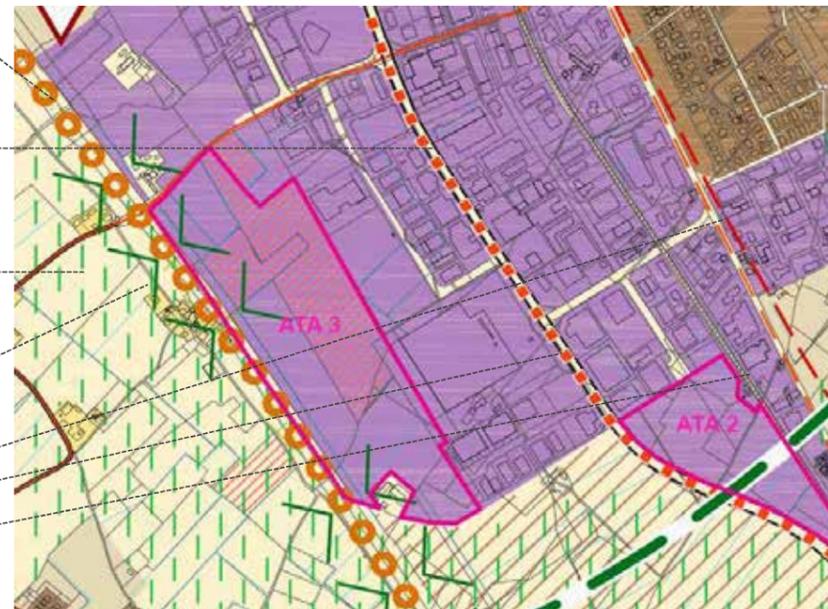
PL 6 Perimetro con PL 6  
Versante basso collinari della valle del Tevere

Insediamiento produttivo-commerciale  
dell'Alta Valle del Tevere

Ambiti di protezione paesaggistica di  
caratterizzazione ambientale degli  
insediamenti

Visuali della viabilità di pianura  
dell'Alta Valle del Tevere

Strada storica di livello territoriale (tiberina)  
Itinerario ciclopedonale  
Ferrovia Centrale Umbra



**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

**PL 9 - Paesaggio della valle insediata del Tevere** – concentrazioni artigianali – produttive – commerciali dell'insediamento lineare" dell'E45 e centri di Cerbara Titta e Badiali (Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale dell'E45
- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario consolidato della piana del Tevere

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)**

- Valorizzare le percorrenze ciclo-pedonali
- Potenziare le relazioni visive e funzionali tra le aree libere presenti nei tessuti consolidati e le aree agricole di margine

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTEZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'ATA**

Integrazione con il tessuto produttivo esistente, e mitigazione dell'impatto percettivo del nuovo insediamento da e verso lo spazio agricolo aperto

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Privilegiare soluzioni compositive di tipo aggregativo (aggregazioni lineari di capannoni / manufatti semplici o doppie);
- Definire tracciati di impianto e della nuova viabilità interna che si appoggiano in maniera razionale con quelli preesistenti o sull'orientamento del particellare agricolo;
- Caratterizzare e qualificare i fronti dei nuovi insediamenti produttivi lungo le viabilità principali e definire un allineamento unitario tra fascia verde e volumi edificati;
- Creare una fascia verde intorno all'intero complesso produttivo con specie arboree e arbustive autoctone, coordinando gli interventi dei diversi lotti;
- Predisporre una segnaletica unica per l'intero ambito;
- Attrezzare con filari arborei le strade e i percorsi pedonali e ciclabili;
- Estendere l'area verde e la piantumazione il più possibile vicino ai manufatti, per creare continuità tra l'esterno verde e gli spazi di pertinenza e limitare l'estensione di piazzali e aree asfaltate impermeabili attorno agli edifici;
- Individuare allineamenti degli edifici per favorire alcune visuali prospettiche preferenziali o per garantire l'apertura verso visuali lontane di qualità;
- Caratterizzare l'intervento con soluzioni architettoniche qualificanti.

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'Ambito per attività è localizzato lungo l'asse della Tiberina, a sud del capoluogo, in un ambito agricolo stretto tra le infrastrutture di connessione territoriale (E45, Tiberina). Posta nella pianura tra la fascia fluviale, un'area umida (Laghi Colombari) e ai piedi del sistema collinare orientale. E' un'area di ampia estensione (circa 10 ha) attualmente ad uso agricolo ma servita da uno svincolo stradale sulla E45, e circondata da diversi contesti insediativi (aree produttive e aree edificate consolidate, lungo la Tiberina). L'attuazione delle trasformazioni previste dall'ambito, data la vicinanza di elementi di rilevanza paesaggistica e la presenza di punti di visuale aperti lungo gli assi viari principali, porterà a impatti sul sistema paesaggistico di notevole rilevanza da controllare e gestire con misure opportune.

**INQUADRAMENTO ATA NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

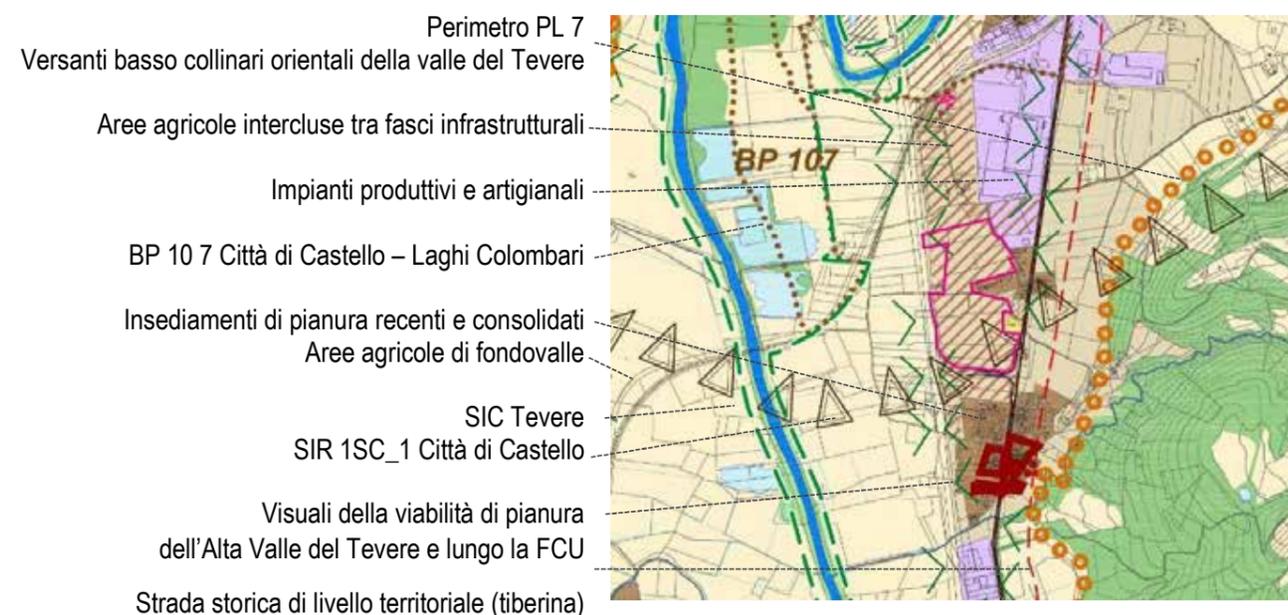
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle
- UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

**PPR – Piano Paesistico Regionale**

- Paesaggio regionale 1 Tifernate

**RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria** (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- Corridoi e pietre di guado - connettività

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (ELAB. GE.03.1 DEL PSC-PS) PER L'ATA****OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

**PL 11 - Paesaggio della valle insediata del Tevere e del Nestore** – centri dell'insediamento lineare dell'E45 e della strada per Morra (ELAB. GE.03.1 E ELAB. GE.03.2 PRG-PS)

**OBIETTIVI**

- Mantenere la leggibilità del paesaggio agrario della piana del Tevere e degli elementi di naturalità che ne scandiscono le forme (in particolare per quanto riguarda il corso del Tevere interno all'insediamento urbano di Trèstina)
- Limitare/eliminare le situazioni di disqualità degrado o rischio paesaggistico dovuto alla presenza del fascio infrastrutturale della Ferrovia Centrale Umbra e la strada Aretina, sul lato occidentale dell'ambito di Paesaggio Locale

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE** (ELAB. GE.03.2 PRG-PS)

- Migliorare l'inserimento dei manufatti per le attività produttive esistenti e previste attraverso un'adeguata composizione delle aree di pertinenza in riferimento agli accessi viabilistici

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'ATA**

Mitigazione dell'impatto percettivo del nuovo insediamento da e verso lo spazio agricolo e le componenti paesaggistiche di maggior valore (fiume, versanti boscati, reticolo agricolo)

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA URBANA**

- Privilegiare soluzioni compositive di tipo aggregativo (aggregazioni lineari di capannoni / manufatti semplici o doppie);
- Definire tracciati di impianto e della nuova viabilità interna che si appoggiano in maniera razionale con quelli preesistenti o sull'orientamento del particellare agricolo;
- Caratterizzare e qualificare i fronti dei nuovi insediamenti produttivi lungo la viabilità principale e definire un allineamento unitario tra fascia verde e volumi edificati;
- Creare una fascia verde intorno all'intero complesso produttivo con specie arboree e arbustive autoctone, coordinando gli interventi dei diversi lotti;
- Predisporre una segnaletica unica per l'intero ambito;
- Attrezzare con filari arborei le strade e i percorsi pedonali e ciclabili;
- Estendere l'area verde e la piantumazione il più possibile vicino ai manufatti, per creare continuità tra l'esterno verde e gli spazi di pertinenza e limitare l'estensione di piazzali e aree asfaltate impermeabili attorno agli edifici.
- Individuare allineamenti degli edifici per favorire alcune visuali prospettiche preferenziali o per garantire l'apertura verso visuali lontane di qualità.

**OPERAZIONI COMPLESSE**

Consistono in interventi urbanistici di rilevanti dimensioni e complessità in aree urbane, poste al margine con lo spazio agricolo (nel caso dell'OC 1) o in relazione con sistemi di rilevanza ambientale (nel caso dell'OC 3) o interne ai tessuti urbani (nel caso dell'OC 2).

*Misure generali*

Sebbene i contesti in cui sono localizzate le aree per le Operazioni Complesse siano diversi fra loro, è possibile definire alcune misure e linee progettuali generali, che rispondono agli obiettivi per i campi di attenzione ritenuti fondamentali per orientare un'azione di tutela e qualificazione del paesaggio tifernate.

**1. Mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento**

In particolare per gli ambiti localizzati ai margini della città consolidata, la presenza di elementi della rete ecologica, oltre che prescrizione per la loro tutela e mantenimento della continuità può orientare la definizione dell'impianto dei singoli sotto-ambiti, nonché degli interi ambiti, impostandone la struttura a partire dalla continuità tra rete ecologica esistente e il sistema degli spazi verdi, delle aree aperte delle dotazioni collettive e dei percorsi di progetto. Le misure che riguardano in generale le operazioni complesse sono le seguenti:

- Tutelare i singoli elementi della rete ecologica, locale e regionale (RERU)
- Rafforzare la continuità della rete attraverso la creazione di un sistema continuo di spazi verdi pubblici e pertinenziali, aree collettive e percorsi ciclo-pedonali;
- Raccordare nel disegno di impianto gli elementi della rete ecologica locale con gli spazi pubblici aperti e con i percorsi ciclo-pedonali, verificandone la compatibilità degli usi
- Creare fasce di protezione a verde lungo le infrastrutture viarie esistenti e di progetto;
- Favorire la concentrazione dell'edificato per ridurre le porzioni di suolo coperto e incrementare le aree aperte funzionali alla continuità della rete ecologica;
- Favorire la connessione anche con gli elementi della rete ecologica che si trovano nelle prossimità degli ambiti, sebbene non rientrino nei loro perimetri o non ne definiscano direttamente i margini.

**2. Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini**

Inserendosi all'interno o ai margini dei tessuti urbani, l'assetto planivolumetrico del nuovo impianto e le tipologie edilizie si devono relazionare in maniera diretta con i tessuti circostanti, riprendendone il tracciato viario, mettendo in connessione il sistema gli spazi collettivi e armonizzando le altezze massime.

Particolare attenzione deve essere posta ai rapporti dimensionali e percettivi fra il complesso delle parti edificate e degli spazi aperti costituiti dall'intervento con i margini della città storica, con le componenti emergenti del paesaggio che li circondano e con gli spazi agricoli sui quali si affacciano.

Si definisce quindi un sistema di misure in relazione alle seguenti situazioni:

Presenza di complessi o edifici di valore storico architettonico e tipologico documentario all'interno dell'ambito o nel contesto circostante:

- Conservare la memoria delle attività produttive caratterizzanti la città e il territorio tifernate, valorizzandone le tracce;
- Impostare l'impianto del nuovo tessuto sul rapporto e la valorizzazione delle pre-esistenze, con particolare riferimento agli edifici o a parte di complessi con valenza storico architettonica o testimoniale;

Margini dei nuovi tessuti verso lo spazio agricolo:

- Definire per gli edifici altezze massime progressive, nei limiti fissati nel PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni;
- Prevedere un'ampia fascia di verde attrezzata e caratterizzata da specie arboree autoctone al fine di stabilire connessioni tra il sistema verde agricolo e il verde urbano.
- Prevedere una fascia attrezzata sulla strada con verde e percorsi ciclopedonali, al fine di permettere una mitigazione percettiva e ambientale del nuovo edificato e di conferire alla viabilità la funzione di "passeggiata aperta sulla campagna".

Margine dei nuovi tessuti su ferrovia

- Definizione di un margine del nuovo insediamento conformato come una fascia verde che assolva alla funzione di mitigazione acustica e di connessione ambientale;
- Definizione di un margine di qualità verso la ferrovia, che rafforzi il carattere e la presenza dell'infrastruttura nell'impianto urbano.

Margine dei nuovi tessuti su viabilità urbana e tessuto urbano

- Definizione di un margine del nuovo insediamento con opportune tipologie edilizie (con fronti compatti e definiti) e funzioni (commercio al piano terra e parcheggi di pertinenza), affinché contribuisca al rafforzamento di un fronte urbano;
- Creazione di un margine verde che assolva alla funzione di mitigazione acustica (con adeguate dimensioni e con caratteristiche vegetazionali coerenti con quelle del contesto urbano) e concorra alla valorizzazione dell'immagine urbana del sistema strada-fronte edificato;
- Prevedere in punti significativi dell'impianto di progetto fronti edificate continue e compatte ai fini della configurazione di luoghi urbani di riferimento, evitando la mediazione delle recinzioni delle aree di pertinenza.

Margine dei nuovi tessuti verso aree produttive

- Nel caso di contiguità dei nuovi impianti con aree produttive, il progetto urbanistico dovrà prevedere la formazione di un'ampia fascia sistemata con piantumazione di essenze arboree e arbustive, eventualmente attrezzata per la fruizione.

**3. Mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanze paesaggistiche**

L'inserimento paesaggistico dell'intervento dovrà tenere conto della presenza di complessi e edifici di valore storico tipologico e documentario che caratterizzano lo skyline della città, esterni ed interni alle aree di intervento, qualora di questi ultimi si preveda il mantenimento.

In generale si dovrà mantenere e valorizzare:

- Le caratteristiche paesaggistico-percettive del paesaggio locale di appartenenza, nonché delle visuali, dei varchi visivi e delle condizioni di intervisibilità del sito di intervento.
- In particolare sono da considerare e da valorizzare le visuali e i varchi visivi che dall'esterno intercettano l'area di intervento, e che viceversa dall'interno intercettano le componenti del paesaggio individuate nelle Schede di ambito e nella carta dei paesaggi Elab. GE0 03.1 del PRG-PS. Si dovranno quindi verificare i principali punti di vista da cui l'area viene percepita che potrebbero richiedere la previsione di elementi di mitigazione o mascheramento;
- Le visuali sugli elementi della rete ecologica, anche attraverso la creazione di percorsi che permettano altri corridoi percettivi;

Il progetto deve verificare e valutare in via preventiva gli effetti paesaggistici dell'intervento (ad es. eventuale ingombro visivo nelle visuali da mantenere o valorizzare):

- Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio; ecc), attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista.
- Tutelare e valorizzare la struttura paesaggistico-percettiva e i principali segni specifici, antropici e naturali, del contesto in cui si va a inserire il progetto;
- Individuare allineamenti degli edifici per favorire alcune visuali prospettive preferenziali o per garantire l'apertura verso visuali lontane di qualità, come ad esempio verso le rive del Tevere o verso il sistema collinare o verso il Centro storico.

*Schede esemplificative d'ambito*

Nelle singole schede le misure vengono riprese e declinate in linee progettuali in virtù dei caratteri specifici dei contesti, dei Paesaggi locali di appartenenza, delle trasformazioni previste e dei relativi obiettivi di qualità paesaggistica.

Le misure illustrate all'interno delle singole schede riguardano tutti i sotto-ambiti coinvolti. In particolare per l'Operazione Complessa OC1 Apecchiese e OC 3 Pescidori, suddivisa in sottoambiti, si individuano alcune misure finalizzate a garantire omogeneità di trattamento per l'operazione complessiva, qualora i sotto-ambiti venissero attuati in tempi e con piani particolareggiati differenti.

Le stesse schede d'ambito si ritrovano all'interno dell'elaborato PO.c.02.3 Repertorio delle aree di Trasformazione, come da elenco seguente:

- OC 1a, OC1b, OC1c, OC1d 'Apecchiese'
- OC 2 'I Mulini'
- OC 3a, OC3b, 'Pescidoro'

Per le OC, data la particolare complessità dei percorsi progettuali e attuativi cui si sottoporranno, non è stato definito un Abaco delle misure e possibili soluzioni progettuali esemplificative, come per gli Ambiti di Trasformazione e per gli Ambiti di Trasformazione per Attività.

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'Operazione è localizzata nella zona settentrionale del capoluogo. Il perimetro nord è definito dalla strada Regionale Apecchiese che costeggia e chiude i margini del nucleo urbano.

L'area è quasi totalmente priva di edifici e ad uso agricolo e a pascolo, ed è attraversata da un corso d'acqua affluente minore del Tevere.

La pianura che circonda l'ambito, e la presenza di pochi edifici determina un orizzonte aperto verso la piana agricola a nord e verso i sistemi collinari che si sviluppano sui due versanti della Valle del Tevere, a nord est e a sudovest di Città di Castello. La parte meridionale del perimetro è invece contigua al margine attuale dell'edificato, costituito da tessuti recenti e consolidati, di edilizia semintensiva, non completamente chiuso nelle visuali verso lo spazio agricolo.

**INQUADRAMENTO OC NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

**PTCP** – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale  
Sistema Paesaggistico Pianura-valle, UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

**PPR** – Piano Paesistico Regionale  
Paesaggio regionale 1 Tifernate

**RERU** – Rete Ecologica Regionale Umbria (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015) corridoi (habitat e connettività)

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (Elab. GE.03.1 del PSC-PS) per l'OC1**

- Perimetro PL 9
- Paesaggio della valle insediata del Tevere
- Aree di margine degli insediamenti
- Pianura agricola di fondovalle
- Insediamenti di pianura recenti e consolidati
- Corsi d'acqua (habitat e connettività RERU)
- Impianti sportivi
- Strada storica
- Ambito di potenziale protezione paesaggistica di caratterizzazione ambientale degli insediamenti)



Aree sottoposte a dichiarazione di notevole interesse pubblico (BP 70 Città di Castello)

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO****PL 10 - Paesaggio dell'insediamento urbano di Città di Castello**  
(Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Tutelare l'eccezionale valore del paesaggio nel suo insieme;
- Valorizzare le caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico delle componenti naturali e antropiche presenti;
- Favorire il completamento e la caratterizzazione del margine urbano dell'insediamento.

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE** (Elab. GE.03.01 PRG-PS)

- Valorizzare e riconnettere gli elementi di rete ecologica locale presenti (corsi d'acqua, siepi);
- Potenziare le relazioni visive e funzionali tra le aree libere presenti nei tessuti consolidati e le aree agricole di margine, Tutelare l'eccezionale valore del paesaggio nel suo insieme
- Valorizzare le caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico delle componenti naturali e antropiche presenti
- Favorire il completamento e la caratterizzazione del margine urbano dell'insediamento

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'OC**

Qualificare i nuovi margini del capoluogo, rivolti verso la piana agricola a nord e favorire l'integrazione con i tessuti edilizi e gli spazi pubblici circostanti nella parte meridionale

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA DI AMBITO**

- Conservare e valorizzare gli elementi della rete ecologica, con particolare attenzione alle componenti individuate dalla RERU (corridoi e pietre di guado: habitat e connettività),
- Qualificare la presenza delle componenti di naturalità (corsi d'acqua);
- Favorire la percezione e la mobilità anche con l'attrezzamento di percorsi ciclo pedonali;
- Definire e caratterizzare le visuali verso il sistema collinare a est e verso la piana agricola, con particolare riferimento ai cono visivi indicati dal PTPC;
- Caratterizzare il fronte sull'infrastruttura definendo un margine verde;
- Definire percorsi di accesso agli impianti sportivi esistenti in rapporto con i nuovi interventi;
- Favorire l'integrazione con i tessuti esistenti, sia funzionalmente (connessione strade locali, delle dotazioni e delle aree verdi) che morfo-tipologicamente (tipologie edilizie, allineamenti, altezze massime, spazi di pertinenza, fronti).

**INDIRIZZI PER LA QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E PER FAVORIRE UN COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI PER IL SISTEMA DI AREE DELL'OC**

- Creare un sistema verde continuo attraverso le quattro aree (margine lungo la strada perimetrale, percorso interno di connessione degli spazi verdi e dei servizi) in connessione con i corridoi ecologici dei corsi d'acqua esistenti.
- Favorire una percezione unitaria e omogenea degli interventi nelle diverse aree mediante un percorso ciclopedonale continuo
- Definire degli elementi morfologici o funzionali (tipologie edilizie, materiali, fronti, margine verde) comuni tra i quattro interventi e che conferiscano omogeneità all'intera Operazione
- Curare l'inserimento paesaggistico delle edificazioni anche attraverso altezze progressivamente decrescenti verso i margini rivolti allo spazio rurale

**OC 2 Ex Mulini**

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

L'area interessata dall'Operazione complessa è completamente interna al contesto urbano consolidato, tra la ferrovia e il centro storico, in un tessuto caratterizzato da un impianto viario tangente al tessuto storico e parallelo all'asse ferroviario.

La parte meridionale dell'area, a margine di un parco pubblico attrezzato, è attualmente interessata da una superficie verde, attraversata da un piccolo corso d'acqua tombato.

La maggior parte della superficie dell'ambito è invece occupata da edifici produttivi dismessi e loro aree di pertinenza, alcuni di questi presentano un valore architettonico e storico testimoniale e, per dimensione e verticalità, sono di riferimento percettivo per il contesto circostante.

L'area si trova alle spalle di un ambito che ha subito recenti trasformazioni e dove sono state localizzate funzioni commerciali in ex strutture produttive. L'affaccio dell'ambito sulla strada principale (via Lapi) è quindi mediato da un sistema disomogeneo di: nuove funzioni commerciali e parcheggi, preesistenze produttive dismesse e edifici residenziali con negozi al piano terra allineati lungo il fronte stradale.



**INQUADRAMENTO OC NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI**

**PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**  
- Sistema Paesaggistico Pianura-valle, UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

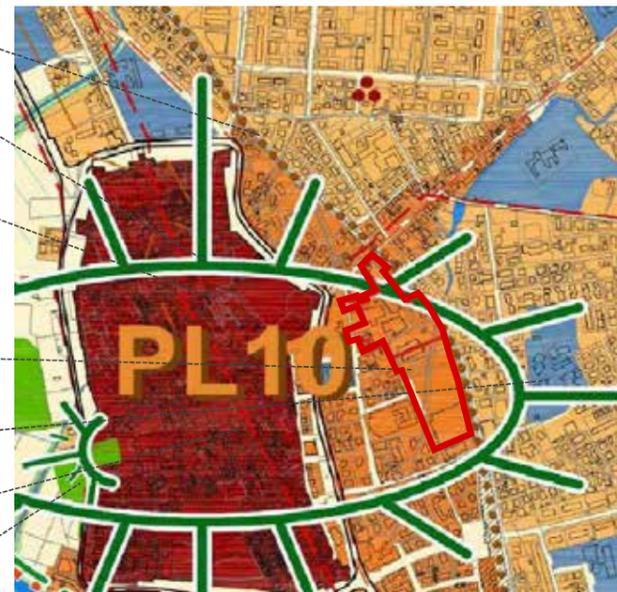
**PPR – Piano Paesistico Regionale**  
- Paesaggio regionale 1 Tifernate; SIR\_1SC\_1Città di Castello

**RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria** (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)  
- Barriere antropiche

**Rete ecologica Locale (PRG-PS)**  
- Elementi della rete ecologica urbana e periurbana

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (Elab. GE.03.1 del PSC-PS) per l'OC2**

- Aree sottoposte a dichiarazione di notevole interesse pubblico (BP 70 Città di Castello)
- Emergenza paesaggistica locale (Città di Castello)
- Morfologie dei tessuti storici di origine antica e rinascimentale
- Morfologie degli impianti urbani di espansione otto-novecentesca consolidati
- Morfologia degli impianti urbani recenti consolidati e in via di consolidamento
- Aree con servizi pubblici attrezzati
- Strada storica di collegamento territoriale  
Percorso ciclopedonale
- Luoghi della percezione visiva (belvedere)



**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO**

**PL 10 - Paesaggio dell'insediamento urbano di Città di Castello**  
(Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Tutelare l'eccezionale valore del paesaggio nel suo insieme
- Valorizzare le caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico delle componenti naturali e antropiche presenti

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE (Elab. GE.03.2 PRG-PS)**

- Valorizzare e riconnettere gli elementi di rete ecologica locale presenti (corsi d'acqua, siepi)
- Caratterizzare gli spazi urbani, i luoghi e le aree emergenti per la qualificazione del paesaggio urbano nel suo complesso
- Valorizzare la percorrenza ciclopedonale
- Rinnovare/qualificare le aree dismesse
- Migliorare l'immagine complessiva dell'insediamento rivolto in riva sinistra del Tevere

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTENZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'OC**

Riquilibrare e rigenerare l'immagine di un nodo urbano attualmente degradato, con un intervento dove il rapporto tra pieni e vuoti sia caratterizzato da segni architettonici che caratterizzano lo skyline della città (mantenimento preesistenze e/o riproposizione di elementi architettonici verticali quali memorie / richiami a tali preesistenze).

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA DI AMBITO**

- Tutelare i singoli elementi della rete ecologica e rafforzarne la continuità, valorizzando la presenza delle componenti di naturalità;
- Configurare un sistema continuo di percorsi e spazi verdi attrezzati in continuità con il margine della ferrovia;
- Structurare l'impianto del tessuto in diretta relazione con i principali elementi dell'ambito: rete ecologica, volume dell'edificio da tutelare, nuova fermata della ferrovia / attraversamento pedonale della stessa, relazioni con Piazza Burri e centro storico;
- Valorizzare la struttura paesaggistico-percettiva e i principali segni del contesto di appartenenza;
- Caratterizzare alcune visuali verso/da l'edificio di interesse testimoniale da recuperare, tramite la definizione di allineamenti (edificati o verdi);
- Configurare un rinnovato sistema spaziale-architettonico, anche mantenendo qualche preesistenza, riproponendo simili rapporti volumetrici o con soluzioni sviluppate in altezza, al fine di conferire forte riconoscibilità all'intervento;
- Integrare l'edificio recuperato in un sistema di spazi e funzioni collettive di carattere urbano collegati direttamente con la viabilità principale e con il nodo di progetto di recupero di Piazza Burri (ARE);
- Tutelare e valorizzare le visuali e i varchi visivi che dal centro storico intercettano l'area di intervento, e viceversa.

**LETTURA PAESAGGISTICA DELL'AMBITO NEL SUO CONTESTO DI RIFERIMENTO**

Le due aree che compongono l'Operazione complessa di Pescidoro (OC3-A e OC3-B) sono localizzate lungo il corso del fiume Tevere che costeggia a sud il centro storico di Città di Castello.

Le due aree A e B, poste lungo la via Aretina, entrambe sulla riva destra del fiume, sono caratterizzate da funzioni produttivo-artigianali, con edifici e aree di pertinenza dal carattere disomogeneo, di scarsa qualità e che chiudono la vista verso il fiume. Solo una stretta fascia di vegetazione ripariale protegge il sistema fluviale dalle attività antropiche.

In particolare nell'area A, posta a nord ovest della B, è presente un edificio produttivo dismesso di valore tipologico documentario. Nell'area B invece si alternano capannoni artigianali a vaste aree di deposito a cielo aperto.

**INQUADRAMENTO OC NEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI****PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

- Sistema Paesaggistico Pianura-valle, UdP n. 1 Alta Valle del Tevere

**PPR – Piano Paesistico Regionale**

- Paesaggio regionale 1 Tifernate; SIR\_1SC\_1 Città di Castello

**RERU – Rete Ecologica Regionale Umbria** (approvata con D.C.C. n. 29 del 21.05.2015)

- corridoi (habitat e connettività) (Fiume Tevere)  
- unità regionale di connessione ecologica (connettività) (Rive Fiume Tevere)

**Rete ecologica Locale (PRG-PS)**

Corridoio ecologico primario (Fiume Tevere e vegetazione ripariale)

**INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO (Elab. GE.03.1 del PSC-PS) per l'OC**

Perimetro con PL 6  
Versante basso collinari della  
valle del Tevere

SIC IT5210003 Fiume Tevere  
Coni visivi segnalati da PTPC

Aree sottoposte a  
dichiarazione di notevole  
interesse pubblico (BP 70  
Città di Castello)



Morfologie degli impianti urbani  
di espansione otto-novecentesca

Morfologia impianti urbani recenti

Impianti sportivi

Aree produttive-artigianali  
Strada storica e  
Percorso ciclopedonale

Pianura agricola di fondovalle

**OBIETTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE CHE INTERESSANO L'AMBITO DI INTERVENTO****PL 10 - Paesaggio dell'insediamento urbano di Città di Castello**

(Elab. GE.03.1 e Elab GE.03.2 PRG-PS)

- Tutelare l'eccezionale valore del paesaggio nel suo insieme;
- Valorizzare le caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico delle componenti naturali e antropiche presenti.

**MISURE DEFINITE ALLA SCALA TERRITORIALE** (Elab. GE.03.01 PRG-PS)

- Valorizzare e riconnettere gli elementi di rete ecologica locale presenti (corsi d'acqua, siepi);
- Favorire il completamento e la caratterizzazione del margine urbano dell'insediamento;
- Valorizzare la percorrenza ciclopedonale;
- Rinnovare/qualificare le aree dismesse;
- Definire e ambientare percorsi di fruizione paesaggistica;
- Migliorare l'immagine complessiva delle parti dell'insediamento rivolta sul Tevere;
- Favorire il completamento e la caratterizzazione del margine urbano dell'insediamento.

**PRINCIPALE CAMPO DI ATTEZIONE PAESAGGISTICO DEFINITO DAL PO PER L'OC**

Riqualificare e valorizzare l'affaccio del contesto urbano di Città di Castello sul fiume, favorendo la visibilità del corso d'acqua e la fruibilità/percezione delle rive e realizzando rinnovate porzioni di spazio urbano

**MISURE PAESAGGISTICHE E LINEE PROGETTUALI A SCALA DI AMBITO**

- Conservare e valorizzare gli elementi della rete ecologica, con particolare attenzione alle componenti individuate dalla Rete Ecologica Regionale Umbra (unità regionale di connessione ecologica e corridoi: habitat e connettività);
- Qualificare la presenza delle componenti di naturalità (vegetazione ripariale, rive e fiume);
- Favorire la percezione del fiume con l'attrezzamento di percorsi ciclo pedonali e affacci aperti sul corso d'acqua, su entrambe le rive;
- Definire e caratterizzare le visuali verso il sistema collinare a ovest;
- Configurare un rinnovato assetto urbano, caratterizzato da qualità architettonica e paesaggistiche degli edifici e degli spazi pubblici.

**INDIRIZZI PER LA QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E PER FAVORIRE UN COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI PER IL SISTEMA DI AREE DELL'OC**

- Definire criteri unitari di trattamento dell'affaccio sul fiume (tipologie e fronti unitari verso il fiume)
- Definire assi visivi coordinati tra le due rive del fiume
- Definire un percorso continuo lungo la riva destra del fiume



Di seguito vengono illustrati alcuni esempi di possibili soluzioni progettuali relative alle specifiche misure descritte, ordinate per obiettivi relativi agli obiettivi dei tre campi di azione:

**1. Mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento**

Misure	Esempi e soluzioni tipo
<p><b>1 A</b> Tutelare gli elementi della rete ecologica (locale e RERU);</p> <p>Qualificare la presenza delle componenti di naturalità e Rafforzare la continuità della rete attraverso interventi mirati da integrare nel disegno del nuovo tessuto urbano;</p>	
<p><b>1 C</b> Creare fasce di protezione a verde tra elementi della rete ecologica esistente, tessuto urbano e infrastrutture, esistenti e di progetto</p>	

**1. Mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento**

Misure	Esempi e soluzioni tipo
<p><b>1 D</b> Favorire la concentrazione dell'edificato per ridurre le porzioni di suolo coperto e favorire la continuità delle connessioni ambientali</p>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> </div> <div> </div> </div>
	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> </div> <div> </div> </div>

**1. Mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento**

Misure	Esempi e soluzioni tipo
<p><b>1 E</b> Raccordare nel disegno di impianto gli elementi della rete ecologica locale con gli spazi pubblici aperti e con i percorsi ciclo-pedonali, verificandone la compatibilità degli usi</p>	

<p><b>1 F</b> Integrare gli elementi della rete ecologica con le aree di pertinenza privati</p>	
---	--

**2. Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini**

Misure	Esempi e soluzioni tipo
<p><b>2 A a</b> Definire per gli edifici altezze massime progressive nei limiti di quelle previste dal PRG-PO, decrescenti dall'interno del nuovo tessuto verso i margini esterni</p>	

<p><b>2A b</b> Privilegiare la localizzazione delle aree verdi private lungo il margine verso lo spazio agricolo</p> <p><b>2A c</b> Prevedere fronti edificati discontinui preferibilmente con tipologie a bassa densità che meglio si integrano con lo spazio rurale e che permettano relazioni fisiche e percettive dirette con esso</p>	
--	--

2. Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini

B Margini dei nuovi tessuti definiti da nuova strada verso spazio agricolo

Misure	Esempi e soluzioni tipo
<p><b>2B a</b></p> <p>Prevedere una fascia attrezzata sulla strada con verde e percorsi ciclopedonali, al fine di permettere una mitigazione percettiva e ambientale del nuovo edificato e di conferire alla viabilità la funzione di 'passeggiata aperta sulla campagna'</p>	

C Margine dei nuovi tessuti su ferrovia

<p><b>2C a</b></p> <p>Nel caso di contiguità dell'AT con la linea ferroviaria, il margine del nuovo insediamento sarà definito da una fascia verde lungo la ferrovia, che assolve alla funzione di mitigazione acustica, di connessione ambientale e di spazio verde fruibile.</p>	
--	--

2. Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini

D Margine dei nuovi tessuti su viabilità urbana e tessuto urbano

Misure	Esempi e soluzioni tipo
<p><b>2 D a</b></p> <p>Definizione di un margine del nuovo insediamento con opportune tipologie edilizie (con fronti compatti e definiti) e funzioni (commercio al piano terra e parcheggi di pertinenza), affinché contribuisca al rafforzamento di un fronte urbano e a determinare l' "effetto urbano";</p> <p><b>2 D b</b></p> <p>Prevedere in punti significativi dell'impianto di progetto fronti edificati continui/compatti ai fini della configurazione di luoghi urbani di riferimento, evitando la mediazione delle recinzioni delle aree di pertinenza.</p>	

<p><b>2 D c</b></p> <p>Creazione di un margine verde che assolve alla funzione di mitigazione acustica (con adeguate dimensioni e con caratteristiche vegetazionali coerenti con quelle del contesto urbano) e concorra alla valorizzazione dell'immagine urbana del sistema strada-fronte edificato</p> <p>Nell'esempio: Margine verde tra strada e tessuto urbano (mix funzionale e fronte con negozi)</p>	
--	--

**2. Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini**

E Margini dei nuovi Ambiti di Trasformazione con tessuti produttivi

Misure	Esempi e soluzioni tipo
<p><b>2 E</b> Nel caso di contiguità dei nuovi impianti con aree produttive, il progetto urbanistico dovrà prevedere la formazione di un'ampia fascia verde sistemata con piantumazioni arboree e arbustive, eventualmente attrezzata per la fruizione</p>	

**3. Mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanzze paesaggistiche**

<p><b>3 A</b> - Verificare e valutare in via preventiva gli effetti paesaggistici dell'intervento, attraverso l'individuazione di varchi visivi, che dall'esterno intercettano l'area di intervento, e che viceversa dall'interno intercettano le componenti del paesaggio individuate nelle Schede di ambito e nella carta dei paesaggi Elab. GE0 03.1 del PRG-PS; - Definire e caratterizzare le visuali verso il sistema collinare e verso la piana agricola, con particolare riferimento ai coni visivi indicati dal PTPC; - Verificare che eventuali visuali verso il paesaggio agricolo di piana e collinare, vengano conservate e valorizzare; - Valutare la necessità di inserire elementi di mitigazione o mascheramento.</p>	
--	--

**3. Mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanzze paesaggistiche**

Misure	Esempi e soluzioni tipo
<p><b>3 B</b> Tutelare e valorizzare le visuali sugli elementi della rete ecologica e conferire continuità con le dotazioni pubbliche verdi;</p>	

<p><b>3 C</b> Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista;</p>	
--	--

2. Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini

Misure	Esempi e soluzioni tipo
<p><b>3 D</b> Favorire la percezione del paesaggio con l'attrezzamento di percorsi ciclo pedonali</p>	<p>The diagrams illustrate two types of settlement edges. The top diagram shows a cross-section with buildings on the left, a path labeled 'Percorso ciclopedonale di fruizione paesaggistico-ambientale' (cyclopedon path for landscape-environmental enjoyment), vegetation, a hedge ('Siepe'), and a view ('Visuale sul paesaggio') towards a 'Campagna' (countryside). A red line marks the 'MARGINE DELL'INSEDIAMENTO' (settlement edge). The bottom diagram shows a similar setup but with a 'Nuova area verde' (new green area) and a 'Percorso ciclopedonale di fruizione paesaggistico-ambientale' (cyclopedon path for landscape-environmental enjoyment) leading to a 'Visuale sul paesaggio' (view of the landscape).</p>
<p><b>3 E</b> Individuare allineamenti degli edifici e alberature per favorire alcune visuali prospettiche preferenziali o per garantire l'apertura verso visuali lontane di qualità;</p>	<p>The diagram shows a 3D perspective of a settlement layout. A row of buildings and trees is shown along a road, with a view opening up to a rural landscape. The text above the diagram reads: 'visuale aperta sullo spazio rurale favorita da allineamenti di edifici e alberature' (open view of the rural space favored by alignments of buildings and trees).</p>

1. Mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento

Misure	Esempi e soluzioni tipo
<p><b>1 A</b> Tutelare gli elementi della rete ecologica (locale e RERU);</p> <p><b>1 B</b> Qualificare la presenza delle componenti di naturalità e rafforzare la continuità della rete con interventi mirati</p>	

<p><b>1 C</b> Creazione di fasce di protezione a verde tra rete ecologica e tessuto insediato e infrastrutture, per favorire la continuità delle connessioni ambientali;</p> <p><b>1 D</b> Integrazione degli elementi della rete ecologica con le aree di pertinenza a verde delle attività;</p> <p><b>1 F</b> Creazione di una corona verde intorno all'intero complesso produttivo con specie arboree e arbustive autoctone, coordinando gli interventi dei diversi lotti</p>	
--	--

1. Mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento

Misure	Esempi e soluzioni tipo
<p><b>1 E</b> Raccordare nel disegno di impianto gli elementi della rete ecologica locale con gli spazi pubblici aperti e con i percorsi ciclo-pedonali, verificandone la compatibilità degli usi</p> <p><b>1 G</b> Inserimento di filari arborei lungo le strade e i percorsi pedonali e ciclabili</p>	

2. Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini

Misure	Esempi e soluzioni tipo
<p><b>2 A</b> Privilegiare soluzioni compositive di tipo aggregativo (aggregazioni di capannoni/manufatti lineari semplici o doppie) piuttosto che le tipologie edilizie caratterizzate dagli attuali insediamenti a singolo capannone isolato a centro del lotto;</p>	

2. Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini

Misure	Esempi e soluzioni tipo
<p><b>2 C</b> Definire tracciati di impianto e della nuova viabilità interna che si appoggiano in maniera razionale con quelli preesistenti o sull'orientamento del particellare agricolo;</p>	

<p><b>2 B</b> Caratterizzare e qualificare i fronti dei nuovi insediamenti produttivi lungo le infrastrutture principali (E45) e definire un allineamento unitario tra fascia verde e volumi edificati;</p>	
---	--

<p><b>2 D</b> Garantire la qualità dell'ambiente esterno pertinenziale con la realizzazione di parcheggi ombreggiati, cordoli di separazione, tra le aree verdi e le zone pavimentate con materiali eco-compatibili</p>	
---	--

**2. Caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini**

Misure	Esempi e soluzioni tipo
<p><b>2 E</b> Estendere l'area verde e la piantumazione il più possibile vicino ai manufatti, per creare continuità tra l'esterno verde e gli spazi di pertinenza e limitare l'estensione di piazzali e aree asfaltate attorno agli edifici, per garantire adeguati indici di permeabilità.</p>	

**3. Mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanzze paesaggistiche**

Misure	Esempi e soluzioni tipo
<p><b>3 B</b> Articolare il ritmo pieni/vuoti in maniera regolare e coordinata anche con le alberature;</p> <p><b>3 C</b> Verificare che eventuali visuali lontane verso il paesaggio agricolo di piana e collinare, vengano conservate e valorizzate;</p> <p><b>3 G</b> Mantenere e salvaguardare rapporti visuali tra le nuove realizzazioni e le preesistenze, nonché con gli elementi connotativi del paesaggio, attraverso la definizione dei profili tipo degli interventi e la simulazione percettiva da opportuni punti di vista;</p>	

**3. Mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanzze paesaggistiche**

<p><b>3A</b> Definire le visuali dalle principali infrastrutture viarie e dalla ferroviaria verso il nuovo tessuto produttivo, per perseguire un risultato percettivo di qualità;</p>	
---	--

<p><b>3 D</b> Definire regole di trattamento degli spazi aperti di pertinenza che ne limitino la frammentazione e ne favoriscano la mitigazione percettiva, utilizzando anche fasce alberate di schermatura.</p>	<p>mitigazione percettiva del tessuto per attività</p> <p>mitigazione percettiva e ambientale con fasce di verde      schermatura con alberature</p>
--	--

