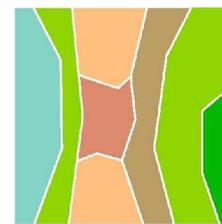




Comune di Città di Castello  
Provincia di Perugia



PRG-PS 2013

# PIANO REGOLATORE GENERALE Parte Strutturale

## Variante generale

*Sindaco*

Luciano Bacchetta

*Assessore all'Urbanistica*

Michele Bettarelli

*Responsabile del Procedimento*

ing. Federico Calderini



Prof. Arch. Gianluigi  
Arch. Francesco **NIGRO** STUDIO



*Coordinamento Scientifico*  
Arch. Francesco Nigro

*Coordinamento Tecnico*  
Arch. Paolo Ghirelli

*Relazione generale*

Relazione Generale

Elaborato

**PS.01.1**

COD. DOCUMENTO

0 9 0 5 4 R A U 2 0 1

FOGLIO

DI

RAPPORTO

3					
2					
1	marzo 2016	Vers. adeguata alla Det. Dir. R. U. n. 10619 del 30.12.2015			
0	dicembre 2013	Emissione per Adozione			
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO

**PRG PARTE STRUTTURALE - VARIANTE 2013**  
**GRUPPO DI LAVORO**

**Cooprogetti Soc. Coop.**

Arch. Paolo Ghirelli

Coordinamento operativo

Ing. Moreno Panfilì

Coordinamento valutazione ambientale

Dott. Geol. Fausto Pelicci

Coordinamento studi geologici e idraulici

*Collaboratori e specialisti*

Gloria Ruspi - geologo

Giacomo Schirò - geologo

Ugo Minelli - ingegnere informatico – esperto GIS

Paolo Tosi - Agronomo

Eustachio Antonio Leone - agronomo

Luca Paparelli - agronomo forestale

Monia Angeloni - ingegnere ambientale

Francesca Uccellani - architetto

Sonia Alunno - architetto

Tiziana Panfilì - dott. in architettura

**Studio Nigro**

Arch. Francesco Nigro

Coordinamento scientifico-metodologico

Pianificazione urbanistica, paesaggio e SUM

*Collaboratori*

Tiziana Altieri - architetto

Roberto Parotto - architetto

Stefania Santostasi - architetto

**Nomisma S.p.A.**

Dott. Luigi Scarola

Coordinamento Analisi socio-economica

## Sommario

1. LE PREMESSE: METODO, PROCESSO E PROGETTO .....	4
2. DALL'ATTO DI INDIRIZZO AL DOCUMENTO PROGRAMMATICO .....	4
2.1 L'ATTO DI INDIRIZZO E L'APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO .....	5
2.2 LA COPIANIFICAZIONE: L'ACCORDO PRELIMINARE .....	7
2.3 IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO E LA VARIANTE GENERALE .....	8
2.4 L'ATTIVITÀ DI PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE .....	10
3. CONTENUTI PROGETTUALI DELLA VARIANTE GENERALE .....	13
3.1 IL MODELLO DI PIANO .....	13
3.1.1 SPAZI E SISTEMI: COME "RAGIONA" IL PIANO .....	13
3.1.2 PIANIFICARE, RI-PIANIFICARE E RIGENERARE .....	14
3.1.3 LA "MISURA" DELLA SOSTENIBILITÀ: DAL CONSUMO ALL'USO DELLE RISORSE .....	17
3.1.4 IL TERRITORIO COME SISTEMA COMPLESSO DI RETI .....	17
3.1.5 IL PRINCIPIO DELLA PEREQUAZIONE: EQUITÀ E QUALITÀ .....	19
3.2 PAESAGGIO E PAESAGGI .....	19
3.3 VALORI E RISORSE TERRITORIALI: ECO-SISTEMA ED AGRO-SISTEMA .....	22
4. CONTENUTI TECNICO-NORMATIVI DELLA VARIANTE GENERALE .....	23
4.1 I CARATTERI DELLA VARIANTE GENERALE .....	23
4.1.1 L'ARTICOLAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO .....	23
4.1.2 GLI ELABORATI DEL PIANO .....	25
4.1.3 LA COSTRUZIONE DELLA VARIANTE GENERALE .....	27
4.2 CONTENUTI TECNICO-NORMATIVI DELLA VARIANTE GENERALE .....	28
4.2.1 LA STRUTTURA DELL'APPARTO NORMATIVO: NORME, REGOLE E BUONE PRATICHE .....	28
4.2.2 LE MODALITÀ ATTUATIVE .....	29
4.2.3 IL SISTEMA PEREQUATIVO, COMPENSAZIONI E PREMIALITÀ .....	31
4.2.4 IL QUADRO DELLE TUTELE E DEI VINCOLI .....	33
4.3 CONTENUTI GESTIONALI DELLA VARIANTE GENERALE .....	35
4.3.1 GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, IDRAULICA E PERICOLOSITÀ SISMICA .....	35
4.3.2 LA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE .....	35
4.3.3 IL CENSIMENTO E LA TUTELA DEI BENI IMMOBILI SPARSI .....	37
4.3.4 LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO .....	39
4.3.5 IL PIANO COMUNALE DEI SERVIZI .....	46
4.3.6 LA MITIGAZIONE DELLA VULNERABILITÀ SISMICA URBANA E TERRITORIALE .....	47
4.4 IL SISTEMA INFORMATIVO A SUPPORTO DELLA VARIANTE GENERALE .....	52
5. QUANTITÀ DEL PIANO E LORO ATTUAZIONE NEL TEMPO .....	53
5.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....	53
5.1.1 STATO DI ATTUAZIONE PRG PRE-VIGENTE .....	53
5.1.2 DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI DI PIANO IN RAPPORTO AL PTCP .....	55
5.1.3 DINAMICHE INSEDIATIVE E VERIFICA DI RISPONDEZZA DIMENSIONALE ALLE PRESCRIZIONI DEL PTCP .....	56
5.1.4 LE PREVISIONI DI CRESCITA E LE DOTAZIONI FUNZIONALI E TERRITORIALI .....	60
5.2 LA PROGRAMMAZIONE E LA PIANIFICAZIONE OPERATIVA NEL TEMPO DELLE PREVISIONI .....	61
5.2.1 I CRITERI E LE MODALITÀ DI INSERIMENTO DELLE PREVISIONI NEL PRG-PO .....	61

---

5.2.2 LA PROGRAMMAZIONE NEL TEMPO E LA DECADENZA DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE DEL PRG-PO.....	62
6. SOSTENIBILITÀ E INCIDENZA AMBIENTALE .....	64
6.1 IL RAPPORTO AMBIENTALE PER LA V.A.S.....	64
6.2 LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (VINCA) .....	65
7. NOTA DI AGGIORNAMENTO A SEGUITO DELLA D.D. 10619/2015 .....	67
7.1 GLI ATTI FINALIZZATI ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE .....	67
7.2 L'AGGIORNAMENTO DEL QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO .....	67
7.3 LE MODALITÀ DI ADEGUAMENTO ALLA D.D. 10619/2015 .....	68

## 1. LE PREMESSE: METODO, PROCESSO E PROGETTO

La stesura della Variante generale al Piano Regolatore Generale di Città di Castello (PRG-PS 2013) è stata condotta sapendo di dover comporre i livelli di complessità tecnica propri della disciplina urbanistica con quelli di natura politico-istituzionale, tenendo a mente l'obiettivo di fondo legato alla volontà condivisa di dare un senso forte alla nuova stagione della programmazione territoriale comunale, di cogliere fino in fondo l'occasione del nuovo Piano, sia in termini di sviluppo che di salvaguardia dei valori notevoli espressi territorio.

Lo sguardo rinnovato (e ritrovato) sul territorio si è formalizzato nei contenuti del Documento Programmatico approvato nel novembre 2011, dopo un lungo lavoro di affinamento del quadro conoscitivo e degli obiettivi strategici, quadro che non ha perso la sua validità in termini di lettura e di azione propositiva - meglio ancora proiettiva - in un momento fortemente segnato da diffusi fenomeni di criticità socio-economica.

Se queste sono le premesse, nella descrizione che segue relativa al progetto per la Variante generale al PRG, si ripartirà dai contenuti formali e progettuali già configurati nel Documento Programmatico (DP), da intendersi come elaborati compiuti - ma non superati - e di indirizzo, da rileggere prima a monte e poi in parallelo agli elaborati della Variante.

In questa ottica, gli elaborati di Piano consolidano e rendono "statutari" la gran parte degli indirizzi portati avanti dal DP, consentendo così di alleggerire la struttura documentale del Piano, senza dover ripartire dalle premesse d'origine se non per gli aspetti di criticità rilevati in sede di Conferenza di Copianificazione.

Laddove non arrivano compiutamente le note seguenti, la "narrazione" dei contenuti della Variante generale, sarà affidata anche e soprattutto agli elaborati grafico-normativi, per alcuni dei quali si è privilegiata la formula qualitativa e descrittiva, specie per quanto riguarda la definizione degli apparati di indirizzo che presentano una forma dichiaratamente "illustrativa", al fine di mantenere coerente il quadro delle letture e delle intenzioni progettuali. Tenendo fede a questa impostazione, una larga parte degli approfondimenti propri del PRG è stata veicolata attraverso gli studi specialistici a corredo (geologia, idraulica, paesaggio, ecc.) ai quali si farà diretto rinvio per i temi di competenza, laddove necessario.

## 2. DALL'ATTO DI INDIRIZZO AL DOCUMENTO PROGRAMMATICO

L'avvio del processo di formazione del nuovo Piano Regolatore Generale di Città di Castello ha avuto inizio con la presentazione in Consiglio Comunale, nella seduta del 25.05.2009, di una "bozza aperta" dell'*Atto di Indirizzo* che, una volta discusso, integrato e completato con il contributo delle forze politiche e di tutti i consiglieri, è stato approvato nella sua forma definitiva nella seduta del 06.07.2009.

Dall'Atto di Indirizzo, finalizzato a fornire le linee guida per la redazione dello strumento urbanistico da parte delle strutture comunali e del gruppo di progettisti incaricati, ha preso le mosse la formazione e approvazione del Documento Programmatico, richiamandone ed approfondendone i contenuti progettuali, di

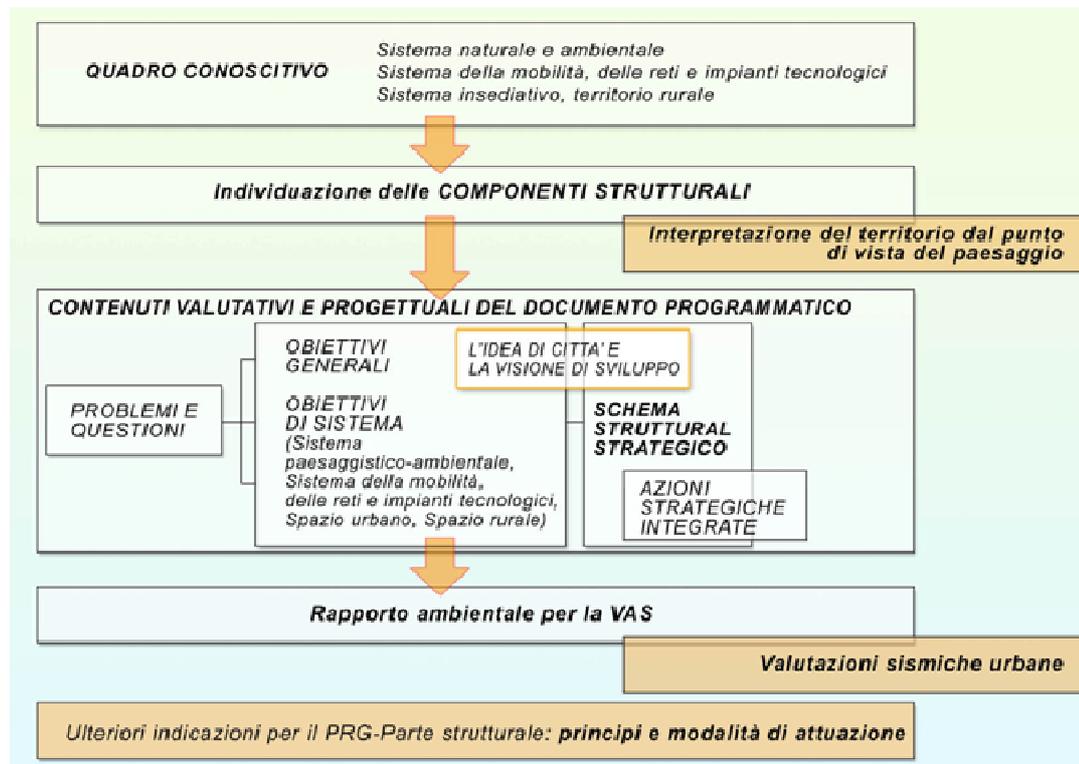
metodo e di merito. Il percorso che ha portato dall'avvio del processo di pianificazione fino al DP e poi verso il PRG-PS 2013 è stato caratterizzato, come meglio illustrato al p.to 2.4, da una significativa attività di partecipazione sociale e istituzionale, nonché di concertazione con gli enti competenti in materia di governo del territorio.

## **2.1 L'Atto di Indirizzo e l'approvazione del Documento Programmatico**

L'Atto di Indirizzo è articolato in sei punti (*Le motivazioni di una scelta, I riferimenti generali, Per una idea di città e di territorio, I temi dello sviluppo ed i contenuti progettuali, Questioni relative alle diverse parti di città e del territorio, La "forma" del piano*) attraverso i quali si illustra il senso generale della formazione del nuovo PRG, si individuano i principi da assumere, i problemi da risolvere, gli obiettivi da perseguire, le modalità attraverso le quali assicurare la efficacia del piano, la collaborazione interistituzionale e la partecipazione dei cittadini e dei soggetti sociali. I contenuti dell'Atto di Indirizzo sono stati sviluppati e approfondimenti dal Documento Programmatico, e hanno costituito la base per la formazione del presente PRG.

In questa sede è utile richiamare i principi che sono stati posti, con l'approvazione di questi atti, a fondamento del processo di pianificazione e che costituiscono i riferimenti che hanno informato la redazione del Piano e che devono ispirare le successive fasi di pianificazione operativa e di gestione della relativa attuazione. I principi ispiratori del PRG sono: *la sostenibilità; la qualità urbana, del territorio e del paesaggio; la partecipazione, l'equità; la trasparenza e la snellezza amministrativa; la copianificazione e la collaborazione interistituzionale; la flessibilità e l'operatività del piano.*

Il DP, in applicazione della LR 11/2005, è stato costruito in base al Quadro conoscitivo e al Bilancio urbanistico, nonché in riferimento a interpretazioni e valutazioni delle componenti strutturali che connotano il territorio di Città di Castello, traggiate anche da due punti di vista innovativi introdotti dalla legislazione regionale: il paesaggio e la vulnerabilità sismica urbana.



Schema dei contenuti del Documento Programmatico

Dalla raccolta e dal confronto di idee avuti in tutte le occasioni di partecipazione e di discussione con la cittadinanza, gli uffici comunali e gli amministratori, nonché dal portato conoscitivo-valutativo delle elaborazioni di analisi e interpretazione, è maturata l'*idea di sviluppo della città e del suo territorio* da porre a base del nuovo strumento urbanistico, e la cui concretizzazione è favorita dal perseguimento di obiettivi generali e specifici che lo stesso DP definisce.

L'idea complessiva di sviluppo è sintetizzata in alcune definizioni che si riferiscono ai profili e ai caratteri che Città di Castello, nel suo complesso urbano-territoriale, ha scelto di assumere:

- Città leader dell'Alta Valle del Tevere
- Città accogliente, vivibile e solidale
- Città dell'arte e del turismo
- Città della produzione "a basso impatto"
- Città/territorio cerniera-nodo

Il DP è inoltre connotato per dei contenuti propositivi molto avanzati, che si è deciso di approfondire per due ordini di motivi: offrire alla partecipazione e alle componenti politico-amministrative temi progettuali concreti e comprensibili sui quali esprimere valutazioni ed operare le prime scelte; fornire alla successiva redazione del PRG una serie di soluzioni progettuali sulle quali fosse stato già raccolto un certo consenso, anche da parte degli enti copianificanti.

I contenuti propositivi del DP sono raccolti nello Schema strutturale-strategico nel quale, in riferimento ai Sistemi e agli Spazi che articolano le componenti strutturali, sono politiche e azioni da attivare per il perseguimento degli obiettivi e dell'idea complessiva di sviluppo posti alla base del processo di pianificazione. Si tratta in particolare di *Azioni di Spazio* e *Azioni di Sistema*, e delle *Azioni Strategiche*

*Integrate*, che consistono in ipotesi di progetti strategici (*di rilevanza territoriale, ovvero di rilevanza urbana/locale*) che hanno per oggetto significative porzioni urbane nelle quali dovrebbero prendere corpo, contemporaneamente e in forma integrata un insieme complesso di interventi. Accanto a queste lo Schema indica anche le principali Azioni di Copianificazione, allo scopo di fornire temi e argomenti da affrontare nell'ambito delle procedure interistituzionali di copianificazione.

L'approvazione del DP (DCC n.26 del 21.03.2011) è giunta dopo un approfondito confronto e dibattito da parte delle forze politiche, la cui attenzione si è molto incentrata proprio sulle Azioni Strategiche Integrate (rappresentate nel DP con degli schemi grafici tipici delle vision che mirano a offrire suggestioni di possibili soluzioni progettuali, e prive di qualsiasi ulteriore significato), di cui il Consiglio Comunale ha fortemente ribadito il senso di indicazione quasi trascurabile, comportando di fatto uno stemperamento dei principali contenuti progettuali del Documento Programmatico. Questo passaggio ha segnato la successiva redazione del PRG-Parte Strutturale, che è stata connotata da un "approccio prudente" all'approfondimento dei contenuti progettuali relativi in particolare agli insediamenti urbani.

Si rimanda comunque al DP e ai suoi elaborati per cogliere la ricchezza e la complessità dei contenuti dai quali ha preso le mosse la redazione del PRG-PS.

## **2.2 La copianificazione: l'Accordo preliminare**

L'Amministrazione e il gruppo di progettazione del PRG hanno fin dall'inizio considerato l'importanza della concertazione interistituzionale e della copianificazione, quali modalità di costruzione condivisa delle scelte fondamentali per il governo del territorio tifernate. Peraltro il rango di Città di Castello impone l'assunzione del ruolo di interprete della dimensione sovralocale o intercomunale di alcuni temi della pianificazione che interessano l'Alto Tevere.

Le azioni e i temi che il DP ha posto al centro del confronto con gli altri soggetti istituzionali riguardano alcune questioni di attualità di programmazione, pianificazione e progettazione di matrice regionale e provinciale: Natura e ambiente (Siti Natura 2000; Rete ecologica locale); Mobilità e infrastrutture (nodo infrastrutturale con intersezione E45/E78 e nuova piastra logistica; servizi FCU); Paesaggio (qualificazione e valorizzazione del paesaggio; inserimento paesaggistico degli interventi); Insediamenti produttivi (rigenerazione secondo modello APPEA).

La Conferenza di copianificazione, prevista dall'art. 10 della LR 11/2005, si è aperta con la prima seduta del 16 novembre 2011. Lo svolgimento della Conferenza ha richiesto alcune riunioni comuni e interne ai diversi enti partecipanti (in particolare i vari Servizi Regionali e la Provincia di Perugia), che erano chiamati a comporre un condiviso documento unitario, ai fini della formazione dell'Accordo preliminare di copianificazione.

I temi affrontati e le relative scelte ipotizzate nel Documento Programmatico che hanno costituito l'oggetto principale dell'Accordo preliminare di copianificazione, sottoscritto in data 13.07.2012, in sintesi riguardano:

- *questioni disciplinari e tecnico-metodologiche*: attuazione progressiva delle previsioni del PRG-Parte strutturale nel tempo; modalità d'attuazione del Piano Regolatore Generale; applicazione del principio della perequazione e delle relative modalità premiali e compensative;
- *questioni di assetto e normative relative ad alcuni temi generali*: la rete ecologica, lo Spazio rurale, il paesaggio; l'assetto geologico-idraulico; la riduzione della vulnerabilità sismica urbana; le energie rinnovabili; le infrastrutture e mobilità; il sistema insediativo;
- *temi specifici di rilevanza sovracomunale*: Infrastrutture mobilità - la piastra logistica ed il nodo infrastrutturale E45-E78; Infrastrutture mobilità - il ruolo della Ferrovia Centrale Umbra ed eventuali futuri sviluppi ferroviari; Ambiente e paesaggio - valorizzazione del sistema Tevere; Ambiente e paesaggio - rete ecologica e progetti di paesaggio; Riqualficazione insediamenti rivieraschi - rigenerazione degli insediamenti produttivi.

Rispetto a questi temi il PRG-PS ha definito e sviluppato i propri contenuti di metodo e di merito.

### 2.3 Il Documento Programmatico e la Variante generale

La redazione del PRG-PS 2013 (Variante generale del PRG) ha ripreso il processo di pianificazione esattamente dal punto raggiunto e appena descritto:

- il Documento Programmatico approvato, con le precisazioni del Consiglio Comunale circa le esplorazioni progettuali;
- i contributi e le osservazioni pervenuti a seguito della pubblicazione del DP e del Rapporto preliminare della VAS;
- l'Accordo preliminare di copianificazione.

Il PRG-PS ha provveduto all'approfondimento dei contenuti della pianificazione del territorio di Città di Castello, in alcuni casi anche mediante ulteriore attività analitico-conoscitiva, e alla loro traduzione in disciplina urbanistica, facendo particolare attenzione alla duplice dimensione strutturale ed operativa del Piano urbanistico della LR 11/2005. Proprio sulla dialettica temporale tra Strutturale e Operativo, e secondo una interpretazione piena dell'innovazione legislativa regionale, è stata strutturata l'articolazione dei contenuti del Piano e impostata la conformazione progressiva della disciplina urbanistica, dal PRG-PS ai PUA.

Il Piano, partendo dagli obiettivi e dalle azioni del DP, ha affinato le principali scelte arrivando a definire le seguenti "grandi opzioni":

- SISTEMA NATURALISTICO-AMBIENTALE: protezione e integrazione delle risorse naturali; formazione Rete ecologica territoriale e urbana; uso compatibile delle risorse.
- SISTEMA MOBILITA' E RETI TECNOLOGICHE: potenziamento mobilità secondo forme multimodali; adeguamento e completamento rete stradale; rafforzamento servizi ferroviari; potenziamento della mobilità dolce; organizzazione nodo E45/E78 e piattaforma logistica; completamento e razionalizzazione reti e impianti tecnologici.

- SPAZIO RURALE: sviluppo compatibile e diversificazione attività agricole; valorizzazione integrata delle risorse del territorio nella filiera Turismo-Ambiente-Cultura, anche in riferimento a reti e/o itinerari di fruizione del territorio e del paesaggio.
- SPAZIO URBANO: strutturazione della città in riferimento alla rete della mobilità e alla rete ecologica; qualificazione dell'intorno del centro storico; riqualificazione e potenziamento spazi pubblici; rigenerazione aree dismesse; organizzazione "sottosistemi frazionali"; rinnovo delle aree produttive secondo il modello APPEA (aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate); definizione dei margini urbani mediante controllo del consumo di suolo.
- VULNERABILITA' SISMICA URBANA: mettere in sicurezza la Struttura urbana minima nell'ambito della attuazione ordinaria delle previsioni urbanistico-edilizie.
- PAESAGGIO: salvaguardia, qualificazione e valorizzazione dei paesaggi locali, in quanto risorsa per lo sviluppo; qualificazione paesaggistica delle trasformazioni ammesse dal PRG-PS attraverso l'opportuno inserimento paesaggistico degli interventi previsti .

Il lavoro di redazione del Piano è confluito nella bozza del PRG-PS consegnata all'Amministrazione comunale alla fine di luglio 2013. Su questa proposta di Piano è stato svolto un intenso lavoro di messa a punto in collaborazione tra il gruppo di progettazione, gli Uffici comunali e la Commissione consiliare competente, che ha prodotto la presente versione del PRG-PS.

Secondo il dettato della LR 11/2005, e come sarà meglio descritto più avanti, il PRG-Parte strutturale affronta, con consapevolezza della proprio immediata coerenza, i temi progettuali relativi allo Spazio naturalistico e allo Spazio rurale, la cui disciplina urbanistica è volta a supportare il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole in un quadro di qualificazione e valorizzazione del territorio e del paesaggio rurali che così fortemente connotano Città di Castello.

Per quanto riguarda lo Spazio Urbano, il Piano non rinuncia a fornire indirizzi generali di assetto fisico-funzionale, ma in coerenza con l'approccio del Consiglio Comunale alle visioni progettuali del DP, dispone tutti gli strumenti necessari per progettare e disciplinare le diverse parti degli insediamenti, rimandando però alle fasi operative la definizione puntuale delle scelte e delle soluzioni di intervento sul Capoluogo, sulle Frazioni e sugli altri centri. Con ciò facendo pienamente proprio il significato del PRG come prodotto/processo continuo di pianificazione e governo del territorio. Questo approccio che offre la possibilità, attraverso una sequenza di diversi PRG-PO, di rispondere al meglio e con maggiore efficacia al manifestarsi delle esigenze nel tempo, comporta che l'Amministrazione si doti di un apposito Ufficio di Piano al quale è affidata la costante attività di pianificazione operativa e il necessario confronto e costruzione negoziata delle operazioni di intervento urbanistico con i soggetti attuatori.

## 2.4 L'attività di partecipazione e concertazione

Fin dalle fasi preliminari, il processo di pianificazione è stato accompagnato da una serie di attività di partecipazione e di apertura alla Cittadinanza, finalizzate ad assicurare efficacia e trasparenza alle azioni prefigurate dal Piano e a consentire la più ampia condivisione delle scelte, anche tramite procedure e atti aggiuntivi a quelli previsti dalla normativa ordinaria.

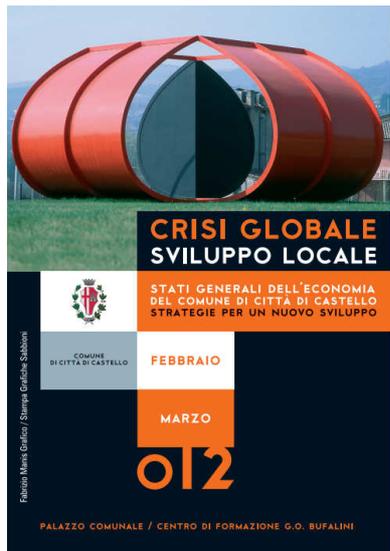
Questo percorso si è intersecato con i momenti di concertazione interistituzionale che hanno portato nel novembre 2011 all'apertura della Conferenza di Copianificazione per l'approvazione del DPnei termini stabiliti dall'art. 9 della L.R. 11/2005 e all'avviamento della procedura di V.A.S. Lo schema sotto riportato ripercorre in forma sintetiche le attività di partecipazione e di concertazione esperite tra il 2009 e il 2011.

ATTIVITA' PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE	2009											
AVVIO ATTIVITA' OGGETTO DI INCARICO												
Affidamento incarico e avvio attività redazionali preliminari	aprile											
<b>FASE PRELIMINARE DI CONCERTAZIONE</b>												
Presentazione e approvazione in Consiglio Comunale della Documento di Indirizzi per la formazione della Variante generale al PRG Parte strutturale (Del. Cons. Com. n. 50/2009)		25 maggio				6 luglio						
Approfondimento del Documento di indirizzi in sede di Ila Commissione Consiliare - Assetto del Territorio				3 luglio								
<b>FASE PRELIMINARE DI PARTECIPAZIONE</b>												
Presentazione della Bozza del Documento di indirizzi alle principali Associazioni di categoria			30 giugno									
<b>ATTIVITA' DI PARTECIPAZIONE STRUTTURATA</b>												
Conferenza partecipativa aperta al pubblico per la presentazione del Tavolo Tecnico per lo Sviluppo Socio-economico del territorio tifernate e istituzione dei Tavoli Tecnici.								21 novembre				
Convocazione dei Tavoli Tecnici tematici: <b>Tavolo 1</b> - Infrastrutture, ambiente e pianificazione territoriale. <b>Tavolo 2</b> - Sanità, Terzo Settore, Sport e Attività Ricreative; <b>Tavolo 3</b> - Commercio, Turismo, Cultura e Servizi; <b>Tavolo 4</b> - Specializzazioni produttive e attività imprenditoriali									16 dicembre	17 dicembre	18 dicembre	

ATTIVITA' PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE	2010				
<b>AVVIO PROCEDURA DI V.A.S.</b>					
Presentazione in sede Ila Commissione Consiliare - Aspetto del Territorio del Rapporto Ambientale Preliminare e aggiornamento sullo stato di avanzamento delle attività redazionali per la Variante al PRG Parte strutturale.	1 marzo				
Conferenza di consultazione ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. N. 152/2010 per l'avvio della procedura di V.A.S.		9 marzo			
<b>DEFINIZIONE E APPROFONDIMENTO DEL DP</b>					
Incontro tra il gruppo di progettazione del PRG e i rappresentanti delle Associazioni tra i Tecnici operanti nel territorio tifernate.		22 marzo			
Consegna degli elaborati del Documento Programmatico da parte del Gruppo di progettazione del PRG			24 maggio		
Presentazione e approfondimenti in sede di Ila Commissione Consiliare - Aspetto del Territorio degli elaborati relativi al Documento Programmatico				26 maggio	23 settembre
Presentazione e approfondimenti in sede di Consiglio Comunale degli elaborati relativi al Documento Programmatico					30 giugno

ATTIVITA' PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE	2011				
<b>APPROVAZIONE E PUBBLICAZIONE DEL DP</b>					
Approfondimenti finalizzati all'approvazione in sede di Ila Commissione Consiliare - Aspetto del Territorio degli elaborati relativi al Documento Programmatico	4 marzo	11 marzo			
Approvazione in sede di Consiglio Comunale del Documento Programmatico (Del. Cons. Com. n. 26/2001).			21 marzo		
Pubblicazione del Documento Programmatico ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11/2005 - Riunione partecipativa di presentazione ai Tecnici ed agli operatori attivi nel territorio comunale.				28 giugno	
Riunione partecipativa presso la sede dell'Associazione Industriali.				21 luglio	
<b>DP- CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE</b>					
Approfondimenti in sede di Ila Commissione Consiliare - Aspetto del Territorio in ordine ai contributi pervenuti a seguito della pubblicazione del Documento programmatico.					3 novembre
Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11/2005.					16 novembre

Dopo l'approvazione del DP le attività di partecipazione sono continuate, seppure in forma meno strutturata, ma sempre comunque sotto il segno dell'apertura alla Cittadinanza ed ai Soggetti portatori di interessi pubblici: è il caso della comunicazione sullo stato d'avanzamento della Variante generale tenuta in occasione degli Stati Generali dell'Economia di Comune di Città di Castello del marzo 2012 e dell'incontro tra il Gruppo di Lavoro e le Rappresentanze sindacali attive nel territorio tifernate tenutosi il 5 novembre 2012.



**Sabato 3 marzo**

ore 9,00

Sala del Consiglio comunale

**CREATIVITÀ, INNOVAZIONE  
E SVILUPPO: STRUMENTI  
PUBBLICI A SUPPORTO  
DELLE IMPRESE LOCALI**

Relatori

**Marco Barbuti**

Direttore Area Centro Lazio Sardegna Toscana Umbria  
Banca Intesa San Paolo

**Domenico Duranti**

Presidente Centro Servizi Valtiberina Produce

**Luigi Rossetti**

Dirigente Settore Sviluppo Economico, Regione Umbria

**Francesco Nigro**

Gruppo Progettazione Prg. Comune di Città di Castello

**Enzo Faloci**

Direttore Consorzio Umbria Export

**Gabrio Renzacci**

Amministratore delegato Renzacci SpA

**Valentino Mercati**

Presidente Aboca SpA

Dibattito

**Vincenzo Riommi**

Assessore allo Sviluppo Economico, Regione Umbria

Coordina

**Alessandro Meozzi**



Da ultimo, nel corso del novembre 2013, in vista dell'adozione, l'Amministrazione ha ritenuto necessario comunicare i principali contenuti progettuali della Variante generale nel suo farsi sia aprendo al pubblico - previa informazione a mezzo stampa - le sedute della Commissione Consiliare competente sia con uno specifico incontro preliminare rivolto agli Ordini Professionali ed alla Associazioni di Categoria.

### 3. CONTENUTI PROGETTUALI DELLA VARIANTE GENERALE

#### 3.1 Il modello di Piano

##### 3.1.1 Spazi e Sistemi: come "ragiona" il Piano

Il PRG è l'espressione formale, cioè tecnico-giuridica, di un progetto urbanistico relativo ad un'intera città ed al relativo territorio; si tratta di un progetto caratterizzato da una forte complessità nella definizione formale e funzionale dello spazio e nella articolazione temporale dell'attuazione. Ciò comporta che il PRG assuma una modalità organizzativa dei propri contenuti progettuali, e cioè una forma-piano capace di apprezzare e restituire la diversità e specificità dei luoghi e delle situazioni in ordine alle loro attuali caratteristiche fisico-funzionali, alla sensibilità ambientale che essi presentano, alle intenzioni di trasformazione di cui sono oggetto, alla complessità da cui la loro trasformazione è caratterizzata, agli interessi ed ai soggetti che la loro trasformazione coinvolge, ai tempi che la loro trasformazione richiede.

Si intende dunque per forma piano la modalità con la quale il piano articola, formula ed organizza la disciplina urbanistica generale in funzione delle proprie intenzioni progettuali, in riferimento allo stato di fatto e di diritto delle diverse porzioni del territorio, tenendo conto delle diverse disposizioni sovraordinate, utilizzando diverse modalità attuative e tecniche di piano.

Ciò in ossequio alla LR 11/2005 per la quale il PRG è articolato in PRG-Parte Strutturale (PRG-PS) e PRG-Parte Operativa (PRG-PO).

Ai fini dell'applicazione della disciplina di piano, il PRG-PS articola il territorio comunale in *Sistemi* e *Spazi*, ciascuno dei quali suddiviso in componenti. In particolare i Sistemi sono: *Sistema paesaggistico-ambientale*, *Sistema della mobilità*, *Sistema delle dotazioni*, impianti e *infrastrutture tecnologiche*, e gli Spazi sono: *Spazio naturalistico*, *Spazio rurale*, *Spazio urbano*.

La scelta dei tre Sistemi è suggerita dal fatto che essi riguardano, in modo più esplicito i primi due, aspetti della realtà che hanno un funzionamento sistemico esteso all'intera città ed all'intero territorio e, come tali, specie in questa fase della storia di Città di Castello, assumono un significato imprescindibile ai fini di una considerazione unitaria del territorio e dell'insediamento urbano. D'altra parte senza l'assunzione di riferimenti adeguati alle componenti della rete ecologica (aree primarie, corridoi, etc.) ed a quelli della mobilità (archi e nodi) è difficile costruire un ragionamento morfologico e funzionale cui ancorare lo sviluppo ordinato degli insediamenti e del territorio.

La scelta della grande articolazione del territorio comunale in Spazio urbano, che comprende le aree degli insediamenti (capoluogo e frazioni), ed in Spazio naturalistico e Spazio rurale, che comprendono il restante territorio comunale, è dettata dalla intenzione di sottolineare la ricchezza delle situazioni e delle risorse presenti a Città di Castello. Ma anche dalla opportunità di riconoscere due fondamentali, imprescindibili condizioni spaziali, funzionali ed organizzative dello spazio antropico, ambedue utili allo sviluppo equilibrato e sostenibile della vicenda antropica: una caratterizzata da una forte artificialità; l'altra, invece, con diverse gradazioni più fortemente connotata dai cicli biologici della natura. La prima

condizione, quella fortemente artificializzata e nella quale lo stesso paesaggio, caratterizzato da spazialità ed orizzonti ravvicinati non solo è artificiale, ma incorpora una maggiore densità di “segni” della storia dell’uomo, è connotata dalla compresenza e dalla densità delle funzioni e dalla complessità e densità delle relazioni. La seconda condizione, quella più o meno intensamente connotata dai cicli e dai segni della natura (Spazio naturalistico e Spazio rurale), è indispensabile per funzioni specifiche legate alle risorse naturali, alle attività produttive primarie, alle attività ricreative, salutiste, culturali. A queste due diverse condizioni corrispondono inoltre due diverse possibilità di vita produttiva, materiale e spirituale, che ciascuno deve poter scegliere nell’arco della giornata, della settimana, dell’anno e dell’intero arco della propria esistenza. Dunque, per assicurare uno sviluppo equilibrato e garantire qualità alla vita delle comunità insediate è bene che il territorio, all’interno di ogni singolo comune, conservi e custodisca queste due fondamentali condizioni di organizzazione e d’uso dello spazio.

Per la definizione della disciplina delle trasformazioni fisiche e d’uso della città e del territorio il PRG-PS articola poi, al loro interno, sia Spazi che Sistemi in componenti e cioè in parti discrete del territorio e della città cui applicare, in modo significativo, perché mirato e non banale, le regole, le direttive, gli indirizzi, o quant’altro il PRG-PS stesso intende dare per disciplinare le trasformazioni ovvero per dettare obiettivi, prestazioni e criteri sulla base dei quali procedere alla formazione del PRG-PO.

### **3.1.2 Pianificare, ri-pianificare e rigenerare**

Il nuovo Piano urbanistico mira a realizzare le condizioni territoriali di assetto, di efficienza e di bellezza necessarie per perseguire e concretizzare nel tempo l’idea e gli obiettivi di sviluppo che Città di Castello a posto alla base del processo di pianificazione, a partire dall’Atto di Indirizzo e dal Documento Programmatico che, come già richiamato, costituiscono parte integrante e fondativa di questo processo.

Città di Castello è il principale centro ordinatore dell’Alto Tevere, ed è chiamata a mantenere, rafforzare e qualificare questo ruolo di area vasta in quanto città leader dell’Alto Tevere, tanto più in una fase come l’attuale nella quale la crisi socio-economica può far perdere la speranza nel futuro e ridurre fortemente il desiderio e la capacità di guardare avanti, di definire una visione per il domani. Per continuare ad essere “città cerniera”, territorio-nodo dei flussi materiali e immateriali che circolano tra l’Umbria, la Toscana, l’Emilia Romagna e le Marche, è necessario che questo ruolo si declini sui diversi fronti per connotare Città di Castello come città sostenibile, accogliente, vivibile e solidale, città dell’arte e del turismo, città della produzione a “basso impatto”.

Il Piano muove in questa direzione, con la prudenza e l’equilibrio che la crisi ha evidenziato come riferimenti irrinunciabili per incamminarsi lungo percorsi di un nuovo sviluppo capaci non solo di assicurare vita alle future generazioni, ma di cominciare a praticare progressivamente nuovi stili di vita, nuovi modi di produrre e quindi nuovi modi di abitare, usare e trasformare il territorio. E senza, per questo, stravolgere la situazione attuale, ma partendo da questa per provvedere a riordinare, mettere a punto, riqualificare, integrare.

Il presente Piano strutturale è definito “Variante generale 2013” non solo perché così si denomina formalmente il PRG-Parte strutturale che sostituisce il PRG-PS previgente, ma perché si vuole significare che il nuovo Piano, senza rinunciare a

introdurre proprio contenuti progettuali originali, ha operato prevalentemente riorganizzando, razionalizzando, semplificando i contenuti del PRG previgente, nonché provvedendo all'adeguamento e alla messa in coerenza con il contesto regionale normativo, regolamentare e pianificatorio profondamente mutato negli ultimi anni. In questo senso il nuovo PRG-PS agisce contemporaneamente su tre linee: pianificare, ri-pianificare, rigenerare.

### 3.1.2.1 *Pianificare*

Il Piano svolge il suo compito di pianificare, utilizzando le possibilità offerte dall'articolazione del PRG secondo la LR 11/2005, e interpretando la dimensione strutturale proprio nel riconoscimento delle componenti che costituiscono l'armatura del territorio, il cui mantenimento è essenziale e la cui trasformabilità è misurata in riferimento alla natura e al ruolo di ciascuna componente strutturale, e nella definizione della cornice di norme e strumenti entro e con i quali agirà la successiva pianificazione operativa.

Uno dei principali contenuti di pianificazione del PRG è il progetto delle due Reti che strutturano il territorio, con l'obiettivo di assicurare efficienza e funzionamento: la Rete ecologica locale e la Rete della mobilità. Alla scala territoriale e ancor più alla scala urbana le due Reti assumono anche un ruolo di ordinatori morfologici, per la definizione della forma e dell'assetto degli insediamenti.

Per lo Spazio rurale il Piano riorganizza e riaggrega gli elementi del PRG previgente, sia ridefinendo la classificazione delle aree agricole, sia semplificando l'articolazione del patrimonio edilizio esistente, ma allo stesso tempo chiarendone valore e ruolo possibile all'interno del complessivo progetto per il territorio rurale.

Per lo Spazio urbano è il combinato di pianificazione, ri-pianificazione e rigenerazione, che compone il progetto per la riqualificazione e il completamento fisico-funzionale degli insediamenti. Per questo il Piano strutturale opera essenzialmente fornendo "ingredienti" e "attrezzi da lavoro", nuovi e innovativi, con i quali il PRG-Parte operativa, nel tempo, pianificherà, programmerà e progetterà i diversi interventi di trasformazione, dalla conservazione alla riqualificazione, dalla rigenerazione al nuovo impianto urbanistico.

Infine il piano del Piano è quello di promuovere e sostenere la qualificazione diffusa di tutti gli interventi, alle diverse scale, nei diversi Spazi del territorio comunale e nelle diverse forme in cui la qualità di può manifestare: ambientale, paesaggistica, architettonica, funzionale, estetica, ecc.

### 3.1.2.2 *Ri-pianificare*

Un tema che il Piano affronta con attenzione e in modo prioritario, per la rilevanza dello stesso, è quello delle previsioni del PRG previgente che non hanno trovato attuazione. Si tratta in prevalenza di previsioni relative a spazi pubblici, servizi e altre tipologie di spazi per usi all'aria aperta, talvolta riferite anche ad aree edificabili per usi principalmente non residenziali. Il Piano intende rivedere queste previsioni, sostanzialmente secondo due principali modalità:

- Le aree *da ricondizionare*, che sono situazioni di non amplissima estensione, spesso all'interno di insediamenti esistenti, e che per questo assumono un ruolo importante ai fini della qualificazione funzionale dei diversi centri; il PRG-PS Il Piano intende rivedere dette previsioni per metterle in coerenza con le proprie scelte di assetto fisico-funzionale degli insediamenti, con questo potendo confermare o modificare la disciplina pregressa.

- Le aree *da ripianificare*, che riguardano aree, anche di notevole estensione, non attuate del PRG previgente, relative a previsioni sia edificatorie che per standard urbanistici, in prevalenza localizzate lungo i margini degli insediamenti esistenti, che il Piano intende ripianificare in coerenza con il nuovo assetto fisico-funzionale prefigurato, attraverso la programmazione e pianificazione con Ambiti di trasformazione disciplinati dal PRG-PO.

Per il nuovo Piano ri-pianificare equivale a “ritornare sull’esistente”, potendo ricercare nella ridefinizione della disciplina urbanistica di parti in alcuni casi strategiche per gli insediamenti, la risposta a nuove esigenze ovvero il perseguimento di un assetto fisico-funzionale degli insediamenti esistenti più coerente con il complessivo disegno urbano.

### 3.1.2.3 *Rigenerare*

Il Piano rigenera e rinnova l’insediamento esistente, “costruisce sul costruito”, nelle parti che hanno terminato il loro ciclo economico di vita, che sono già dismesse, che risultano obsolete rispetto ai modi di vita e di produzione del presente e del futuro immediato, che risultano ormai insostenibili in termini di prestazioni ambientali, energetiche, di comfort, di qualità architettonica, ecc. Il progetto di rigenerazione, declinato dalla riqualificazione puntuale nella città consolidata al rinnovo esteso delle aree produttive, riguarda alcune delle operazioni già previste dal PRG previgente, e che ancora non sono state attuate, come altre possibili situazioni che il PRG-PO è chiamato ad individuare ed approfondire. Il rinnovo delle aree produttive costituisce un obiettivo centrale di questa politica di rigenerazione, per quello che può rappresentare per l’economia e la società tifernate. Il PRG-PS, consapevole delle implicazioni di un tale progetto, immagina e indica un possibile percorso che tenga insieme gli aspetti urbanistici, ambientali, edilizi, funzionali e della mobilità, con quelli relativi ai soggetti che a vario titolo devono partecipare alla costruzione e attuazione di un tale progetto, fino agli aspetti di fattibilità socio-economica con i quali misurare l’attendibilità e l’attuabilità dello stesso. L’obiettivo del Piano è quello di realizzare una parte di città, connotata come “Area produttiva paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzata” (in sintonia e coerenza con le politiche regionali relative alla riqualificazione degli insediamenti produttivi lungo la valle del Tevere – DST e Progetto Tevere), fruibile e frequentabile come qualsiasi altra porzione dell’insediamento e che si connota per la presenza di funzioni miste della produzione di beni e servizi, della offerta di attività terziarie e di servizio e di dotazioni territoriali.

Sulla base di questo approccio, per il miglioramento dell’efficienza e del funzionamento degli insediamenti, per la messa in sicurezza degli stessi, per la prevenzione sismica urbana, per la razionalizzazione e il potenziamento delle dotazioni territoriali e urbane, per incrementare l’offerta di edilizia sociale, il PRG considera prioritario perseguire questi obiettivi attraverso la rigenerazione urbana e la ri-pianificazione. L’attivazione e l’utilizzazione di porzioni di suolo per interventi di primo impianto può avvenire in quanto funzionali a politiche e iniziative di riqualificazione e rigenerazione urbana, ovvero qualora non vi siano altre soluzioni per trovare risposta all’emergere di bisogni ed esigenze di interesse collettivo.

### 3.1.3 La "misura" della sostenibilità: dal consumo all'uso delle risorse

I Piani di ultima generazione hanno incamerato il principio della riduzione del "consumo di suolo", nel più ampio quadro della salvaguardia delle risorse non rinnovabile e non riproducibili. Questo principio, veicolato attraverso la normativa sovraordinata (PUT e PTCP) deve essere contemperato con le istanze di sviluppo presenti nel territorio.

Nel DP si affermava che l'occasione e la portata "storica" derivante dalla revisione complessiva degli strumenti urbanistici di livello comunale non può essere legata al rispetto acritico dei termini quantitativi imposti dai Piani sovraordinati. Il ruolo trainante riconosciuto alla realtà di Città di Castello nella gerarchia dei territori regionali (è il caso delle aree produttive) e la complessità degli strumenti attuativi che sarà necessario mettere in campo, richiedono comunque l'individuazione di adeguate quantità insediative – ancorché rigidamente governate dal punto di vista qualitativo – tali da rendere attuabili non solo le politiche e gli obiettivi di sviluppo locale, ma anche gli scenari di crescita e miglioramento prefigurati a livello regionale.

Per risolvere tale - apparente - contraddizione vale la pena di provare a superare una forma di retorica che si è consolidata intorno al concetto di "consumo di suolo" per arrivare ad un forse più realistico principio di "impiego del suolo", laddove i terreni agricoli investiti dalle operazioni di trasformazione urbanistica non sono più da intendersi come "terreni edificabili" di stretto interesse privato, ma entrano come protagonisti nel disegno della città pubblica e concorrono ad una idea complessiva di qualificazione della città esistente, definendo le linee di frangia con tra urbano e periurbano, accogliendo quote di edificabilità legate ad operazioni di rigenerazione urbana e attrezzature di interesse collettivo, entrando nel disegno della Rete Ecologica Locale.

Si tratta quindi di "leggere" le relazioni potenziali tra le operazioni di trasformazione dell'esistente e gli interventi di primo impianto e di affidarsi ai meccanismi di flessibilità gestionale previsti nel PRG-PS 2013 che consentiranno di "misurare" e calibrare le quantità di suoli agricoli da impegnare progressivamente e non necessariamente in via prioritaria, tenendo conto di quanto previsto in termini di monitoraggio dai processi e dalle procedure di valutazione ambientale (VAS. e VInCA).

### 3.1.4 Il territorio come sistema complesso di reti

Aldilà delle questioni sopra tratteggiate, che possono rivelarsi comuni ad altri ambiti consimili presenti nella realtà regionale, quello che interessa mettere a fuoco con la presente proposta è la possibilità di uno sguardo rivolto ad una condizione ibrida del territorio di Città di Castello, dove i tratti connotativi del paesaggio insediato umbro nella sua massima tipicità convivono con alcune delle componenti non sempre qualificanti della città contemporanea. Il veloce processo di urbanizzazione innescatosi nel territorio comunale, dovuto a molteplici fattori (di localizzazione, di momentanea indisponibilità di aree presso i comuni limitrofi, di buone condizioni insediative), ha comportato la repentina alterazione dei rapporti tra ambiti urbanizzati e spazio rurale, con i settori a vocazione urbana tuttora in fortissima evoluzione, in stretta relazione con l'entrata in esercizio dei nodi e canali viari di rango regionale e nazionale.

Città di Castello rappresenta un caso significativo di dialettica sensibile tra territorio urbano, periurbano e rurale, dove coesistono gli elementi della struttura insediativa tradizionale, dell'antropizzazione storica e le presenze naturalistiche notevoli (il Tevere) lambite dalle componenti evolutive della città contemporanea (le tracce viarie strutturanti, le aree produttive estensive, le aree commerciali attrattive).

Il paesaggio di riferimento è costituito da una complessa configurazione di aree pianeggianti e collinari che restituiscono una precisa sintesi dei caratteri paesaggistici umbri: l'interrelazione (e l'attrito) tra città e campagna è in talune parti profonda e legata al progressivo abbandono dei modelli della produzione agricola tradizionale – pur ancora capaci di fornire figure di paesaggio fortemente connotative – verso caratteri insediativi prevalenti assimilabili agli assetti dell'urbano contemporaneo (la città diffusa, la città senza abitanti, la città terziarizzata) e alla progressiva riconversione dei suoli agrari (con i relativi "segni") a nuove destinazioni produttive intensive, non sempre capaci di restituire figure di senso ai luoghi.

Dunque si tratta di ricomporre un quadro - equilibrato più che omogeneo - di un territorio-mosaico esteso e complesso dal punto di vista morfologico e insediativo, riannodando e rafforzando gli archi delle reti che lo possono caratterizzare e "attivare"; reti che sono quelle di primaria importanza infrastrutturale (il corridoio viario della Valle Tiberina), quelle che possono farsi Rete Ecologica (rete idrografica, corridoi ecologici, habitat naturalistici) e quelle più deboli ma altrettanto importanti che tengono in vita le relazioni con le aree meno accessibili o meno attrattive (viabilità minore, sentieristica, itinerari per la fruizione del territorio, ecc.).

Le idee progettuali per le componenti ed i ruoli territoriali e le relative connessioni devono necessariamente tenere conto anche dei valori e delle relazioni "immateriali" che connotano la città contemporanea ed i rapporti socio-economici che vi si instaurano. L'ampio utilizzo delle tecnologie wireless in generale e da ultimo di piattaforme di *social and business network* ha incrementato fortemente la disponibilità di livelli di interconnessione di larga scala, fino a rendere sempre meno decisivi i fattori di localizzazione.

La Variante generale propone un articolato ragionamento sulle reti, sulla doppia matrice - reti infrastrutturali e rete ecologica - chiamata a disegnare il palinsesto territoriale; le dichiarazioni di principio si sostanziano anche con la volontà di lasciare impregiudicati i "corridoi" dove potranno passare le nuove connessioni viarie di previsione (la STG Fano-Grosseto, la variante est al Capoluogo, le connessioni con la Piattaforma logistica, i tratti viari di by-pass agli abitati) e di porre le condizioni per l'attuazione delle azioni di concertazione per implementazione delle relazioni viarie all'interno delle componenti dello spazio urbano pianificato.

L'idea progetto consiste nel creare occasioni di interconnessioni a tutte le scale gerarchiche e secondo modalità diverse, dalla più vasta alla più prossima, nella convinzione che la vita e il destino della Città e del suo territorio dipendono anche dall'efficienza della matrice di connessioni delle quali essa si dota e che la configurazione delle relazioni incoraggia o disincentiva il movimento delle persone e la loro interazione.

### 3.1.5 Il principio della perequazione: equità e qualità

I contenuti della disciplina generale del PRG-PS sono stati definiti, secondo la LR 12/2013, in riferimento al principio perequativo per perseguire due finalità essenziali per l'efficacia concreta del piano urbanistico:

- assicurare il medesimo trattamento alle proprietà che si trovano in condizioni simili (equo rapporto tra proprietari, detto anche "perequazione verticale" o di primo livello);
- mettere in condizioni l'Amministrazione di dare attuazione ai contenuti di riqualificazione e sviluppo del Piano tramite politiche urbanistiche che si avvalgono di quota parte delle valorizzazioni che il Piano stesso promuove, vale a dire prevedere l'assunzione da parte dei proprietari di oneri necessari per assicurare la realizzazione della "città pubblica" per il miglioramento della qualità urbana e ambientale (equo rapporto tra i proprietari e intera collettività, detto anche "perequazione verticale" o di secondo livello).

Il Piano persegue la prima finalità assegnando la medesima capacità edificatoria (indice territoriale perequato) ai suoli con le medesime caratteristiche e condizioni.

La seconda finalità viene perseguita dal Piano prevedendo nelle operazioni di trasformazione, riqualificazione e rigenerazione, che saranno disciplinate negli Ambiti di Trasformazione e nei relativi Comparti individuati dal PRG-PO, la possibilità di incrementare le quantità edificatorie di base attribuite alla proprietà con l'applicazione dell'indice territoriale perequato. L'incremento è riconosciuto a fronte dell'assunzione volontaria da parte del soggetto attuatore di impegni aggiuntivi, in termini di prestazioni da assicurare secondo quanto previsto dal Piano, che comportano l'impiego di premialità e compensazioni. Si tratta, ad esempio, di premialità da riconoscersi a fronte dell'accoglienza nel comparto di edilizia residenziale pubblica e/o di quantità edificatorie trasferite, attribuite a proprietari terzi esterni al comparto (per compensazioni o premialità per l'acquisizione di suoli per opere pubbliche o per standard, per politiche premiali di tutela ambientale o riqualificazione, ecc), ovvero della realizzazione di quota parte delle quantità di base attribuite alla proprietà come edilizia sociale, ovvero ancora a fronte dell'applicazione di requisiti di qualità della progettazione urbanistica del comparto (ventilazione, soleggiamento, trattamento delle acque, risparmio energetico, accorgimenti bioclimatici, ecc.) e/o edilizia (bioarchitettura, ecc.).

L'applicazione del principio della perequazione e delle relative tecniche di premialità e compensazione assicura da un lato l'equità in particolare nel trattamento tra i proprietari, e allo stesso tempo consente di perseguire concretamente una maggiore qualità nella trasformazione degli insediamenti.

## 3.2 Paesaggio e Paesaggi

L'approccio paesaggistico e l'attenzione al paesaggio permeano l'intero Piano, nel convincimento che per Città di Castello il Paesaggio costituisca un valore da trasformare e valorizzare come risorsa a supporto dello sviluppo sostenibile del territorio e della comunità tifernate.

In sintonia con i principi e l'impostazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR, non ancora varato dalla Regione), e in continuità con il DP, il PRG-PS sviluppa e concretizza in modo particolare e innovativo la promozione dell'attenzione al

paesaggio negli interventi previsti e ammessi dallo stesso Piano. L'attenzione al paesaggio quindi concepita come parte costitutiva ed essenziale del piano urbanistico.

Il PRG-PS di Città di Castello ha ritenuto, fin dal DP, che l'impiego delle metodologie e delle tecniche del piano urbanistico può servire, quando applicato anche al governo del paesaggio, innanzitutto a veicolare una percezione generalizzata e diffusa dei valori positivi e negativi del paesaggio stesso da parte delle comunità insediate. Pertanto, in coerenza con l'approccio avanzato dal DP in tema di paesaggio, il PRG-PS ha inteso costituire la sede per definire, in modo condiviso, conoscenze, indirizzi e regole per la diffusione di comportamenti di attenzione al paesaggio nella progettazione e nella realizzazione degli interventi di trasformazione d'uso e fisiche del territorio, al fine di definire e verificare preventivamente gli effetti paesaggistici degli stessi. A tale scopo è stato necessario fare riferimento ad una concezione di paesaggio <sup>(1)</sup> come "linguaggio del territorio", e avvalersi di una tecnica di piano chiara nel metodo e "familiare" nei contenuti.

Nel suo complesso, infatti, già il DP mira alla qualificazione e caratterizzazione paesaggistica dell'intero territorio comunale, sia attraverso la conservazione, riqualificazione e valorizzazione delle componenti significative appartenenti a tutti gli Spazi e i Sistemi, sia tramite l'indicazione di specifici obiettivi di paesaggio da perseguire all'interno delle previsioni della parte strutturale e operativa del Piano (cfr. DP, Schema Strutturale-Strategico).

A questo scopo il DP ha individuato i Paesaggi locali - PL - (11 Paesaggi locali) intesi come *"articolazioni del territorio comunale caratterizzate dal punto di vista paesaggistico da una specifica presenza di significative componenti naturali ed antropiche, nonché di particolari e connotanti relazioni tra di esse, che determinano"*

---

<sup>(1)</sup> La concezione di paesaggio assunta è quella per la quale il paesaggio è l'insieme dei segni naturali ed antropici, identificabili in se e nelle loro relazioni, come risorse fisico-naturalistiche, storiche, sociali e simboliche, attraverso i quali il territorio si racconta, racconta i suoi caratteri, la sua storia, il suo rapporto con gli uomini; con ciò comunicando a chi sa e vuole leggere tali segni, il suo stato di salute, i suoi pregi ed i suoi difetti. In sintesi: il paesaggio come linguaggio del territorio. Da questa concezione discende una teoria interpretativa secondo la quale il rapporto delle trasformazioni del territorio con il paesaggio non è nient'altro che il rapporto tra i "segni della trasformazione" ed i "segni del territorio". Si tratta di relazioni tra segni che cambiano comunque in qualche modo il "quadro" precedente: il giudizio di valore consente di dire se in meglio o in peggio. In ogni caso il giudizio di valore, qualora condiviso, consente di individuare una serie di obiettivi paesaggistici da perseguire (di conservazione, di tutela del paesaggio esistente, di trasformazione, di costruzione di un nuovo paesaggio), di regole di trasformazione cui attenersi, di progetti di paesaggio e cioè interventi di messa in valore di risorse territoriali di valore paesaggistico.

La tecnica adottata è quella dei "paesaggi locali": la pianificazione ai diversi livelli (PTCP, PPR in itinere) individua contesti paesistici (Unità di paesaggio e Paesaggi regionali e d'area vasta) con i quali le trasformazioni si possono confrontare o, meglio, con i segni che costituiscono detti contesti, con i quali le trasformazioni debbono confrontarsi ed essere valutate. In altri termini ciascun piano, alla scala corrispondente al proprio livello e in riferimento a categorie di interventi/trasformazioni di dimensione e rilevanza corrispondente, articola il proprio territorio in contesti paesistici (PTCP: "Unità di paesaggio"; PPR: "Paesaggi regionali e d'area vasta", DP e PRG-PS: "Paesaggi locali PL"); dei quali individua i "segni" (le componenti di paesaggio) e le loro relazioni da conservare, da integrare, da modificare, da cancellare (se detrattori); contesti per i quali sono fissati gli obiettivi di paesaggio da perseguire.

Intendere il Paesaggio come "contesto" in cui la trasformazione si inserisce è particolarmente importante sia per alludere ad una realtà territoriale comunque dinamica nella quale praticare la considerazione del paesaggio, sia per evidenziare l'importanza della necessità di definire e valutare il "corretto inserimento paesaggistico" degli interventi rispetto allo specifico contesto territoriale/urbano nel quale si produrranno le trasformazioni, vale a dire della esigenza di "contestualizzare" in modo consapevole ed esplicito gli interventi in riferimento alla realtà di segni/relazioni sui quali comunque essi incideranno e agli obiettivi paesaggistici da perseguire nella stessa realtà.

*situazioni territoriali differenti, e da specifiche condizioni di percepibilità dei segni e delle relazioni tra di essi".* I Paesaggi locali così individuati sono considerati porzioni di territorio la cui dimensione paesaggistica è imprescindibile scenario di riferimento rispetto al quale indirizzare puntualmente le direttive paesaggistiche di qualificazione, controllo e trasformazione.

Il PRG-PS ha messo a punto, approfondendolo, il riconoscimento dei Paesaggi locali del DP rispetto ai quali sono stati definiti i criteri e le attenzioni da assumere nella progettazione delle previsioni e degli interventi. I *Paesaggi locali*, classificati secondo il principale carattere connotante, sono:

- *a dominante naturalistica*
  - PL1 Rilievi montuosi di Bocca Serriola
  - PL2 Versanti alto collinari orientali della valle del Tevere-Belvedere e Fraccano
  - PL3 Versanti alto collinari orientali della valle del Tevere-Boschi dei Monti Rosso e Sodalungo
  - PL4 Versanti collinari occidentali della valle del Tevere-Monte S. Maria Tiberina
- *a dominante rurale*
  - PL5 Versanti collinari occidentali della valle del Tevere-Torrenti Nestore, Minima e Seano
  - PL6 Versanti basso collinari occidentali della valle del Tevere-Colline di Trestina
  - PL7 Versanti basso collinari orientali della valle del Tevere-Colline di S. Maiano, Cinquemiglia, Promano e Coldipozzo
- *a dominante urbana/rurale*
  - PL8 Valle insediata del Tevere-Lerchi e Piosina
  - PL9 Valle insediata del Tevere-concentrazioni artigianali-produttive e commerciali dell'insediamento lineare" dell'E45 e centri di Cerbara, Titta e Badiali
- *a dominante urbana*
  - PL10 Insediamento urbano di Città di Castello
  - PL11 Valle insediata del Tevere e del Nestore-centri dell'insediamento lineare" dell'E45 e della strada per Morra.

I *Paesaggi locali* rappresentano il riferimento di base alla scala locale rispetto al quale:

- sono fissati gli obiettivi paesaggistici da perseguire nelle trasformazioni diffuse e ordinarie ammesse dal PRG-PS;
- è definita la disciplina paesaggistica di PRG-PS di cui al Capo 8° Titolo Unico delle NTA (cfr. par.4.3.4 *La promozione della qualità paesaggistica del territorio* della presente Relazione);
- si devono definire i contenuti paesaggistici dei progetti di trasformazione e di intervento.

La descrizione e interpretazione dei "segni" caratterizzanti i *Paesaggi locali*, insieme agli obiettivi paesaggistici di Paesaggio assunti, nonché agli indirizzi e criteri di

inserimento paesaggistico per gli interventi in essi previsti, sono contenuti nell'elaborato gestionale GE.03 *Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi* e in particolare nei due apparati che la compongono:

- GE.03.1 *Carta dei caratteri del paesaggio e Paesaggi locali*, rapp. 1:25.000 (elaborazione in rapp. 1:10.000);
- GE.03.2 *Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.

Secondo l'impostazione del PRG-PS, finalizzata alla promozione dell'attenzione al paesaggio nell'ambito dell'attività ordinaria di uso e trasformazione del territorio, la progettazione e la realizzazione degli interventi relativi a tutte le componenti dei Sistemi e degli Spazi devono mirare a qualificare, valorizzare, eliminare e/o ridurre eventuali detrattori e/o situazioni di ostacolo alla percezione, favorire la fruizione e la percezione dei "segni" del paesaggio tifernate e delle loro reciproche combinazioni, così come caratterizzanti i diversi *Paesaggi locali*, secondo la disciplina paesaggistica stabilita al Titolo I Capo 8° delle NTA e illustrata al successivo par.4.3.4 *La promozione della qualità paesaggistica del territorio*.

### **3.3 Valori e risorse territoriali: eco-sistema ed agro-sistema**

Il DP torna più volte e in forma insistita sulle potenzialità connesse alla Spazio Rurale, sia in termini di sviluppo che di salvaguardia delle risorse, inserendo il tema delle aree agricole nel più ampio palinsesto dei valori eco-sistemici presenti nel territorio tifernate, e in questi termini la Variante generale tiene fede a queste premesse di natura programmatica.

La Variante generale cerca di superare l'approccio "tassonomico" già utilizzato per la definizione del PRG pre-vigente, riconducendo la zonizzazione dello Spazio Rurale a categorie maggiormente aggregate e riconoscendo le forme insediative presenti secondo una logica più aderente ai valori del patrimonio edilizio rurale esistente e alle modalità insediative caratteristiche dei luoghi. Per fare questo si è fatto ricorso alla tecnica dell'"overlay", sovrapponendo le letture di dettaglio e di contesto, riverificando gli usi in atto e riconoscendo in forma sintetica le peculiarità produttive (riperimetrazione delle aree di pregio agricolo, definizione degli areali vocati alle produzioni di qualità, riperimetrazione delle aree boscate ecc.).

Lo Spazio Rurale è inteso quindi come componente fortemente "attiva" nel palinsesto territoriale tifernate, capace ancora di generare quote di sviluppo secondo un approccio evolutivo e aperto alle modalità emergenti di relazione con il mondo produttivo del settore agricolo: in questa direzione guardano le azioni di valorizzazione paesaggistico-ambientale promosse dalla Variante generale e più in particolare la definizione del Corridoio agricolo multifunzionale, che interessa le parti di territorio agricolo ancora presenti all'interno delle aree ricomprese nel fascio infrastrutturale della Valle Tiberina, maggiormente compatibili con gli usi più intensivi (attrezzature per attività sportive all'aria aperta; impianti solari fotovoltaici, aree previste dal Piano di Protezione Civile, ecc.).

## 4. CONTENUTI TECNICO-NORMATIVI DELLA VARIANTE GENERALE

### 4.1 I caratteri della Variante generale

#### 4.1.1 L'articolazione dei contenuti del Piano

Il PRG-PS articola i propri contenuti secondo i seguenti *Spazi e Sistemi*, a loro volta costituiti di componenti: *Spazio naturalistico*, *Spazio rurale*, *Spazio urbano*, *Sistema paesaggistico-ambientale*, *Sistema della mobilità*, *Sistema delle dotazioni, impianti e infrastrutture tecnologiche* (vedi di seguito lo schema della Forma piano del PRG-PS).

Le componenti del PRG-PS rappresentano le unità di base dell'articolazione della disciplina di PRG ed hanno dunque significato di "zone urbanistiche" ai sensi della legislazione nazionale; ciò ad eccezione di alcune delle componenti del Sistema paesaggistico-ambientale che individuano, in sovrapposizione, un particolare carattere, di tipo appunto paesaggistico-ambientale, di porzioni del territorio già classificate come componenti, quindi come "zona urbanistica", di uno degli altri Sistemi e degli altri Spazi; caratteri in nome del quale la disciplina di "zona urbanistica" viene integrata nei contenuti e nelle attenzioni da assumere nell'uso e negli eventuali interventi trasformativi di dette componenti.

In particolare la disciplina di PRG-PS ha una definizione perlopiù direttamente applicativa per le componenti strutturali così come identificate all'art. 3, comma 1 della LR 11/2005 e cioè per le componenti dei tre Sistemi sopra richiamati (con esclusione delle componenti di progetto del Sistema della mobilità e del Sistema delle dotazioni), per quelle dello Spazio rurale e per quelle dello Spazio urbano che rivestono valore storico-culturale. Per le altre componenti, nonché per approfondimenti specifici relativi alle componenti strutturali citate, il PRG-PS rinvia la definizione della disciplina applicativa al PRG-PO, stabilendo per esse principi, criteri e limiti.

Componenti del TERRITORIO COMUNALE			
Componenti dello SPAZIO RURALE		Componenti dei SISTEMI MOBILITA'	
Componenti dello SPAZIO NATURALISTICO	Componenti dello SPAZIO RURALE	PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	DOTAZIONI, IMPIANTI ED INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE
<p><b>Componenti idrogeomorfologiche e vegetazionali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fiume Tevere</li> <li>• Reticolo idrografico e relativa vegetazione ripariale</li> <li>• Zone boscate</li> <li>• Praterie e pascoli</li> </ul>	<p><b>Uso produttivo del suolo</b></p> <p><i>Uso agricolo</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree di particolare interesse agricolo</li> <li>• Aree di particolare interesse agricolo di compensazione</li> <li>• Aree agricole per produzioni di qualità</li> <li>• Aree agricole</li> <li>• Aree agricole periurbane</li> </ul> <p><i>Altri usi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone estrattive oggetto di pianificazione progressiva</li> </ul> <p><b>Uso insediativo</b></p> <p><i>Forme insediative diffuse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piccoli nuclei, complessi e/o edifici sparsi</li> </ul> <p><i>Forme insediative concentrate</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuclei storici</li> <li>• Centri e nuclei a carattere semiurbano</li> </ul> <p><b>Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti</b> (LR 11/2005, art. 3, comma 3, lett g)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prevalentemente per residenza</li> <li>• prevalentemente per attività</li> <li>• prevalentemente per servizi</li> <li>• miste</li> </ul>	<p><b>Rete ecologica locale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Componenti primarie</li> <li>• Componenti secondarie</li> <li>• Componenti di integrazione della rete ecologica</li> </ul> <p><b>Area sensibili</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree ad alta pericolosità e alto rischio geologico, idrogeologico e idraulico</li> <li>• Aree a media pericolosità e medio rischio geologico, idrogeologico e idraulico</li> </ul> <p><b>Paesaggio</b></p> <p><i>Paesaggi locali a dominante naturalistica</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PL1-Rilievi montuosi di Bocca Serriola</li> <li>PL2-Versanti alto collinari orientali della valle del Tevere-Belvedere e Fraccano</li> <li>PL3-Versanti alto collinari orientali della valle del Tevere-Boschi dei Monti Rosso e Sodalungo</li> <li>PL4-Versanti collinari occidentali della valle del Tevere-Monte S. Maria Tiberina</li> <li>PL5-Versanti alto collinari occidentali della valle del Tevere-Tormenti Nestore, Minima e Seano</li> <li>PL6-Versanti basso collinari occidentali della valle del Tevere-Colline di Trestina</li> <li>PL7-Versanti basso collinari orientali della valle del Tevere-Colline di S. Maiano, Cinquemiglia, Promano e Coldipozzo</li> <li>PL8-Valle insediata del Tevere-Lerchi e Piosina</li> <li>PL9-Valle insediata del Tevere-concentrazioni artigianali-produttive e commerciali dell'"insediamento lineare" dell'E45 e centri di Cerbara, Titta e Badiali</li> </ul> <p><i>a dominante urbana</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Insediamento urbano di Città di Castello</li> <li>• Valle insediata del Tevere e del Nestore-centri dell'"insediamento lineare" dell'E45 e della strada per Morra</li> </ul> <p><i>Emergenze e reti del paesaggio</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifici sparsi di interesse storico, architettonico, culturale censiti ai sensi dell'art. 33, co.5 LR 11/2005</li> <li>• Complessi e/o edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico</li> <li>• Aree per la formazione di parchi urbani</li> <li>• Aree di protezione paesaggistica e di caratterizzazione ambientale degli insediamenti</li> <li>• Sentieri e percorsi ciclopedonali</li> <li>• Itinerari del paesaggio</li> </ul> <p><i>Luoghi di valorizzazione paesaggistico-ambientale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terme di Fontecchio</li> <li>• Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio</li> <li>• Aree attrezzate per la ricettività all'aria aperta</li> <li>• Corridoio agricolo multifunzionale</li> </ul>	<p><b>Dotazioni pubbliche</b></p> <p><i>Dotazioni pubbliche di interesse sovracomunale esistenti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• attrezzature sanitarie</li> <li>• attrezzature scolastiche di grado superiore</li> <li>• attrezzature per la cultura</li> <li>• attrezzature per lo sport</li> <li>• parchi urbani territoriali</li> </ul> <p><i>Dotazioni pubbliche di interesse sovracomunale esistenti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree di concentrazione di dotazioni pubbliche</li> <li>• Aree di concentrazione di attrezzature e spazi per lo sport e per il verde</li> <li>• Dotazioni pubbliche diffuse</li> <li>• Localizzazione preferenziale per la realizzazione di dotazioni</li> </ul> <p><b>Dotazioni private di interesse generale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotazioni private esistenti</li> <li>• Aviosuperfici</li> <li>• Crossodromo</li> </ul> <p><b>Area ed edifici per la Protezione Civile</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principali aree previste dal Piano di Protezione Civile</li> <li>• Aree previste dal Piano di Protezione Civile da integrare con le previsioni di Piano Regolatore</li> </ul> <p><b>Impianti ed infrastrutture tecnologiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elettrodotti ad alta tensione e relativo corridoio di attenzione rispetto</li> <li>• Depuratore e relativa fascia di rispetto</li> <li>• Discarica e/o impianti trattamento reflui</li> <li>• Cimiteri e relativa area di rispetto</li> <li>• Altri impianti</li> </ul>
<p><b>Componenti dello SPAZIO URBANO</b></p> <p><b>Città storica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tessuti storici del Capoluogo</li> <li>• Emergenze di interesse storico-culturale e morfologie speciali</li> <li>• Spazi aperti perimurali</li> <li>• Tessuti storici dei Centri minori</li> </ul> <p><b>Città consolidata o in via di consolidamento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tessuti di impianto non recente</li> <li>• Tessuti di impianto recente prevalentemente residenziali</li> <li>• Tessuti prevalentemente per attività e servizi</li> </ul> <p><b>Elementi di caratterizzazione dello Spazio urbano</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centralità urbana</li> <li>• Assi da riqualificare</li> </ul> <p><b>Area di trasformazione dell'insediamento esistente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree per la rigenerazione urbana</li> <li>• Aree produttive da rinnovare</li> </ul> <p><b>Area a disciplina progressa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree a disciplina generale progressa non attuata da ricondizionare</li> <li>• Aree a disciplina generale progressa non attuata da ripianificare</li> </ul>	<p><b>Componenti dello SPAZIO URBANO</b></p> <p><b>Città storica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tessuti storici del Capoluogo</li> <li>• Emergenze di interesse storico-culturale e morfologie speciali</li> <li>• Spazi aperti perimurali</li> <li>• Tessuti storici dei Centri minori</li> </ul> <p><b>Città consolidata o in via di consolidamento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tessuti di impianto non recente</li> <li>• Tessuti di impianto recente prevalentemente residenziali</li> <li>• Tessuti prevalentemente per attività e servizi</li> </ul> <p><b>Elementi di caratterizzazione dello Spazio urbano</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centralità urbana</li> <li>• Assi da riqualificare</li> </ul> <p><b>Area di trasformazione dell'insediamento esistente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree per la rigenerazione urbana</li> <li>• Aree produttive da rinnovare</li> </ul> <p><b>Area a disciplina progressa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree a disciplina generale progressa non attuata da ricondizionare</li> <li>• Aree a disciplina generale progressa non attuata da ripianificare</li> </ul>		

#### 4.1.2 Gli elaborati del Piano

Gli elaborati del piano sono articolati in *Elaborati costitutivi*, *Elaborati gestionali* e *Valutazioni ambientali*.

Gli *Elaborati costitutivi* hanno ad oggetto le disposizioni comuni del PRG, la disciplina urbanistica generale immediatamente applicabile relativa alle componenti strutturali, nonché le indicazioni per la definizione della disciplina urbanistica generale delle altre componenti in sede di PRG-PO. Essi sono:

- *PS.01 Relazione Generale*
  - \_ PS.01.1 Relazione Generale
  - \_ PS.01.2 Allegato A - Nota tecnica sulla perimetrazione delle aree di particolare interesse agricolo
  - \_ PS.01.3 Allegato B - Nota tecnica sulla perimetrazione delle aree boscate
- *PS.02 Spazi e Sistemi*
  - \_ PS.02.1 Carta della disciplina strutturale del territorio, n°39 planimetria in rapporto 1:10:000
  - \_ PS.02.2 Carta di sintesi degli elementi condizionanti ai fini delle trasformazioni urbanistico-edilizie, n°39 planimetria in rapporto 1:10:000
- *PS.03 Norme Tecniche di Attuazione*
  - \_ PS.03.1 Norme Tecniche di Attuazione
  - \_ PS.03.2 Raccolta degli Allegati
  - \_ PS.03.3 Repertorio delle Regole

Gli *Elaborati Gestionali*, costruiti a partire dai contenuti conoscitivi/valutativi aggiornati del Quadro conoscitivo del Documento Programmatico, riguardano i vincoli e le discipline di settore sovraordinate, la rete ecologica e il paesaggio, gli aspetti geologici, gli elementi di qualità del territorio, la mitigazione della vulnerabilità sismica urbana, le dotazioni e i servizi. Tutti elementi dei quali tener conto nelle pratiche d'uso e di trasformazione del territorio e nella progettazione urbanistica ed edilizia degli interventi. Essi sono:

- *GE.01 Tutele, vincoli e fasce di rispetto*
  - \_ GE.01.1 Vincoli di tutela paesaggistica e storico-culturale, rapp. 1:25.000 (elaborazione in rapp. 1:10.000)
  - \_ GE.01.2 Forme di tutela paesaggistica definite dal PTCP, rapp. 1.25.000 (elaborazione in rapp. 1:10.000)
  - \_ GE.01.3 Vincoli e tutele ambientali, rapp. 1.25.000 (elaborazione in rapp. 1:10.000)
  - \_ GE.01.4 Individuazione delle aree di particolare interesse agricolo, n°39 planimetrie in rapp. 1:10.000
- *GE.02 Rete ecologica*

- GE.02.1 Rete ecologica regionale, rapp.1.25.000
- GE.02.2 Rete ecologica locale, rapp. 1.25.000
- *GE.03 Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*
  - GE.03.1 Carta dei Caratteri del paesaggio e Paesaggi locali, rapp. 1.25.000 (elaborazione in rapp. 1:10.000)
  - GE.03.2 Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi
- *GE.04 Guida per la mitigazione della vulnerabilità sismica urbana e territoriale*
  - GE.04.1 Carta della Sum, rapp.1.25.000
  - GE.04.2 Azioni e modalità per l'incremento della funzionalità della Sum di progetto
- *GE.05 Bilancio urbanistico*
  - GE.05.1 Stato di attuazione del PRG pre-vigente - Repertorio cartografico in formato A3, rapp. 1:5.000
  - GE.05.2 Dimensionamento del PRG
- *GE.06 Geologia e Idraulica*
  - GE.06.1 Relazione geologica generale
  - GE.06.2 Relazione idraulica
  - GE.06.3 Carta geologica, rapp. 1:25.000 (elaborazione in rapp. 1:10.000)
  - GE.06.4 Carta geomorfologica, rapp. 1:25.000 (elaborazione in rapp. 1:10.000)
  - GE.06.5 Carta idrogeologica, rapp. 1:25.000 (elaborazione in rapp. 1:10.000)
  - GE.06.6 Carta idraulica, rapp. 1:25.000 (elaborazione in rapp. 1:10.000)
  - GE.06.7 Carta della propensione al dissesto, rapp. 1:25.000 (elaborazione in rapp. 1:10.000)
  - GE.06.8 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica, rapp. 1:25.000 (elaborazione in rapp. 1:10.000)
  - GE.06.9 Carta dello zoning geologico tecnico, rapp. 1:10.000.
- *GE.07 Dotazioni e Servizi*
  - GE.07.1 Dotazioni territoriali e funzionali - Dimensionamento e indirizzi per la formazione del PCS
  - GE.08 Censimento degli Edifici sparsi di interesse storico, architettonico e culturale
  - GE.08.1 Individuazione cartografica degli immobili censiti, rapp. 1:10.000
  - GE.08.2 Repertorio delle schede descrittive.

Gli elaborati delle *Valutazioni ambientali* sono relativi agli strumenti di valutazione ambientale che accompagnano la formazione e la gestione del PRG. Essi sono:

- *VA.01 Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*
  - VA.01.1 Rapporto ambientale
  - VA.01.2 Lettura sintetica della struttura territoriale, Repertorio cartografico elaborato in rapp. 1:25.000 contenente: Carta dell'uso del suolo attuale;

Carta delle componenti strutturali del territorio; Infrastrutture della mobilità;  
 Carta delle risorse della naturalità

- \_ VA.01.3 Carta delle azioni, rapp. 1:25.000
- \_ VA.01.4 Carta degli impatti e delle misure di sostenibilità, rapp. 1:25.000
- \_ VA.01.5 Sintesi non tecnica.
- *VA.02 Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA)*
  - \_ VA.02.1 Relazione illustrativa dello studio di VInCA
  - \_ VA.02.2 Raccolta degli allegati cartografici in rapp. 1:25.000 (elaborazione in rapp. 1:10.000)
    - \_ Allegato a) - Individuazione cartografica dei SIC
    - \_ Allegato b) - SIC e sistema naturalistico-ambientale
    - \_ Allegato c) - SIC e assetto paesaggistico
    - \_ Allegato d) - SIC e assetto insediativo
    - \_ Allegato e) - SIC e Rete ecologica.

#### **4.1.3 La costruzione della Variante generale**

A partire dalle elaborazioni svolte in sede di DP, la Variante generale è stata l'occasione per riordinare, riallineare e - laddove necessario - definire i tematismi che compongono gli elaborati del PRG-PS, secondo quanto stabilito dalla L.R. 11/2005, tenendo conto di quanto già predisposto per il PRG pre-vigente approvato ai sensi della L.R. 31/1997.

Di fatto si è avviato un processo di tipo reiterativo, con verifiche incrociate esperite con l'ausilio degli Uffici comunali competenti e con il supporto degli Enti cointeressati (Soprintendenza Archeologica, Comunità Montana, Uffici tecnici della Regione Umbria, ecc.). Il processo che ha portato a raggiungere l'adozione della Variante generale ha attraversato le fasi di seguito sintetizzate e di fatto terminerà a valle dell'istruttoria tecnica di competenza provinciale finalizzata all'approvazione.

- Verifica ed aggiornamento della perimetrazione delle aree soggette a vincoli e tutele (aree boscate, aree di cui al D.Lgs. 42/2004, vincolo idrogeologico, aree agricole pregiate, ecc.) e delle infrastrutture comprensive delle relative fasce di rispetto ecc.;
- Approfondimento degli studi sul rischio territoriale (geologia, idrogeologia, idraulica, ecc.).
- Revisione, aggiornamento e adeguamento dei contenuti e delle politiche relative alle scelte attinenti la parte strutturale del PRG, verifica e adeguamento rispetto alle previsioni Piani sovraordinati .
- Redazione delle cartografie schematiche aggiornate con le "zonizzazioni" principali.
- Definizione dell'impianto normativo di attuazione.
- Presentazione dello schema di Variante generale.

## 4.2 Contenuti tecnico-normativi della Variante generale

### 4.2.1 La struttura dell'apparto normativo: norme, regole e buone pratiche

I contenuti dell'elab. PS.03 *Norme Tecniche di Attuazione* congiunti con quelli dell'elab. PS.02.1 *Carta della disciplina strutturale del territorio* costituiscono la disciplina della Parte Strutturale del PRG 2013. Per chiarezza di esposizione dei contenuti del piano e per facilitare la lettura e la comprensione dei contenuti del piano stesso, la legenda dell'elab. PS.02.1 *Carta della disciplina strutturale del territorio* e la struttura dell'elab. PS.03 *Norme Tecniche di Attuazione* sono state costruite in rigorosa aderenza e corrispondenza tra loro.

L'apparato normativo del PRG-PS è composto dalle *Norme tecniche di attuazione* (NTA), accompagnate dalla *Raccolta degli Allegati* e dal *Repertorio delle Regole*. Gli Allegati sono la *Carta dei giardini storici detta "Carta di Firenze"*, l'*Abaco delle specie vegetali* e la *Dichiarazione relativa ai requisiti minimi in materia ambientale, igiene e benessere degli animali*.

Il Repertorio delle Regole contiene le norme relative ad aspetti specialistici: le *Norme sul rischio territoriale*, vale a dire la disciplina relativa alle aree interessate da fenomeni di rischio (aree esondabili, aree instabili, ecc); le *Regole per gli interventi nello Spazio rurale*, che sono indirizzi relativi ad alcuni degli interventi ammessi nelle Aree agricole che il Piano intende fornire per qualificare la definizione progettuale e la realizzazione di detti interventi.

Le *Norme tecniche di attuazione* si esprimono attraverso indirizzi, direttive e prescrizioni. Gli indirizzi sono intesi come disposizioni cui attenersi salvo casi motivati. Le direttive sono intese come disposizioni del PRG-PS e del PRG-PO alle quali è obbligatorio attenersi nella formazione rispettivamente del PRG-PO e degli strumenti attuativi del PRG. Le prescrizioni sono disposizioni cogenti, direttamente vincolanti e conformative della proprietà privata, relativamente agli usi e alle trasformazioni urbanistico-edilizie degli immobili e delle aree.

Le NTA sono articolate in due Parti, ciascuna suddivisa in Titoli a loro volta divisi in Capi.

La *Prima Parte* contiene *Disposizioni comuni al PRG-PS e al PRG-PO* e fornisce nel Titolo Primo che lo compone, la definizione di tutti gli elementi utilizzati per la costruzione della disciplina di piano e da utilizzare nella sua gestione: ingredienti tecnici (parametri urbanistici, classificazione degli usi, categorie di intervento), modalità attuative (diretta ordinaria e diretta condizionata, indiretta ordinaria, indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei comparti, indiretta tramite Programma Urbanistico, tramite PSA) integrate da alcune disposizioni volte ad accelerare e qualificare il processo di piano (dal PRG-Parte operativa alla pianificazione attuativa); vincoli, strumenti per la promozione della qualità del paesaggio, della sostenibilità ambientale degli edifici e degli insediamenti, nonché per la mitigazione della vulnerabilità sismica urbana; infine strumenti e riferimenti per la gestione del piano e norme transitorie.

La *Seconda Parte* contiene le *Disposizioni per il PRG-Parte Strutturale*. I Titoli II, III e IV riguardano il progetto dei Sistemi, rispettivamente: il Sistema paesaggistico-ambientale, il Sistema della mobilità e il Sistema delle dotazioni, degli impianti e delle infrastrutture tecnologiche. I primi articoli di ciascun Titolo esplicitano le finalità

da perseguirsi per ciascun Sistema e l'articolazione dello stesso in Componenti. Gli altri articoli disciplinano le singole componenti o famiglia di componenti.

I Titoli V, VI e VII hanno ad oggetto i contenuti progettuali dei tre Spazi individuati dal PRG-PS: lo *Spazio naturalistico*, lo *Spazio rurale* e lo *Spazio urbano*. Anche in questo caso nei Titoli citati trovano posto gli articoli che definiscono la disciplina di ciascuna componente dei singoli Spazi, secondo la sequenza di contenuti che prevede l'esplicitazione delle finalità, dell'articolazione in componenti e della disciplina propria delle singole componenti. Nel caso dello Spazio urbano (Titolo VII), per le componenti la cui disciplina è rinviata al PRG-PO, le Norme del PRG-PS oltre ai contenuti richiamati definiscono, mediante direttive, gli obiettivi e le prestazioni che la pianificazione operativa deve assicurare per dette componenti.

Infine il Titolo VIII, dedicato al dimensionamento del PRG e ai criteri per la formazione del PRG-PO, contiene modalità e criteri per la definizione dei nuovi impegni di suolo per scopi insediativi ed infrastrutturali, e definisce criteri e procedure per la formazione di successivi PRG-PO nel tempo, quali strumenti di attuazione delle previsioni del PRG-PS.

#### 4.2.2 Le modalità attuative

Una attenzione particolare nella costruzione del Piano e della relativa normativa è stata dedicata alla messa a punto, nel rispetto delle disposizioni di legge, dei meccanismi attuativi del PRG con i seguenti obiettivi:

- assicurare la partecipazione dei soggetti operatori ai costi urbanistici ed ambientali di impianto e di trasformazione dell'insediamento e, in questo quadro, assicurare, nelle diverse situazioni, equità di trattamento rispetto alle condizioni degli immobili;
- promuovere, per quanto possibile, la qualità funzionale ed ambientale, ecologica e paesaggistica, urbana ed architettonica, degli interventi;
- rendere esplicita e comprensibile la motivazione del ricorso, di volta in volta, a diversi meccanismi di attuazione, scelti in relazione alla diversità delle situazioni di intervento.

In ordine a detti obiettivi e tenendo conto della LR 11/2005, la Parte Prima delle NTA, dedicata alle disposizioni comuni al PRG-PS ed al PRG-PO, contiene al Capo 6° *Modalità Attuative*, la definizione delle modalità attuative dirette ed indirette. Il Piano prevede di utilizzare dette modalità accompagnate da alcuni accorgimenti atti a favorirne una applicazione corretta ed efficace.

In particolare il Piano utilizza, accanto all'*Attuazione diretta ordinaria* (titolo abilitativo come stabilito dalle disposizioni di legge, accompagnato, ove previsto dalla disciplina di PRG, da atto d'obbligo relativo alle destinazioni d'uso dei suoli e dei manufatti, alla predisposizione dei parcheggi pertinenziali, alle sistemazioni delle aree di pertinenza), l'*Attuazione diretta condizionata* nel caso in cui il rilascio del titolo abilitativo relativo ad un intervento sia condizionato alla stipula preliminare di apposita convenzione o atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi alla realizzazione di interventi nonché delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione, in particolare riferiti all'assunzione da parte dei proprietari di impegni alla realizzazione di piccole porzioni di opere di urbanizzazione necessarie al funzionamento

dell'intervento da realizzare (completamento e/o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione primaria al servizio dell'area di intervento, compresa l'eventuale cessione di porzioni di suolo per la realizzazione di standard pubblici; cessione gratuita, in alternativa all'esproprio, di suoli per standard pubblici, nei casi di attrezzature e spazi pubblici mediante compensazione in sito).

La Modalità indiretta è riconducibile alle seguenti famiglie: *Attuazione indiretta ordinaria*, *Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti*, *Attuazione indiretta tramite Programma Urbanistico*; la molteplicità delle modalità attuative citate testimonia la volontà del piano di favorire una gestione del piano stesso attenta ai contenuti di qualità dei progetti e al corretto rapporto tra pubblico e privato.

In particolare l'*Attuazione indiretta ordinaria* si ha quando la trasformazione di un'area individuata come Comparto in sede di PRG-PO è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) accompagnato da convenzione urbanistica sottoscritta dai proprietari o dal consorzio dei proprietari dell'intero Comparto; il PRG-PS ha stabilito le prestazioni e gli obiettivi delle componenti all'interno delle quali il PRG-PO individuerà dette aree e procederà alla definizione della disciplina generale definitiva da porre a base dei relativi PUA.

Con l'*Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti* il PRG intende favorire l'attuazione di specifici Ambiti di trasformazione individuati dal PRG-PO; in particolare nei casi nei quali il perseguimento di un nuovo assetto morfologico-funzionale dell'insediamento, richiede un insieme organico e complesso di interventi relativi ad opere di urbanizzazione, ad infrastrutture, a servizi pubblici e privati, ad edilizia residenziale e non residenziale, che occorre attuare nel tempo secondo le possibilità e disponibilità dei soggetti attuatori. Ciò anche con l'intento di avviare ad attuazione le porzioni di dette previsioni per le quali risulti verificato l'effettivo interesse dei soggetti attuatori ad intervenire. Il Piano favorisce questa modalità attraverso norme che consentono, direttamente in sede di formazione dei PUA, la definizione del perimetro dei relativi Comparti di attuazione, prevedendo che detta attuazione possa avvenire nel tempo con successivi PUA relativi a Comparti "autoindividuati". Questa modalità prevede di procedere, sulla base di uno schema di assetto iniziale dell'intero Ambito di trasformazione, definito all'interno della relativa Scheda d'Ambito del PRG-PO, che fornisce tutti gli elementi di disciplina urbanistica generale (gli elementi di riferimento progettuale, la visione di progetto, gli obiettivi da perseguire e le prestazioni da assicurare, le quantità generali, le cessioni di aree, gli elementi per l'applicazione di compensazioni e premialità, ecc) necessari per la individuazione dei Comparti e per la formazione dei relativi PUA. In particolare la Scheda stabilisce, ai fini della individuazione dei compartimenti, la dimensione minima in termini di SUC realizzabile rispetto alla quantità edificatoria totale riconosciuta all'Ambito. Questa è fissata dal PRG-PO attribuendo a ciascuna porzione di suolo compresa nell'Ambito di trasformazione un indice perequato, secondo quanto stabilito dal PRG-PS per ciascuna componente. La quantità edificatoria totale compresa in ciascun Ambito di trasformazione, costituita dalla quantità di base e dall'eventuale incremento perequativo previsto, sarà quindi realizzata nel tempo attraverso la formazione di Comparti, anche non contigui, secondo una progressione per parti che consenta la realizzazione dell'Ambito per stralci funzionali. Per garantire che gli obiettivi di interesse collettivo insiti in ogni Ambito siano perseguiti in tempi congrui rispetto al soddisfacimento delle esigenze della collettività urbana, il PRG-PO fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere avviata l'attuazione dell'intero Ambito attraverso la definizione

dei relativi Comparti funzionali e la formazione dei rispettivi PUA, e la successiva sottoscrizione della Convenzione urbanistica.

L'*Attuazione indiretta tramite Programma Urbanistico (PU)* si applica in caso di riqualificazione della città esistente, residenziale e non, e anche per l'attuazione di Ambiti di trasformazione, secondo la procedura di cui all'art 28 della LR 11/2005. La norma del PRG-PS mira a favorire interventi integrati e finalizzati alla riqualificazione e rigenerazione di parti degradate o incongrue dell'insediamento esistente tramite procedure di programma che possono avvalersi di meccanismi premiali previsti dal PRG-PS stesso. In particolare la procedura prevede che il PU può essere applicato in sede di PRG-PO e secondo le direttive del PRG-PS, alle singole componenti individuate dal PRG-PS stesso, o ad altre componenti del PRG-PS individuate con Atto di Giunta Comunale, senza che ciò costituisca variante al PRG stesso.

Nel caso di Programma Urbanistico di iniziativa comunale, sulla base di un bando e di un Programma Urbanistico Preliminare con il quale l'Amministrazione definisce una ipotesi di assetto, esplicitata in termini di opere pubbliche da realizzare e di possibili trasformazioni insediative ammissibili, i privati possono presentare proposte organiche di interventi; dette proposte, a fronte dell'attuazione delle opere pubbliche (cessione di aree nonché realizzazione di manufatti) da parte dei privati, possono prevedere l'attribuzione ai privati stessi di quantità premiali fino al doppio di quelle ordinarie in assenza di PU per la realizzazione di interventi di trasformazione insediativa, comunque nel rispetto dei limiti di densità previsti dalla LR 11/2005 e comunque facendo salve le deroghe dalla stessa ammesse.

Infine l'*Attuazione tramite Programma di Sviluppo Aziendale-PSA* è la modalità tipica dell'intervento nello Spazio rurale, in particolare di quello relativo alla utilizzazione, da parte di aziende agricole, di imprenditori agricoli a titolo principale ovvero di altri soggetti, di diritti di nuova edificazione per residenza e/o per manufatti per attività agricole e/o per attività connesse. In sostanza si tratta di una modalità che prevede la redazione, accanto ai tradizionali elaborati del progetto di tipo urbanistico-architettonico, anche di elaborati di valutazione tecnico-economica dello sviluppo delle attività aziendali agricole e connesse, che giustificano gli interventi di trasformazione previsti.

I meccanismi attuativi prendono corpo nel Piano in modo perequato come meglio si dirà al paragrafo successivo.

#### **4.2.3 Il sistema perequativo, compensazioni e premialità**

*“Nel linguaggio urbanistico si intende generalmente per perequazione quel principio la cui applicazione tende ad ottenere due effetti concomitanti e speculari: la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani e la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività”* <sup>(2)</sup>.

Il 10 giugno 2013 il Consiglio Regionale ha approvato la legge n.12 “*Norme su perequazione, premialità e compensazione in materia di governo del territorio*” sancendo così la fine del pionierismo, e fornendo alle Amministrazioni e ai piani urbanistici nuovi strumenti per migliorare l'efficacia delle proprie previsioni e per innalzare la qualità delle trasformazioni.

<sup>(2)</sup> S. Pompei, *Il piano regolatore perequativo*, Hoepli, Milano, 1998.

Il PRG-PS, come evidenziato al par. 3.1.5, ha fatto proprie le finalità dell'applicazione del principio della perequazione: il Piano è perequato in quanto applica la perequazione orizzontale (equità tra proprietari); è perequativo in quanto applica la perequazione verticale (equità tra proprietari e Amministrazione comunale).

L'applicazione del principio della perequazione permea l'intero piano, ma la sua più chiara manifestazione si ha in particolare nelle tecniche con le quali si assicura negli interventi di riqualificazione e trasformazione la partecipazione volontaria alla formazione della "città pubblica".

Da una parte ciò comporta che il PRG assicuri analogo trattamento - in termini di capacità edificatoria, destinazioni d'uso, oneri di cessione di suoli o monetari, ecc - alla proprietà di immobili (suoli ed edifici) in simili condizioni; dall'altra che lo stesso PRG preveda, attraverso premialità e compensazioni, la incentivazione del concorso al miglioramento della qualità urbana e ambientale da parte delle proprietà beneficiarie delle scelte del Piano; in particolare quelle aventi ad oggetto trasformazioni significative sottoposte ad attuazione indiretta (Comparti).

Il concorso delle proprietà si concretizza, oltre che negli impegni relativi alla cessione dei suoli e alla realizzazione di opere di urbanizzazione previsti dalla legge, a fronte di premialità e compensazioni:

- nella messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale di superfici fondiarie e relativa capacità edificatoria all'interno dei comparti per la realizzazione di edilizia residenziale sociale
- nella realizzazione diretta di edilizia residenziale sociale;
- nella eliminazione di detrattori ambientali e/o nella realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale;
- nella definizione e realizzazione delle previsioni del piano attuativo secondo i requisiti di qualità stabiliti dal PRG e dalle normative di sostenibilità ambientale, ulteriori rispetto a quelli obbligatori;
- nel sostegno all'attivazione di politiche pubbliche diffuse basate sulla allocazione nei comparti di premialità e di compensazioni a terzi esterni al comparto (qualificazione e rivitalizzazione dei centri storici; rinnovo urbano; riduzione della vulnerabilità edilizia ed urbana; miglioramento della qualità ambientale, territoriale e degli insediamenti; acquisizione di immobili per la realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali e funzionali della città pubblica; ecc.);
- nell'adesione al versamento di un contributo extraoneri per la realizzazione di opere ed interventi interni o esterni al Comparto non dovuti per legge.

La premialità si esprime attraverso il riconoscimento di incrementi di quantità edificatorie, rispetto alle quantità di base attribuite secondo indici perequati come inerenti alla proprietà. La premialità può anche esprimersi attraverso l'introduzione di nuove destinazioni d'uso.

La premialità si applica in sede urbanistica attuativa per mettere in condizione l'Amministrazione, con la collaborazione volontaria della proprietà privata, di attivare politiche diffuse di qualità urbana.

La premialità si applica anche in sede edilizia nel caso di interventi ad attuazione diretta o diretta condizionata ad atto d'obbligo, allo scopo di favorire la rigenerazione e la riqualificazione edilizia ed ambientale e la prevenzione sismica. Le quantità

edificatorie di premialità nell'attuazione diretta/diretta condizionata sono utilizzate, secondo quanto stabilito dal PRG, in sito, ovvero sono trasferite nelle superfici fondiarie, messe a disposizione dell'Amministrazione all'interno dei Comparti.

La compensazione può assumere diversi significati:

- consiste nell'attribuire alla proprietà privata quantità edificatorie a fronte della cessione di immobili all'Amministrazione Comunale, ovvero della contribuzione alla realizzazione di opere pubbliche, da parte dei privati stessi.
- nei Comparti la compensazione destinata al consorzio dei proprietari può riguardare opere aggiuntive extrastandard, interne o esterne al Comparto.
- la compensazione a proprietà esterne ai Comparti può riguardare l'acquisizione, con il consenso della proprietà, di aree per standard in alternativa all'esproprio, ovvero la realizzazione in tutto o in parte di opere pubbliche. In ambedue i casi le compensazioni sono utilizzate, secondo quanto stabilito dal PRG, in sito ovvero trasferite nelle superfici fondiarie messe a disposizione dell'Amministrazione all'interno dei Comparti.

Il PRG-PS è costruito proprio secondo questa impostazione per poter utilizzare a pieno questi meccanismi. Per questo il piano, oltre a fornire una disciplina generale sulla perequazione, definisce gli indici territoriali perequati (attraverso un *range* di valori) da riconoscere alle proprietà (quantità edificatoria di base), distinti tra le diverse aree in funzione delle differenti condizioni in cui si trovano, e fissa il rapporto massimo percentuale tra le quantità edificatorie di base e il loro possibile incremento per premialità e compensazioni. Il PRG-PS fissa anche i parametri correttivi delle quantità edificatorie da utilizzare nei casi di trasferimento, vale a dire i parametri che tengono conto dei diversi valori che le quantità edificatorie assumono negli insediamenti del territorio comunale e da utilizzare nel caso in cui una capacità edificatoria venga esercitata in un'area diversa e distante da quella che l'ha generata. A partire da questi "ingredienti" il PRG-PO mette a punto il sistema perequativo, calibrando l'utilizzo di premialità e compensazioni in riferimento agli obiettivi e alle scelte di sostegno e implementazione di politiche urbane, da attivare e attuare attraverso le operazioni di trasformazione previste dal PRG.

#### **4.2.4 Il quadro delle tutele e dei vincoli**

I vincoli sovraordinati di carattere paesaggistico-ambientale e storico-culturale sono mappati negli elaborati gestionali GE.01.1 - Vincoli di tutela paesaggistica e storico culturale, GE.01.2 - Forme di tutela paesaggistica definite dal PTCP, GE.01.3 - Vincoli e tutele ambientali, GE.01.4 - Individuazione delle aree di particolare interesse agricolo; ai fini di una migliore lettura interpretativa, il quadro dei vincoli e delle tutele viene poi ricomposto e nell'elaborato costitutivo PS.02.2 - Carta di sintesi degli elementi condizionanti ai fini delle trasformazioni urbanistico-edilizie, che fornisce il quadro degli elementi maggiormente incidenti in termini salvaguardia del territorio.

Il PRG-PS 2013 indica nell'elaborato GE.01.1-Vincoli di tutela paesaggistica e storico-culturale le aree e gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., e in particolare:

- gli immobili vincolati sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 10 e seguenti;
- le zone di interesse archeologico di cui all'art. 142, comma 1, lett. m);

- le aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136, comma 1;
- i fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c).

L'elaborato GE.01.1 completa il quadro dei tematismi relativi ai Beni di interesse archeologico, inserendo anche le aree di interesse archeologico e i punti di interesse archeologico, riporta la presenza degli ambiti di interesse storico-archeologico di cui all'art. 29 del PUT; su questo elaborato compaiono anche le zone boscate individuate dal PRG-PS 2013, in ordine alle quali si esplicitano le metodologie utilizzate per la perimetrazione nella nota posta sotto l'Allegato B - Nota tecnica sulla perimetrazione delle aree boscate, elaborato PS.01.3.

Gli elementi indicati dal PTCP, rilevanti per la definizione della disciplina urbanistica comunale, vengono riportati nell'elaborato GE.01.2 - Forme di tutela paesaggistica definite dal PTCP. La carta riporta pertanto le zone di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua di cui all'art. 39 della Normativa di attuazione del PTCP, i coni visuali individuati con codice all'elaborato A.3.4 del PTCP ed esplicitati come ampiezza e direzione nella pubblicazione "Il "Belvedere" tra memoria e attualità" realizzata a cura del PTCP, la viabilità storica minore compresa o interessata dalla mobilità territoriale e urbana principale e secondaria e la viabilità storica minore di cui all'elaborato A.3.3 del PTCP, le aree ad alta esposizione panoramica, la viabilità panoramica principale, i sistemi paesaggistici con le unità di paesaggio presenti all'elaborato di sintesi A.7.1 del PTCP, e i crinali individuati dal PRG - PS 2013 ai sensi dell'art. 35, comma 6 della Normativa di attuazione del PTCP.

L'elaborato GE.01.2 riporta anche le direttrici dei sentieri segnalati dal PUT e i Boschi individuati dal PTCP di cui all'art. 39, comma 7 della Normativa di attuazione del PTCP.

Il PRG-PS 2013 indica nell'elab. GE.01.3-Vincoli e tutele ambientali, le Aree di particolare interesse naturalistico ambientale-APINA, individuate dal PUT, le Aree di elevato interesse naturalistico esterne alle APINA, le Aree di elevatissimo interesse naturalistico ambientale esterne alle APINA che comprendono le aree naturali protette della Rete natura 2000-SIC e l'Oasi di protezione faunistica. Un'area SIC è ricompresa anche all'interno del perimetro dell'APINA. In più sono individuate le Aziende agriturismo-venatorie, le Aziende faunistico-venatorie, le Zone di ripopolamento e cattura, l'Ambito di concessione delle acque termali e le Zone sottoposte al vincolo idrogeologico, di cui al Regio Decreto n. 3267 del 30.01.1023 e s.m.i..

La carta GE.01.4 riporta la perimetrazione delle aree di particolare interesse agricolo, delle aree classificate a nuovi usi dal PRG - PS 2013, e delle aree inserite come nuove alcune delle quali già utilizzate per fini compensativi. L'Allegato A - Nota tecnica sulla perimetrazione delle aree di particolare interesse agricolo, elaborato PS.01.2 evidenzia il metodo utilizzato nella perimetrazione di dette aree.

L'elaborato costitutivo PS.02.2 evidenzia esclusivamente i temi vincolanti e condizionanti alle trasformazioni. La carta è stata restituita alla stessa scala e con lo stesso inquadramento dell'elaborato PS.02.1-Carta della disciplina strutturale del territorio - proprio per rendere agevole la lettura e il confronto con i vari tematismi di vincolo. L'elaborato riporta pertanto tutti i temi vincolanti già evidenziati nelle carte precedentemente descritte quali i beni culturali, i beni di interesse archeologico, gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, i fiumi, torrenti e corsi d'acqua

vincolati presenti nell'elaborato GE.01.1, i crinali di cui all'elaborato GE.01.2, i Siti di Interesse Comunitario indicati nell'elab. GE.01.3. In più sono state inserite le infrastrutture differenziate secondo il Codice della strada con le relative fasce di rispetto e gli impianti e le infrastrutture tecnologiche con le relative fasce di rispetto. In questa sede vengono riportate congiuntamente le zone boscate individuate dal PRG – PS 2013 e le zone boscate individuate dal PTCP in modo tale da consentire una esaustiva lettura dello scostamento delle stesse.

Questi elaborati, restituiscono un quadro articolato e stratificato delle tutele e dei vincoli che agiscono sul territorio tifernate e costituiscono un importante contributo al processo di adeguamento dello strumento urbanistico comunale agli strumenti di pianificazione sovra-ordinata; allo stesso tempo segnano alcuni dei principali "limiti" entro cui si dovranno muovere la pianificazione di livello operativo e attuativo e la progettazione degli interventi di trasformazione permanente dei luoghi.

### **4.3 Contenuti gestionali della Variante generale**

#### **4.3.1 Geologia, idrogeologia, idraulica e pericolosità sismica**

La Variante generale è corredata da un approfondito studio sugli aspetti di natura geologica, idrogeologica, idraulica e sismica. Tutto il PRG-PS 2013 si "disegna" sulla filigrana tracciata dagli studi specialistici che affrontano i temi del rischio e della pericolosità a livello territoriale; tali studi restituiscono in forma sistemica il quadro delle conoscenze sulla natura dei suoli, sulle aree instabili o esondabili e più in generale sulla compatibilità con le trasformazioni, riordinando nel contempo i repertori e gli studi di settore aventi carattere sovraordinato o diretta incidenza (Progetto IFFI, PAI, Studi della Regione Umbria, ecc.).

Per gli adempimenti tecnici relativi agli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici e sismici si rimanda agli studi specialistici costituenti parte integrante degli elaborati della presente Variante (GE.06 - Geologia e Idraulica).

#### **4.3.2 La costruzione della Rete ecologica locale**

Con il Progetto di Rete Ecologica Regionale (RERU), recepito con LR 11/2005 art.46 ("Modifiche della l.r. 24 marzo 2000 n. 27" - PUT), la Regione Umbria ha realizzato il disegno di una rete ecologica multifunzionale, a intera copertura regionale, basata sulla lettura e sulla interpretazione delle esigenze eco-relazionali della fauna sia con gli aspetti dell'assetto ecosistemico, nei processi delle trasformazioni dei suoli, sia con le attività di gestione del territorio (cfr. elab. GE.02.1- Rete ecologica regionale).

Lo scopo della rete ecologica, è in primo luogo quello di evitare la frammentazione degli habitat, conseguente ai fenomeni di antropizzazione e, in secondo luogo, quello di stabilire un legame tra le politiche specifiche di gestione e tutela a livello di sistema delle aree protette e quelle più generali di governo del territorio, a fronte di un obiettivo globale di conservazione della natura.

Il progetto consiste, in termini prevalenti, nella individuazione a livello regionale (ma con una scala in grado di dialogare perfettamente con strumenti di livello locale) di quelle connessioni vegetazionali "corridoi" che favoriscono la biopermeabilità, collegando tra loro i "nodi" rappresentati dalle Aree Naturali Protette e dai siti Natura

2000 (SIC, ZPS, ecc). La missione concreta è quella di proporre una soluzione al fenomeno della frammentazione mediante la realizzazione di corridoi di vegetazione forestale tra i frammenti e, ove possibile, operare il ripristino ambientale di aree lungo i corridoi o tra frammenti con la funzione di sosta e collegamento per le specie animali.

Il PRG declina alla scala locale questo progetto, come richiesto dalle strategie comunitarie, individuando la *Rete ecologica locale* (REL), quale sistema interconnesso di habitat, di corridoi, di elementi paesistici e di unità territoriali di tutela ambientale finalizzato alla salvaguardia ed al mantenimento della biodiversità; la REL ricopre diverse funzioni di importanza strategica per la protezione ambientale, per la valorizzazione del paesaggio e per la qualità della vita, funzioni che spaziano dalla conservazione della fauna e della flora, all'offerta di spazi più spiccatamente diretti alla fruizione umana.

Il sistema interconnesso delle componenti di valore naturalistico del territorio, la Rete ecologica locale, viene assunto come "armatura strutturante" l'assetto territoriale, che si esprime attraverso una pianificazione di elevata complessità "ecosistemica" orientata, allo scopo di mantenere la continuità e connettività delle aree naturali per una funzionale dispersione delle specie animali, ovvero di ricostituirla ove risulti compromessa dall'intervento dell'uomo.

La REL individuata dal PRG-PS, evoluzione e sviluppo di quella individuata in sede di Documento Programmatico, considera prioritariamente i seguenti elementi:

- i corsi d'acqua principali del territorio comunale e la relativa vegetazione ripariale;
- I corsi d'acqua secondari e la relativa vegetazione ripariale
- le aree boscate;
- le aree naturali protette;
- le praterie secondarie e i pascoli;
- i frammenti di naturalità e pregio paesistico dispersi nel territorio rurale, nonché gli elementi di connettività diffusa della pianura irrigua e dei territori pede-collinari e collinari.

Il Piano, attraverso il progetto della REL, intende promuovere comportamenti d'uso e trasformazione del territorio volti a:

- conservazione degli habitat riconosciuti di elevato valore e/o di potenzialità ecosistemica;
- miglioramento della connettività ecologica attraverso la conservazione dei corridoi primari e il potenziamento di quelli secondari;
- salvaguardia dei corpi idrici e dei relativi domini fluviali dalla frammentazione della loro naturale connettività e dal peggioramento fisico, chimico e biologico della qualità delle loro acque;
- adeguamento e realizzazione di infrastrutture lineari della mobilità e delle reti tecnologiche secondo modalità che garantiscano la continuità delle componenti della REL;
- conservazione e potenziamento della funzionalità ecologica delle aree agricole;
- miglioramento e integrazione degli elementi naturalistici all'interno degli insediamenti urbani;
- caratterizzazione della REL come infrastruttura verde di fruizione ambientale e paesaggistica del territorio.

Inoltre il PRG-PS intende affermare il progetto di REL attraverso la diffusione di una cultura e sensibilizzazione ambientale negli attori della comunità locale, che possa consentire, per mezzo della ordinaria attuazione delle proprie previsioni relative a componenti dello Spazio rurale e dello Spazio urbano, la realizzazione degli interventi per la formazione e il rafforzamento della REL stessa.

La REL, riportata nell'elab. PS.02.1 Carta della disciplina strutturale del territorio ed analiticamente articolata nell'elab. GE.02.2-Rete ecologica locale, è composta da:

a) *Componenti di Primo livello:*

- Aree boscate continue con estensione > 100.000 mq;
- Corridoio ecologico primario - Fiume Tevere e relativa fascia di protezione.

b) *Componenti di Secondo livello:*

- Aree boscate continue con estensione < 100.000 mq;
- Corridoi ecologici secondari - Corsi d'acqua secondari e relative fasce di protezione.

c) *Componenti di integrazione della Rete ecologica*, costituiscono di fatto le componenti di progetto della REL; esse sono:

- Agroecosistemi del fondovalle;
- Aree agricole di riqualificazione;
- Elementi della rete ecologica urbana;
- Varchi ecologici;
- Gangli;
- Stepping stones;
- Fasce di ambientazione delle infrastrutture;
- Connessioni minori.

A queste componenti si aggiungono infine le Aree di tutela naturalistico-ambientale. Per quanto riguarda gli Elementi della rete ecologica urbana il PRG-PS affida al PRG-PO l'approfondimento della definizione del progetto della REL alla scala urbana, in coerenza con la specificazione dei progetti di trasformazione ai quali sarà assegnato il compito di dare concreta attuazione anche alla maggior parte degli elementi di detta rete urbana.

#### **4.3.3 Il censimento e la tutela dei beni immobili sparsi**

Il censimento degli Edifici sparsi di interesse storico, architettonico e culturale è stato redatto ai sensi dell'art. 33, comma 5 della L.R. 11/2005 e con le modalità previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 420/2007 "*Disciplina degli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente*".

Il P.R.G. pre-vigente disponeva di una corposa schedatura dei beni sparsi redatta nel 1996 (circa 1200 schede comprendenti uno o più manufatti edilizi) che ha costituito la base di partenza per la predisposizione del censimento in ottemperanza degli indirizzi regionali ed in accordo con l'impostazione teorico-metodologica del Piano Paesaggistico Regionale in itinere.

I criteri guida per l'individuazione dei beni da censire nel territorio del Comune di Città di Castello sono riportati nella Delibera di Giunta Comunale n. 17 del

04/02/2013 con la quale sono state approvate le “Linee guida e criteri per la redazione del censimento dei beni sparsi in zona agricola”.

Le linee guida, in ottemperanza alle direttive regionali, hanno previsto la classificazione degli edifici secondo le definizioni individuate dalla DGR 420/2007 e secondo il “Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti”, nel quale sono elencati e descritti i caratteri generali e tipologici dell’edilizia tradizionale, gli elementi costruttivi, architettonici e decorativi ricorrenti. In particolare il censimento è mirato alla schedatura degli immobili che hanno mantenuto il loro valore architettonico e quelli che sono espressione della cultura e della storia del nostro territorio agricolo; pertanto l’attività di censimento si è concentrata sugli edifici ricadenti nelle seguenti classificazioni: **a)** Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra, **d)** Edilizia speciale, monumentale o atipica, **e)** Edilizia storico produttiva, escludendo da tale rilevamento gli edifici non costituenti patrimonio storico rurale di epoca più recente e gli edifici rurali oggetto di trasformazioni radicali dove non risultano più leggibili elementi tradizionali dell’abitato rurale.

La scheda di rilevazione dei Beni censiti è stata redatta dall’Ufficio Urbanistico comunale seguendo le indicazioni dettate dal competente Ufficio della Provincia di Perugia; la sua compilazione è avvenuta in sede di sopralluogo consentendo di valutare e meglio comprendere il contesto ambientale e paesaggistico dove i beni sono inseriti; sono stati indagati circa 480 siti che hanno portato al censimento di circa 880 edifici.

Per quanto riguarda le aree e gli edifici individuati come Beni culturali e pertanto vincolati ai sensi dell’art. 10 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, D. lgs. n. 42/2004, è stata fatta una ricognizione puntuale di tutti i decreti di vincolo che nel corso degli anni, dal 1954 al dicembre 2013, sono stati emanati dal Ministero dei Beni Culturali. Si tratta di circa 200 immobili dei quali solo n. 139 ricadono all’interno del territorio agricolo. La ricognizione ha portato alla individuazione cartografica fondiaria delle aree vincolate con i rispettivi edifici che vi insistono sopra ed alla formazione dell’Elenco dei Beni Culturali del territorio di Città di Castello nel quale per ogni singolo immobile è riportato l’anno del decreto di vincolo, la località/toponimo, la denominazione del bene e gli identificativi catastali.

Il censimento ha comportato l’elaborazione di due distinti documenti di tipo gestionale di seguito elencati e specificati:

- 1) GE.08.1 - Individuazione cartografica degli immobili censiti: l’elaborato grafico, restituito in forma cartacea in scala 1:10.000 è stato costruito su base catastale e sviluppato con sistema informatico georeferenziato; il territorio comunale è stato suddiviso in fogli numerati da 1 a 39 nei quali sono stati riportati gli immobili censiti individuati con un numero identificativo che ne facilita la ricerca (n°foglio-n°inquadramento del sito). Inoltre la carta individua anche i Beni Culturali vincolati ognuno con una stringa identificativa che si riferisce all’elenco, riportato in calce alla cartografia, di tutti gli immobili vincolati ai sensi dell’art. 10 del D.lgs. n. 42/2004;
- 2) GE.08.2 - Repertorio delle schede descrittive: la schedatura è stata predisposta prevedendo una Scheda d’inquadramento, dove sono stati evidenziati gli edifici facenti parte del sito indagato (es. casa colonica e annessi vari), l’inquadramento catastale e fotografico, la foto aerea. Per ogni edificio è stata di seguito predisposta una Sub-scheda dove sono state riportate informazioni quali la tipologia del manufatto, la classificazione ai sensi della DGR 420/2007, i vincoli sovra-ordinati, lo stato di conservazione, i materiali e altre notizie informative in merito alla

identificazione del bene. Nella sub-scheda inoltre è indicata la possibilità e la modalità di ampliamento, e la opportunità di destinazione d'uso per attività di servizi (come previsto dall'art. 35, comma 4bis); nella sezione *Linee guida e modalità d'intervento* sono state, in alcuni casi, riportate anche le prescrizioni inerenti le modalità d'intervento.

Le categorie delle opere ammesse sugli edifici censiti sono esplicitate nelle NTA del PRG-PS 2013, Sistema paesaggistico-ambientale, art. 64 e fanno riferimento a quelle previste dalla DGR 420/2007 per le diverse classificazioni; gli interventi ammessi sono stati integrati, in alcuni casi, con prescrizioni specifiche riportate nella scheda. L'attività di sopralluogo infatti ha consentito di procedere alla rilevazione del sito, puntualizzando il rapporto degli edifici con il contesto rurale. Per quanto attiene l'edilizia storico produttiva, che ricomprende molti manufatti del territorio agricolo quali ad es. fienili, tettoie, stalle, capanne in muratura, torri colombaie ed essiccatoi, caratterizzanti il paesaggio e testimonianza della storia e della vita rurale legata alla produzione agraria, è stata valutata in prima istanza la conservazione con destinazioni d'uso compatibili in quanto considerati di valenza storico-culturale; in relazione al valore dell'edificio, laddove questo è risultato poco significativo, sono stati consentiti interventi, quali demolizione e ricostruzione con i requisiti di cui alla L.R. 11/2005.

Il censimento ha la finalità di salvaguardare gli edifici di origine rurale che hanno mantenuto le proprie caratteristiche originali e che rappresentano una delle risorse fondamentali del territorio comunale di Città di Castello in quanto espressione dell'identità locale e possono rappresentare una risorsa per lo sviluppo del territorio. Pertanto attraverso una azione di tutela attiva l'amministrazione comunale intende conservare il patrimonio rurale finalizzandolo alla utilizzazione abitativa, ma allo stesso tempo recuperare l'identità propria della tradizione agricola che può essere anche motivo di crescita economica sociale e culturale favorendo e intensificando la salvaguardia del territorio in modo da contrastare i fenomeni di abbandono che sono la causa principale del dissesto idrogeologico.

L'attuale normativa non sempre riesce a dare risposte efficaci al problema dell'abbandono delle aree agricole e del suo patrimonio edilizio storico, è per tale motivo che strumenti quali il censimento dei beni sparsi possono contribuire a dare la risposta più efficace per favorire il recupero e la gestione dello spazio rurale affrontando nel dettaglio caso per caso tutte le particolari realtà del territorio e prevedendo le azioni alle trasformazioni che coniugano il recupero e riuso delle architetture con la salvaguardia dei caratteri tipici e di tutela del paesaggio.

#### **4.3.4 La promozione della qualità paesaggistica del territorio**

Ai fini della promozione dell'attenzione al paesaggio il PRG-PS, in coerenza con il DP, ha assunto i seguenti obiettivi:

- diffondere la conoscenza del paesaggio e accrescere la comune sensibilità alla percezione e alla cura dello stesso;
- fornire gli elementi conoscitivi, interpretativi e di indirizzo per la definizione progettuale e la verifica preliminare dell'inserimento paesaggistico degli interventi previsti e/o ammessi;

- definire criteri, modalità e procedure di predisposizione e presentazione dei contenuti paesaggistici dei progetti;
- fornire riferimenti e criteri per la valutazione dell'inserimento paesaggistico dei progetti da parte dell'Amministrazione comunale;
- definire una base conoscitivo-interpretativa e propositiva di confronto e condivisione per un reale esercizio della sussidiarietà tra enti di governo del territorio e del paesaggio al fine di rendere trasparenti, meno discrezionali e semplificate le procedure di rilascio di pareri e autorizzazioni sui progetti.

#### 4.3.4.1 *I contenuti di attenzione al paesaggio nei due livelli del PRG*

Il PRG-PS approfondisce e integra l'approccio al paesaggio del DP mettendo al centro della propria attenzione la necessità di articolare la disciplina di promozione della qualità del paesaggio in funzione delle diverse scale alle quali considerare gli esiti paesaggistici delle trasformazioni (scala territoriale, urbana, locale, puntuale), delle caratteristiche proprie delle trasformazioni/interventi che hanno un diverso grado di incidenza sul paesaggio, dei diversi gradi di valore paesaggistico espressi dal territorio, non ultimo della necessaria progressiva definizione della disciplina urbanistica tra PRG-PS e PRG-PO e di conseguenza delle opportune forme e contenuti attraverso i quali formulare gli indirizzi di qualificazione paesaggistica per la progettazione degli interventi, ai fini dell'efficacia degli stessi. In considerazione di ciò:

- nel PRG-PS i contenuti di attenzione al paesaggio si collocano su due livelli: il livello della disciplina paesaggistica generale del Piano (prescrizioni immediatamente cogenti per il PRG-PS e criteri da assumere da parte del PRG-PO) e il livello della gestione degli interventi ammessi dal PRG-PS e degli interventi che saranno previsti dal PRG-PO, ai fini del corretto inserimento degli interventi stessi. Quest'ultimo livello risponde alla duplice esigenza del PRG-PS di supportare i progettisti degli interventi nell'applicazione della disciplina stessa (con un insieme di dati conoscitivi e interpretativi, di obiettivi, criteri e indirizzi, relativi ai Paesaggi locali) e di dotare l'Amministrazione di uno strumento per la verifica e valutazione degli aspetti paesaggistici degli interventi.
- nel PRG-PO, i contenuti di attenzione al paesaggio propri della scala della pianificazione attuativa, secondo quanto disposto dal PRG-PS, saranno costituiti da regole relative agli aspetti di tipo morfologico-ambientale e percettivi inserite nella disciplina dei tessuti dello Spazio urbano e da criteri generali e specifici di inserimento paesaggistico delle trasformazioni oggetto di piani urbanistici attuativi (PUA) degli Ambiti di Trasformazione, nonché da misure di inserimento paesaggistico per l'attuazione di interventi infrastrutturali e di quelli relativi a servizi di livello territoriale. Criteri e misure saranno predisposti in appositi elaborati gestionali.

#### 4.3.4.2 *Gli apparati del PRG per il paesaggio*

Il PRG-PS, al fine di assolvere ai compiti affidati e di raggiungere gli obiettivi attribuiti dalla pianificazione paesaggistica sovraordinata (PPR in itinere e PTCP Perugia) ha dunque predisposto la disciplina paesaggistica generale di Piano e una serie di strumenti gestionali con lo scopo di indirizzare e guidare la definizione progettuale degli interventi relativamente agli aspetti paesaggistico-percettivi, concentrandosi in particolare sulle trasformazioni relative al territorio extraurbano (Spazio Rurale, Spazio Naturalistico, Sistema Paesaggistico-Ambientale).

L'approccio assunto dal PRG-PS ai fini del corretto inserimento degli interventi è quello che considera necessaria, per valutare l'effettiva incidenza degli interventi sul paesaggio, l'individuazione del "contesto" sul quale ogni trasformazione incide. Dunque sulla necessità di "contestualizzare" <sup>(3)</sup> l'intervento, vale a dire di comprendere su quali segni del territorio in modo diretto o indiretto si incide, e di prevedere progettualmente gli esiti e gli effetti sul paesaggio e sulla sua percezione delle diverse trasformazioni. In sintesi il PRG-PS mira a promuovere e sostenere la definizione progettuale e la realizzazione degli interventi perseguendo i livelli più alti possibile di integrazione tra le trasformazioni e i contesti paesistici interessati.

L'intenzione, culturale e tecnica al contempo, di raggiungere nel tempo risultati concreti in termini di qualificazione del paesaggio come esito delle trasformazioni - sia di quelle localizzate nelle parti di territorio in cui si concentrano le principali previsioni urbanistiche, sia di quelle ordinarie e diffuse che si producono in maniera ricorrente nel territorio -, ha richiesto, come precedentemente anticipato, una duplice impostazione della disciplina di "attenzione al paesaggio" del PRG-PS: da una parte mediante una diffusa considerazione degli aspetti paesaggistici del territorio espressa nelle NTA delle diverse componenti di Spazio e di Sistema, dall'altra attraverso lo specifico strumento della "Guida progettuale" per orientare e indirizzare la progettazione di una serie di interventi selezionati in funzione della loro incidenza sul paesaggio. A questo scopo il PRG-PS ha predisposto l'elaborato gestionale GE.03-*Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*, articolato in:

- **GE.03.1- Carta dei caratteri del paesaggio e Paesaggi locali**, rapp. 1:25.000  
 La Carta contiene: l'evidenziazione dei segni che connotano il paesaggio tifernate e i perimetri che individuano i paesaggi locali (cfr. par.3.4 della presente Relazione). Il repertorio dei segni evidenziati, costituisce un approfondimento dei dati forniti dal Quadro conoscitivo del PPR.  
 La *Carta*, con un approccio prevalentemente percettivo, individua i "segni", positivi e negativi, del paesaggio, secondo il tipo di risorsa che rappresentano, articolandoli in riferimento alla valenza paesaggistica (strutturante, complementare, di dettaglio) e alla consistenza (areale, lineare, puntuale). La Carta segnala inoltre i luoghi della percezione.
- **GE.03.2 - Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi**  
 Il Repertorio, articolato in due parti, contiene: i riferimenti cartografici per la conoscenza del paesaggio, costituiti dalla riproduzione in scala ridotta *della Carta*

<sup>(3)</sup> La contestualizzazione o l'inserimento delle trasformazioni e degli interventi nel paesaggio, significa, nella progettazione, tenere conto in modo consapevole ed esplicito degli effetti che questi sono capaci di produrre nei luoghi in cui ricadono in termini morfologici, spaziali, funzionali, percettivi e di immagine. È evidente, secondo la concezione di paesaggio assunta, che ogni intervento produce una modificazione nel paesaggio, vale a dire costituisce un nuovo segno che interagisce con quelli esistenti variando il quadro delle relazioni fisiche, funzionali e percettive che caratterizzano il contesto o il luogo di appartenenza. Ciascun nuovo segno, ovvero intervento, se ben progettato, può quindi inserirsi nel paesaggio contribuendo, secondo i diversi casi e situazioni, a migliorare, valorizzare o riqualificare lo stesso paesaggio. Ciò sulla base di una consapevole e responsabile progettazione che, caso per caso, interpreti la trasformazione come modificazione, aggiunta, cancellazione di segni del paesaggio secondo rapporti di continuità/discontinuità, sintonia/distinguibilità, ecc., motivandone le scelte e le soluzioni progettuali. Tale modalità progettuale è sinteticamente definita dal PRG-PS (all'art.31, comma 4 delle NTA - Capo 8° *Promozione della qualità del paesaggio*), come *corretto inserimento paesaggistico*: "Per Corretto Inserimento Paesaggistico - CIP il PRG intende la modalità con la quale le trasformazioni sono previste, progettate e attuate perché possano stringere adeguate relazioni funzionali, formali e percettive con i paesaggi nei quali ricadono, evitando la cancellazione o la riduzione dei loro segni e dei loro caratteri qualificanti, nonché contribuendo alla loro messa in valore, perseguendo gli obiettivi di qualità fissati per i paesaggi alle diverse scale dalla pianificazione sovraordinata e dal presente Piano."

*dei caratteri del paesaggio e Paesaggi locali*, la descrizione approfondita di ciascun Paesaggio locale, degli obiettivi paesaggistici dello stesso; l'illustrazione dei criteri e delle attenzioni di inserimento paesaggistico da applicare nella progettazione degli interventi definiti rilevanti e significativi; nonché gli indirizzi e le misure di mitigazione paesaggistica, per gli interventi rilevanti demandati al PRG-PO, da assumere nella elaborazione dello stesso.

#### 4.3.4.3 La disciplina paesaggistica del PRG-PS

La disciplina paesaggistica di PRG-PS è stabilita al Capo 8° “Promozione della qualità paesaggio” del Titolo I, Parte Prima e al Titolo II “Sistema paesaggistico-ambientale” della Parte Prima delle NTA, ed è formata dall’insieme delle prescrizioni e indicazioni contenute nei diversi elaborati grafici e normativi del PRG-PS stesso. Detta disciplina interessa tutte le trasformazioni e gli interventi ammessi e previsti dalle norme degli Spazi e dei Sistemi, che sono capaci di incidere sul paesaggio e per i quali, di conseguenza, è richiesta una specifica modalità di definizione e presentazione dei progetti. In particolare la disciplina paesaggistica è articolata in rapporto alla rilevanza e alla significatività paesaggistica di trasformazioni e interventi, comportando processi differenziati di definizione progettuale dell’inserimento paesaggistico di questi ultimi, secondo la classificazione paesaggistica di cui all’art.33 delle NTA <sup>(4)</sup>. La rilevanza e la significatività degli interventi sotto il profilo paesaggistico è definita secondo soglie di rilevanza stabilite in base alle caratteristiche morfologiche e/o dimensionali dell’intervento, nonché in base alla specifica caratterizzazione dei Paesaggi locali individuati dal PRG-PS nei quali le trasformazioni sono ammesse. Il PRG-PS classifica dunque gli interventi in ordinari, significativi e rilevanti:

- Interventi ordinari: tutti gli interventi previsti e ammessi dal PRG-PS nelle componenti di tutti gli Spazi e Sistemi, non ricompresi fra quelli elencati ai punti successivi, con esclusione di quelli ricadenti nella MO, nella MS salvo se relativa alle opere esterne, e nel RRC salvo se relativo ai beni censiti di cui all’art.33, c.5 della LR 11/2005.
- Interventi significativi:
  1. Interventi diffusi relativi ad alcuni degli usi del suolo ammessi nelle componenti dello Spazio rurale (sistemazione dei suoli, canalizzazioni, ecc.);
  2. Interventi diffusi relativi agli Impianti tecnologici e reti nelle componenti dello Spazio rurale; Interventi legati alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
  3. Interventi legati al recupero di cave dismesse.
  4. Interventi edilizi minori di ristrutturazione e nuova costruzione di abitazioni agricole e relativi annessi, impianti produttivi legati all’attività agricola, allevamenti, nei Paesaggi locali a minore esposizione visiva.
- Interventi rilevanti:
  1. Alcuni degli interventi significativi di cui sopra, nel caso in cui superino definite soglie di rilevanza paesaggistica di tipo morfologico-dimensionale;
  2. Interventi edilizi consistenti di ristrutturazione e nuova costruzione di abitazioni agricole e relativi annessi, impianti produttivi legati all’attività agricola, allevamenti;

<sup>(4)</sup> Per la classificazione dettagliata degli interventi si rimanda allo stesso Art.33 delle NTA.

3. Interventi di nuova costruzione di impianti, infrastrutture per la mobilità;
4. Completamenti e ampliamenti degli insediamenti ai margini dello spazio urbano ed in continuità con lo spazio rurale demandati a PRG-PO.

Per agevolare il compito dei progettisti e per guidare e orientare i contenuti della loro attività di progettazione, come già anticipato, il PRG-PS, oltre alle informazioni contenute nell'elaborato GE.03.1-*Carta dei caratteri del paesaggio e Paesaggi locali*, mediante l'elaborato GE.03.2-*Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi* e le sue diverse parti fornisce <sup>(5)</sup>:

- dati conoscitivo-interpretativi relativi ai Paesaggi locali, validi per la definizione progettuale di tutte le trasformazioni e gli interventi ammessi dal PRG-PS: *Parte I. Atlante dei Paesaggi locali (Riferimenti cartografici; Schede dei Paesaggi Locali)*
- criteri e attenzioni da assumere nella progettazione degli Interventi significativi e rilevanti: *Parte II. Criteri, indirizzi e attenzioni (Criteri e attenzioni progettuali per gli interventi significativi e rilevanti)*
- criteri e attenzioni da assumere nelle previsioni urbanistiche rilevanti: *Parte II. Criteri, indirizzi e attenzioni (Indirizzi di inserimento e mitigazione paesaggistica delle previsioni urbanistiche rilevanti demandate al PRG-PO)*

Si evidenzia in sintesi che:

- gli Interventi significativi e rilevanti riguardano, in sede di PRG-PS, principalmente le trasformazioni e gli usi dello Spazio rurale (comprese le componenti del Sistema della mobilità ricadenti nello Spazio rurale), dello Spazio naturalistico e del Sistema paesaggistico-ambientale; riguardano indirettamente anche trasformazioni e usi dello Spazio urbano, ma solo nel caso di trasformazioni e usi in aree dello Spazio urbano a contatto con lo Spazio rurale, oggetto della disciplina demandata al PRG-PO;
- le previsioni urbanistiche rilevanti demandate al PRG-PO interessano tutti gli Spazi e tutti i Sistemi;
- gli altri Interventi oggetto della disciplina paesaggistica di PRG-PS appartengono a trasformazioni e usi che possono interessare tutti gli Spazi e Sistemi.

Per quanto riguarda gli interventi sulle componenti dello Spazio urbano, la cui disciplina è demandata al PRG-PO, essi sono condizionati al perseguimento degli Obiettivi di qualità paesaggistica per ciascun paesaggio locale nel quale ricadono e quindi alla procedura base di Contestualizzazione (vedi di seguito *Modalità e procedure di definizione progettuale dei contenuti progettuali degli interventi*) degli stessi interventi. Il PRG-PO stabilirà la disciplina di tali componenti in modo che costituisca anche disciplina di attenzione al paesaggio, in quanto i contenuti regolativi di questa dovranno riguardare aspetti morfologici, tipologici, ambientali e percettivi delle trasformazioni dell'esistente. Di conseguenza il Repertorio è valido per quanto riguarda i dati e le informazioni relative ai Paesaggi locali interessati, mentre rimanda a detta disciplina urbanistica per la definizione progettuale dei contenuti paesaggistici degli interventi su componenti esistenti nello Spazio urbano.

<sup>(5)</sup> Per una approfondita e dettagliata descrizione dei contenuti e delle modalità di consultazione e utilizzo dell'elaborato GE.03.2-*Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*, si rimanda alla Nota metodologica dello stesso Repertorio.

Anche interventi relativi alla Rete ecologica devono fare riferimento agli indirizzi del presente Repertorio.

#### *4.3.4.4 Modalità e procedure di definizione progettuale dei contenuti paesaggistici degli interventi*

La disciplina paesaggistica di cui all'Art.34 delle NTA prevede, secondo la citata classificazione paesaggistica degli interventi, una modalità progressiva di definizione e approfondimento dei contenuti paesaggistici dei progetti in merito alla contestualizzazione o inserimento paesaggistico degli interventi, cui corrispondono tre procedure di predisposizione e presentazione di detti contenuti in riferimento ai tre tipi di intervento classificati. Secondo le indicazioni che seguono i contenuti paesaggistici dei progetti sono da integrarsi negli elaborati e documenti progettuali previsti, caso per caso, dalle NTA del PRG-PS, ovvero costituiscono una specifica documentazione da allegare a questi stessi elaborati e documenti progettuali.

In particolare il PRG-PS prevede, in relazione alla significatività e alla rilevanza paesaggistica degli interventi, tre diverse modalità di definizione progettuale paesaggistica degli stessi interventi e tre corrispondenti procedure di presentazione dei progetti <sup>(6)</sup>:

- 1. Contestualizzazione:** tutte le trasformazioni e gli interventi ammessi dalla disciplina di componente di Spazio e di Sistema (secondo la classificazione sopra riportata) devono essere inseriti nel Paesaggio locale di appartenenza; vale a dire che i relativi progetti sono chiamati a: dimostrare ed esplicitare l'attenzione ai "segnî" del paesaggio intercettati o sui quali si generano potenziali interferenze; dichiarare gli obiettivi di qualificazione paesaggistica locale per il perseguimento dei quali si ritiene che l'intervento porti un contributo. La procedura di Contestualizzazione si svolge secondo le modalità indicate nel Repertorio attraverso la redazione di una specifica Integrazione alla Relazione tecnica di progetto.
- 2. Contestualizzazione paesaggistica motivata:** i progetti degli Interventi significativi devono motivare le scelte progettuali di inserimento paesaggistico attraverso: la esplicitazione dei "segnî" del paesaggio intercettati o sui quali si generano potenziali interferenze; la dichiarazione degli obiettivi di qualità paesaggistica del Paesaggio locale per il perseguimento dei quali si ritiene che l'intervento porti un contributo; la specificazione e motivazione delle scelte progettuali in merito alla contestualizzazione paesaggistica dell'intervento. La procedura di *Contestualizzazione paesaggistica motivata* si svolge secondo le modalità e gli indirizzi indicati nel Repertorio attraverso la redazione della Relazione di contestualizzazione paesaggistica motivata, allegata ai documenti e agli elaborati di progetto.
- 3. Inserimento paesaggistico:** i progetti degli Interventi rilevanti devono illustrare, motivare e verificare l'inserimento paesaggistico degli stessi mediante la predisposizione di una specifica "scheda di inserimento paesaggistico" che deve contenere almeno: la esplicitazione dei "segnî" del paesaggio intercettati o sui quali si generano potenziali interferenze; la dichiarazione degli obiettivi di qualità paesaggistica del Paesaggio locale per il perseguimento dei quali si ritiene che l'intervento porti un contributo; la specificazione e motivazione delle scelte progettuali in merito all'inserimento paesaggistico dell'intervento nel "contesto di

<sup>(6)</sup> Per una puntuale specificazione dei contenuti e degli elaborati progettuali e degli adempimenti dei progettisti relativi alle tre citate modalità e procedure di predisposizione e presentazione dei contenuti paesaggistici dei progetti, si rimanda alla Nota metodologica dell'elaborato GE.03.2-*Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi*.

riferimento progettuale” <sup>(7)</sup> appositamente individuato; la simulazione degli effetti sul paesaggio dell'intervento progettato. La procedura di inserimento paesaggistico si svolge quindi secondo le modalità e i criteri indicati nel Repertorio attraverso la redazione della Scheda di inserimento paesaggistico dell'intervento che costituisce parte integrante dei documenti e degli elaborati di progetto.

Nel caso in cui discipline sovraordinate o specifiche norme di PRG-PS sottopongano gli interventi a strumenti di valutazione preventiva della compatibilità paesaggistico-ambientale (es.: Relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/2005, ecc.), questi saranno integrati con i contenuti richiesti secondo la disciplina paesaggistica di PRG-PS relativa a ciascun tipo di intervento <sup>(8)</sup>.

#### 4.3.4.5 Criteri di valutazione dei contenuti paesaggistici dei progetti

Il perseguimento degli obiettivi del PRG-PS in tema di qualificazione del paesaggio e quindi di promozione dell'attenzione allo stesso nell'ambito delle trasformazioni diffuse e ordinarie ammesse dal PRG medesimo, richiede una specifica organizzazione delle funzioni di gestione e controllo dell'attività edilizia e trasformativa del territorio da parte dell'Amministrazione comunale. In questa ottica il PRG-PS prevede che la verifica e la valutazione della contestualizzazione o dell'inserimento paesaggistico degli interventi, sulla base delle indicate modalità e procedure, siano effettuate da parte della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio (CQAP).

Dette verifica e valutazione sono finalizzate a stimare il livello di integrazione degli interventi progettati nel paesaggio locale di appartenenza, almeno in termini di:

- puntuale rispondenza del progetto ai criteri, agli indirizzi e alle attenzioni di cui all'Elab. GE.03-*Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi*;
- contributo al perseguimento degli obiettivi paesaggistici di Paesaggio locale;
- miglioramento della percezione visiva del paesaggio;
- riduzione e/o eliminazione di eventuali impatti e/o detrattori del paesaggio.

In generale i criteri di valutazione riguardano:

- perseguimento degli obiettivi paesaggistici assunti;
- congruenza tra indirizzi, criteri e attenzioni forniti dall'elaborato GE.03 e le soluzioni progettuali proposte;

<sup>(7)</sup> Per contesto di riferimento progettuale si considera la porzione di territorio i cui caratteri paesaggistici, naturalistici e antropici, formali e funzionali, relativi ai modi d'uso ed alla percepibilità, entrano in chiara relazione visiva e sono influenzati dalle trasformazioni previste dal piano o dal progetto rispetto al quale il progettista definisce e verifica le scelte e le soluzioni progettuali di inserimento paesaggistico dell'intervento. Il contesto così definito, comunque non può essere inferiore al campo di intervisibilità e cioè al territorio da cui è visibile distintamente e con contorni netti la previsione urbanistica o l'intervento.

<sup>(8)</sup> Ad esempio qualora gli interventi siano ricompresi all'interno di beni paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i., la “relazione paesaggistica” di cui al DPCM 12.12.2005 sarà integrata in modo esplicito con i contenuti richiesti, a seconda del tipo di intervento, per le procedure di contestualizzazione, contestualizzazione paesaggistica motivata o inserimento paesaggistico, così da costituire, secondo i casi, rispettivamente: per tutti gli interventi l'Integrazione alla Relazione tecnica di progetto; per gli Interventi significativi o tematici la Relazione di contestualizzazione paesaggistica motivata; per gli Interventi rilevanti la Scheda di inserimento paesaggistico dell'intervento.

- le interferenze tra l'intervento e i caratteri paesaggistici e percettivi dell'intorno/contesto di riferimento;
- le modificazioni indotte dall'intervento sull'intorno/contesto di riferimento (relative a: morfologia; compagine vegetale; sky-line; funzionalità ecologica e idraulica; assetti antropici storico-culturali; assetti fondiari agricoli e colturali; assetti insediativi e infrastrutturali; caratteri tipologici, matrici, cromatici);
- l'efficacia delle eventuali opere di mitigazione e compensazione (capacità di mascheramento, minimizzazione effetti di alterazione ecologica, valorizzazione caratteri del contesto paesistico);
- gli effetti indotti sul Paesaggio locale (miglioramento, evoluzione, alterazione, compromissione, ecc.).

I criteri di verifica e valutazione possono essere specificati e integrati con provvedimento Dirigenziale, anche sulla base di specifici indirizzi della CQAP.

#### **4.3.5 Il Piano comunale dei Servizi**

Attraverso il Piano Comunale dei Servizi (PCS) il PRG mira a favorire pratiche organiche di programmazione, progettazione, intervento e gestione degli spazi e delle attrezzature pubbliche e private, finalizzate alla caratterizzazione e qualificazione della città pubblica, dello spazio urbano e del paesaggio. A tale scopo il PCS provvede, in coerenza con il sistema delle conoscenze, alla verifica della consistenza, dei requisiti e dei parametri prestazionali dello stato dei servizi esistenti, intesi come spazi ed attrezzature pubbliche, di pubblica utilità, di interesse generale o collettivo, provvederà inoltre alla valutazione del fabbisogno qualitativo pregresso e futuro ai fini del dimensionamento del sistema delle dotazioni territoriali e funzionali, nel rispetto dei parametri fissati al Titolo III del Regolamento Regionale n. 7/ 2010, individuando i bacini di utenza, secondo quanto specificato all'art. 7 del citato Regolamento, utilizzando infine i parametri per la determinazione degli abitanti e degli utenti indicati all'art. 6 del Regolamento medesimo.

Con riferimento all'elaborato GE.07.1 - Dotazioni territoriali e funzionali - Dimensionamento e indirizzi per la formazione del PCS - la Variante generale fissa i criteri in base ai quali il PRG-PO provvederà al soddisfacimento del fabbisogno attraverso le cessioni legate alla attuazione indiretta delle previsioni di Piano, ovvero attraverso acquisizioni dirette tramite compensazioni in alternativa all'esproprio. Il PCS provvede inoltre a fornire indirizzi e criteri da assumere da parte del PRG-PO ai fini della qualificazione ambientale, urbanistica ed architettonica degli elementi costitutivi del sistema della città pubblica.

Nel richiamato elaborato GE.07.1 si illustra diffusamente come il PRG-PS 2013 persegua una strategia di natura qualitativa per il sistema dei servizi, al fine di integrare compiutamente l'armatura urbana di una città comunque abbastanza servita e attrattiva dal punto di vista delle dotazioni, dove le questioni di localizzazione, di accessibilità, funzionalità e di sostenibilità gestionale concorrono a superare la concezione quantitativa, laddove il mero sovadimensionamento delle aree disponibili per standard urbanistici non assicura più i necessari livelli di servizio ai profili di utenza presenti nel territorio.

#### 4.3.6 La mitigazione della vulnerabilità sismica urbana e territoriale

Nel processo di identificazione delle componenti strutturali del territorio da parte del PRG Parte strutturale, la LR 11/2005 prescrive all'articolo 3 comma 3 lettera d) che si individuino gli elementi che costituiscono la "Struttura urbana minima"; in particolare all'art. 3, comma 1, si specifica che il PRG-PS identifica, in riferimento ad un'idea condivisa di sviluppo socio-economico e spaziale e mediante individuazione fondiaria, le componenti strutturali del territorio, tra questi (comma 3) individua gli elementi insediativi, funzionali e infrastrutturali esistenti e di progetto che nel loro insieme costituiscono la struttura urbana minima di cui è necessario garantire l'efficienza in caso di eventi sismici allo scopo di ridurre la vulnerabilità sismica urbana; a tal fine definisce gli obiettivi da perseguirsi mediante la qualificazione antisismica degli interventi dai quali detti elementi sono interessati ordinariamente, demandando al PRG, parte operativa, la promozione di detta qualificazione anche attraverso meccanismi compensativi.

La categoria concettuale di Struttura urbana minima (Sum), teorizzata per la prima volta alla fine degli anni '90, può essere definita come "insieme degli edifici e degli spazi, strutture, funzioni, percorsi, in grado di garantire il mantenimento e la ripresa della funzionalità del sistema urbano durante e dopo l'evento sismico".

L'obiettivo di tale individuazione è riconoscere una tale struttura urbana essenziale, attraverso componenti fisico-funzionali esistenti, e valutarne le debolezze e le criticità, al fine di definire criteri e priorità per la pianificazione e programmazione di interventi preventivi di riduzione della vulnerabilità sismica alla scala urbana e di parte di città.

Secondo questo approccio gli elementi componenti la Sum sono variabili in relazione alle caratteristiche funzionali, morfologiche, dimensionali del centro urbano analizzato e ai suoi rapporti con il contesto territoriale cui appartiene, considerati in riferimento al ruolo strategico che lo stesso centro svolge a scala territoriale dal punto di vista della "reazione" ad eventi catastrofici e alla conseguente emergenza; tali elementi sono articolati secondo il *Sistema delle infrastrutture*, il *Sistema delle strutture strategiche* e il *Sistema degli spazi aperti*.

Le *Linee guida* contenute nella DGR 164/2010 riassumono i principi metodologici della Sum, ne indicano le modalità di individuazione, e suggeriscono come possa essere inserita efficacemente all'interno del processo di pianificazione.

All'interno di dette Linee guida regionali sono contenute, tra l'altro, le indicazioni operative che mettono in connessione le varie fasi del processo di piano con l'individuazione della Sum.

Seguendo, e in qualche modo anticipando, tali indicazioni, già il Documento Programmatico ha eseguito il processo di individuazione della Sum: una volta individuata la Struttura urbana minima, il DP ne ha evidenziato le criticità relative alla vulnerabilità sismica urbana, e in seguito ne ha definito le azioni strategiche che possono portare alla riduzione o all'eliminazione di tali criticità.

Inoltre si è riscontrata la necessità di mettere in evidenza le caratteristiche di vulnerabilità sismica a scala territoriale, cioè relativa ad un contesto più ampio di quello del singolo centro capoluogo; questo ha portato all'individuazione di una "Struttura territoriale minima" (Stm, per semplicità assimilata a una "Sum comunale")

(<sup>9</sup>) di valenza strategica la cui messa in sicurezza è necessaria per la tenuta stessa della Sum del capoluogo e degli altri centri relazionati a tale struttura territoriale di riferimento sia comunale che sovracomunale.

Le problematiche legate al rischio sismico, in tema di vulnerabilità sismica urbana e territoriale, vengono individuate a partire dalle conseguenze dei potenziali danni fisici che gli elementi, facenti parte delle Sum individuate, possono subire in caso di sisma; in particolare sono state prese in esame le situazioni in cui il loro danneggiamento può portare a una perdita di funzionalità sistemica sensibilmente maggiore della semplice perdita della singola funzione espressa o esercitata dall'elemento stesso.

Il DP ha affrontato il problema delle strategie di riduzione della vulnerabilità sismica urbana per il PRG a partire dagli obiettivi volti ad eliminare o mitigare le criticità individuate al fine di garantire e potenziare le capacità di resistenza delle Strutture urbane minime individuate nel territorio di Città di Castello.

Gli obiettivi sono mirati ad apportare miglioramenti fisico-funzionali a situazioni specifiche che sono state giudicate non ottimali dal punto di vista dei singoli elementi o a livello sistemico, oppure a innalzare le prestazioni generali di un sistema giudicato debole in alcune sue componenti o per il suo funzionamento d'insieme.

È importante sottolineare come tali obiettivi, se raggiunti, non abbiano per unico effetto quello di ridurre la vulnerabilità sismica urbana, ma il loro conseguimento risulti migliorativo in senso generale, rispettivamente per le singole situazioni a cui fanno riferimento e per il sistema che al quale appartengono e sul quale incidono.

Per il raggiungimento di tali obiettivi, in aggiunta alle azioni strategiche sulle componenti strutturali del territorio illustrate nella *Relazione* del Documento Programmatico, sono state precisate le *Azioni strategiche per la riduzione della vulnerabilità sismica urbana*. Come già segnalato, tali obiettivi e, ancora di più le corrispondenti azioni, sono esplicitate per evidenziare, nella maggior parte dei casi, la possibile "valenza" in termini di riduzione della vulnerabilità sismica urbana insita nelle azioni "ordinarie" previste sulle componenti strutturali del Sistema insediativo e del Sistema della mobilità e delle reti tecnologiche.

La definizione all'interno del DP della Sum e della Stm attuali, delle relative criticità e di obiettivi e azioni per la mitigazione di dette criticità e per il loro complessivo rafforzamento, hanno costituito un importante riferimento per il processo di definizione delle scelte di piano del PRG-PS, al pari di analoghe indicazioni provenienti da altri studi specialistici. In particolare gli Studi per la Sum hanno contribuito a fornire contenuti valutativi-previsionali per le scelte di piano riguardanti componenti classificate come strategiche nella Sum attuale, sulla base delle quali sono state definite le relative previsioni e la corrispondente normativa e a evidenziare i possibili elementi carenti e/o mancanti da integrare alla Sum attuale per migliorarne l'efficacia e la resistenza, che costituiscono la cosiddetta *Sum di progetto* e che sono divenute previsioni del PRG-PS.

---

(<sup>9</sup>) Come definita nella ricerca promossa dalla Regione Umbria con il DIPTU dell'Università La Sapienza di Roma: *Analisi del comportamento del sistema urbano di Nocera Umbra sotto il sisma del 1997*, Responsabile Scientifico prof. Massimo Olivieri, gruppo di ricerca F. Fazio, M. Giuffrè, F. Nigro, R. Parotto, B. Pizzo. I risultati di tale ricerca sono stati pubblicati in: M. Olivieri (a cura di), *Vulnerabilità urbana e prevenzione urbanistica degli effetti del sisma. Il caso di Nocera Umbra*, "Urbanistica quaderni" n.44, Inu Edizioni, Roma 2004.

#### 4.3.6.1 *La Sum di progetto e gli elaborati gestionali per il miglioramento della Sum nel PRG Parte Strutturale*

Una volta che le scelte di piano hanno preso forma si è ritenuto opportuno, come accennato, rappresentare la *Sum di progetto*: intesa come l'insieme degli elementi strategici esistenti e quelli che una completa attuazione delle previsioni di piano porterebbe ad aggiungere al sistema complessivo, si intende la Sum di progetto come la struttura ottenibile ad esito della corretta attuazione delle previsioni.

La Sum di progetto è un elaborato del PRG-PS di tipo gestionale, necessario per la messa in coerenza delle previsioni ordinarie del PRG con gli obiettivi di riduzione della vulnerabilità sismica a scala urbana tramite un processo di controllo, di monitoraggio e di continuo aggiornamento e integrazione; tale processo di integrazione ha riguardato anche le indicazioni provenienti da altri strumenti che hanno un campo di interesse in parte sovrapposto con gli studi per la riduzione della vulnerabilità sismica urbana, come il Piano Comunale Protezione Civile, e il Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

I principali elementi strategici di previsione che sono stati inseriti nella Sum di progetto sono parte del sistema delle infrastrutture, nel quale ambito sono state previste alcuni importanti corridoi infrastrutturali di grande valenza strategica (il completamento della circonvallazione orientale del Capoluogo, la creazione di un collegamento tra il tratto nord della circonvallazione e la Tiberina in zona Rio Secco, il bypass di San Secondo, la connessione con la piattaforma logistica in via di realizzazione); inoltre, per una migliore definizione della Sum di progetto, sono state prese in considerazione le previsioni relative alle *Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti*, alle *Aree a disciplina generale pregressa non attuate da ripianificare* e alle *Aree produttive da rinnovare*, che saranno attivate e disciplinate dal PRG-PO, in quanto all'interno di dette previsioni operative devono essere inclusi nuovi elementi di potenziale valenza strategica.

La Sum di progetto si configura, in sintesi, come un elaborato con valenza programmatica nei confronti delle trasformazioni previste del Piano, necessario a coordinare interventi e strategie specifici e a non disperdere i contributi alla riduzione della vulnerabilità sismica a scala urbana potenzialmente derivanti da qualsiasi intervento previsto dal PRG-PS.

Da punto di vista delle indicazioni di previsione, la Sum di progetto evidenzia in maniera diretta solamente alcune prestazioni attese negli ambiti di trasformazione, rispetto alle quali orientare le successive fasi di pianificazione attuativa e progettazione. Questo perché, come si può immediatamente comprendere, la sola prefigurazione della Sum di progetto non è sufficiente per il raggiungimento degli obiettivi di mitigazione come richiesto dalle Linee guida regionali. Per il perseguimento di questi sono infatti necessarie indicazioni mirate, tramite l'individuazione e la descrizione degli interventi previsti per la costituzione e il rafforzamento della Sum di progetto, che riunisce gli elementi strategici esistenti e quelli di progetto in un unico sistema integrato, e tramite la definizione delle modalità di attuazione di tali interventi

A questo scopo sono state individuate tre modalità mediante le quali promuovere e gestire l'attuazione delle previsioni di piano al fine del raggiungimento, nel contempo, dei suoi propri obiettivi:

- *incentivazione degli interventi*, specifici o integrati, che portano effetti di mitigazione della vulnerabilità sismica urbana, attraverso particolari indicazioni per il PRG-PO;
- *indicazioni per la modalità di esecuzione* di interventi, sia finalizzati alla riduzione della vulnerabilità sia derivanti da considerazioni di diverso genere, ma che nella loro attuazione, se portata a termine secondo accorgimenti specifici, possono portare un ulteriore contributo;
- *definizione di priorità*, attribuendo agli interventi su elementi strategici, esistenti o di progetto, una maggiore o minore priorità a seconda della loro urgenza, incisività, e potenziale integrazione con altri obiettivi di diverso genere, alla quale fare riferimento nella definizione delle scelte di programmazione dell'attuazione del piano e delle opere pubbliche.

Tali modalità di promozione trovano definizione specifica negli elaborati gestionali dei quali PRG-PS si è dotato per la programmazione e la gestione degli interventi per l'incremento della funzionalità della Sum di progetto (cfr. Elab. PS.03.1 Norme tecniche di attuazione), e cioè:

- Elab. GE.04.1 *Carta della Sum* gli elementi strategici che costituiscono la Sum ad esito delle previsioni del PRG-PS;
- Elab. GE.04.2 *Azioni e modalità per l'incremento della funzionalità della Sum di progetto* - i criteri per l'attuazione delle azioni e degli interventi di trasformazione previsti dal PRG-PS e di quelli da esso rimandati al PRG-PO

La *Carta della Sum di progetto* ha la funzione di quadro di unione di tutti gli elementi strategici, che deve essere preso in considerazione da qualunque trasformazione prevista dal Piano; evidenzia inoltre elementi di attenzione e prestazioni per tutti gli ambiti e le operazioni di trasformazione che il PO metterà in campo nel tempo, al fine di orientarne la progettazione anche in funzione degli obiettivi specifici di riduzione della vulnerabilità sismica urbana.

L'Elaborato GE.04.2 ha un ruolo di raccordo metodologico con le indicazioni della LR 11/2005 e con le Linee guida regionali, e definisce criteri e modalità per l'attuazione degli interventi rappresentati nella Carta della Sum e di tutti gli interventi, tra quelli previsti dal PRG-PS o da questo rimandati al PRG-PO, che possono portare una mitigazione nei confronti della vulnerabilità sismica urbana e territoriale.

#### 4.3.6.2 *Gli interventi per la riduzione della vulnerabilità sismica urbana e per il miglioramento della Sum di progetto nel PRG Parte Strutturale*

L'attuazione degli interventi per il miglioramento della Sum nel PRG-PS, come già accennato, è per la maggior parte ricompresa nell'ambito dell'attuazione degli interventi "ordinari" previsti dal Piano.

La prima operazione da compiere è individuare le componenti oggetto di una qualsiasi trasformazione ordinaria prevista dal Piano, e verificarne l'eventuale classificazione nell'Elab. GE.04.1 – *Carta della Sum*: se le componenti interessate hanno una valenza strategica, la realizzazione dell'intervento può avere effetto di miglioramento della Sum di progetto.

La possibilità di contribuire a tale miglioramento con l'intervento previsto dipende dalla possibilità di influire con tale intervento su una criticità esistente e dalle caratteristiche di progettazione ed esecuzione dell'intervento tali da assicurare le prestazioni necessarie alla riduzione o alla eliminazione della criticità.

Nell'Elaborato GE.04.2 sono presi in considerazione gli interventi, tra quelli che il PRG-PS prevede o rimanda al PRG-PO, che possono maggiormente contribuire all'eliminazione delle criticità della Sum e della Stm già individuate nel DP, portando effetti di mitigazione della vulnerabilità sismica urbana. Si evidenziano, in questa sede, con valore di direttiva per la pianificazione operativa, gli interventi di prevenzione sismica a scala urbana da considerare, in riferimento alla strategicità e alla priorità degli stessi, nella programmazione e pianificazione degli interventi di trasformazione che di volta i volta saranno attivati dal PRG-PO.

Gli interventi descritti sono raggruppati e classificati a partire dal sistema che hanno per oggetto, e tramite apposite tabelle che specificano le criticità che con l'intervento ci si ripropone di ridurre (così come indicate degli elaborati del DP), lo scopo e la descrizione dell'intervento, le componenti di Piano che vengono intercettate e il livello di priorità dell'intervento.

Quest'ultima scaturisce dalla loro necessità ed efficacia per la riduzione della vulnerabilità sismica urbana, ed è definita da 1 a 3, con valore decrescente:

- *Priorità 1:* interventi fortemente consigliati in quanto possono ridurre o eliminare criticità gravi su elementi strategici fondamentali per la Sum e in quanto la loro attuazione porterebbe a radicali miglioramenti nella Sum stessa, oppure interventi di estrema urgenza in quanto interverrebbero su criticità gravi che potrebbero essere dannose anche in caso di eventi sismici di piccola entità;
- *Priorità 2:* interventi che portano significative riduzioni di criticità e forti miglioramenti su elementi strategici importanti della Sum, oppure che si configurano come urgenti in vista di possibili eventi sismici per la gravità delle criticità su cui interverrebbero;
- *Priorità 3:* interventi che pur potendo avere un risultato di miglioramento per la Sum non risolvono criticità gravi né hanno caratteristiche di urgenza.

Il livello di priorità strategica risulta spesso differente a seconda di dove viene attuato, quindi non sempre è possibile attribuire un unico livello di priorità a un intervento: si faranno corrispondere differenti livelli di priorità a diverse categorie di situazioni in cui l'intervento potrebbe essere attuato.

Il processo con il quale all'interno della trasformazione ordinaria si raggiungono obiettivi di miglioramento della Sum assume aspetti differenti a seconda che il soggetto attuatore sia pubblico o privato; l'iter da seguire e le diverse modalità di attuazione sono chiarite da apposite tabelle contenute nell'Elab. GE.04.2 *Azioni e modalità per l'incremento della funzionalità della Sum di progetto.*

#### 4.3.6.3 *Indicazioni per il PRG Parte Operativa*

Le indicazioni che il PRG-PS trasmette al PRG-PO riguardano essenzialmente due questioni. Come riportato nella LR 11/2005 (art. 3 comma 3 lettera d) viene demandato al PRG-PO il compito di promuovere e disciplinare, nelle diverse parti di piano interessate, la riduzione delle criticità della Sum anche tramite meccanismi compensativi e incentivanti: il principale ambito nel quale tali incentivi possono essere previsti è per la messa in sicurezza del patrimonio edilizio privato esistente che si trova in situazione potenzialmente critica rispetto a tratti di viabilità strategica, in quanto le fronti edificate sono prospicienti a infrastrutture classificate come strategiche dall'Elab. GE.04.1 *Carta della Sum.* A partire dalla Sum di progetto il PRG-PO nel definire la disciplina del patrimonio edilizio esistente individuerà

puntualmente le fronti interferenti e stabilirà eventuali forme incentivanti i relativi interventi di messa in sicurezza.

Tali interventi possono essere messi in pratica sia con meccanismi di attuazione diretta condizionata che con attuazione indiretta, nel caso di interventi ricompresi in ambiti di trasformazione/riqualificazione.

In secondo luogo, il PRG-PO, a partire dalle prestazioni da garantire negli interventi, riportate nell'Elab. GE.04.2 *Azioni e modalità per l'incremento della funzionalità della Sum di progetto*, esplicherà e disciplinerà le indicazioni progettuali specifiche da assumere negli Ambiti di trasformazione per contribuire con la maggiore efficacia possibile alla riduzione della vulnerabilità sismica urbana complessiva e al miglioramento della Sum di progetto.

#### 4.4 Il Sistema Informativo a supporto della Variante generale

La Variante generale al PRG è stata redatto sulla base della cartografia catastale fornita all'Amministrazione Comunale dall'U.T.E. all'inizio del 2013 in formato numerico, opportunamente georeferenziata e tematizzata.

La costruzione delle cartografie di Piano ha visto da un lato l'implementazione delle basi cartografiche e dall'altro la definizione dei tematismi, organizzati per famiglie omogenee. A questa fase è seguita la costruzione della base dati del PRG codificando ed associando univocamente i dati cartografici ai dati quantitativi progressivamente elaborati.

In prima battuta, per la definizione degli elaborati preliminari, i dati cartografici e alfanumerici sono stati trattati attraverso una serie di procedure "aperte" utilizzando i pacchetti software più diffusi (Autocad<sup>®</sup> e Microsoft Excel<sup>®</sup>), dopodiché i tematismi sono stati allineati agli standard in uso presso il SIT comunale e ricondotti al formato di copertura \*.shp, compatibile con i sistemi GIS più diffusi. Così sono state poste le basi per l'interoperabilità tra la piattaforma GIS di commessa ed il SIT comunale e più in generale, con la definizione del *Geodatabase* <sup>(10)</sup> si è definita la piena compatibilità con gli standard regionali, in applicazione della In applicazione della DGR n. 102/2006.

<sup>(10)</sup> Il Geodatabase è una collezione di dati geografici di vario tipo, utilizzati in ArcGIS<sup>®</sup> e gestiti sia in formato file, sia come database relazionale. È il formato nativo dei dati di ArcGIS ed è utilizzato per l'editing e l'automazione dei dati in ArcGIS<sup>®</sup>. Il geodatabase è stato progettato come un modello aperto di archiviazione di geometrie semplici (punti, linee e poligoni) e supporta diversi meccanismi di gestione dei dati:

- DBMS multiutente come Oracle, Microsoft SQL Server, PostgreSQL, IBM DB2 e Informix<sup>®</sup>;
- Personal geodatabase attraverso Microsoft Access<sup>™</sup>;
- File geodatabase su file system compatibile con diversi sistemi operativi;
- Geodatabase XML per l'interoperabilità con i formati open.

I geodatabase supportano non solo le feature class, i raster e gli attributi, ma permettono di implementare regole avanzate di integrità e di comportamento dei dati GIS, utilizzando tipi di dati quali le topologie, le reti, i cataloghi raster, i terrain, le regole specifiche per i dati catastali (cadastral fabric), le relazioni, i sottotipi e i domini.

## 5. QUANTITÀ DEL PIANO E LORO ATTUAZIONE NEL TEMPO

### 5.1 Il dimensionamento del Piano

#### 5.1.1 Stato di attuazione PRG pre-vigente

La stima dello stato di attuazione e dell'offerta residua del PRG pre-vigente ha costituito uno dei principali contributi alla definizione del Quadro Conoscitivo del DP e segna il passaggio fondativo per il dimensionamento della Variante generale. La metodologia di indagine realizzata in questa sede ha tenuto conto di quanto già acquisito durante lo studio del DP, riformulando comunque l'analisi in funzione del livello di approfondimento che si impone per la redazione di un nuovo PRG, in questo caso Variante generale. I dati contenuti nel DP rappresentavano una prima stesura in larga parte confermata dai dati ottenuti in questa sede.

La metodologia di approfondimento adottata dal Gruppo di Lavoro, al fine di valutare lo stato di attuazione dello strumento urbanistico pre-vigente ed il successivo calcolo per il dimensionamento della variante generale, è stata condotta ponendo in stretta relazione le seguenti operazioni:

- \_ acquisizione e normalizzazione entro la piattaforma GIS di commessa dei temi cartografici relativi alla zonizzazione di PRG pre-vigente (comprensivi delle principali varianti approvate) il tutto aggiornato alla data di ottobre 2013;
- \_ acquisizione della cartografia di base informatizzata realizzata su base catastale, aggiornata al gennaio 2013, sulla quale è stata definita, per ogni area pianificata in ambito urbano, il relativo stato di attuazione;
- \_ reperimento dei dati in forma strutturata relativi alla consistenza degli edifici ricadenti negli ambiti urbanizzati di concerto con gli Uffici tecnici competenti;
- \_ verifica ed acquisizione da parte dei responsabili dell'Ufficio competente comunale del repertorio degli strumenti attuativi validi ai fini del calcolo della volumetria urbanistica come volume assentito o impegnato;
- \_ ricognizione dello stato di attuazione delle principali dotazioni territoriali e funzionali.

Gli elementi conoscitivi sono stati organizzati su piattaforma GIS, sistema dinamico aperto che ha permesso di restituire una stima ragionevolmente attendibile sulla consistenza complessiva dello stato di diritto del PRG pre-vigente e, a seguito della determinazione dell'impegnato urbano, delle volumetrie prevalentemente esistenti nelle aree residenziali, dei livelli di attuazione e del conseguente residuo. Di seguito si riportano gli elementi di lettura ed interpretazione relativi alle principali componenti del sistema insediativo e le tabelle di sintesi.

La volumetria esistente sul territorio è stata ottenuta considerando per ogni edificio o gruppo omogeneo di edifici:

- \_ L'altezza esistente trascritta in base alle NTA, laddove indicata, o da ricognizione fotografica a campione;
- \_ Un'altezza di interpiano di 3 metri;
- \_ L'area di sedime.

Sulla base di tali informazioni sono state determinate le volumetrie, determinate in base alla destinazione d'uso prevalente. Il volume per ogni area omogenea è dato dalla somma dei volumi dei singoli fabbricati. Per ogni zona omogenea la valutazione in merito all'attuazione delle superfici e dei volumi residenziali è stata condotta nel modo di seguito indicato:

- Tutte le zone A si considerano attuate per superfici e volumi, sono escluse dal calcolo del volume residenziale le zone Asn indicate dalle NTA del PRG pre-vigente come sottozona di tipo non residenziale, le zone AVPU e le zone APA.
- Tutte le zone R - la Città consolidata perimurale, comprese anche le Aree speciali, vanno nel consumo di suolo perché aree già impegnate. Quindi per tutte le aree suddette la superficie impegnata teorica sarà sempre pari al 100% di quella complessiva, il volume impegnato teorico sarà quello effettivamente realizzato. La stima del volume impegnato teorico per le zone R<sub>SN</sub>-zone sottoposte a progetti puntuali deriva da dati comunali. Le zone R<sub>SA</sub>, essendo aree a pianificazione attuativa pregressa, sono valutate come se fossero edificate e quindi si considera tutta la loro capacità edificatoria pianificata come realmente costruita.
- Le zone B si considerano completamente attuate per valori di percentuale di attuazione superiori all'80%, per esse il volume impegnato teorico sarà pari al 100% di quello potenziale. Per le aree attivate per meno dell'80% della capacità edificatoria il volume impegnato teorico sarà quello effettivamente realizzato. Le zone B<sub>SA</sub>, essendo aree a pianificazione attuativa pregressa, sono valutate come se fossero edificate e quindi si considera tutta la loro capacità edificatoria pianificata come realmente costruita.
- Le zone C con piano attuativo sono considerate come se fossero edificate e quindi considerando tutta la loro capacità edificatoria pianificata come realmente costruita. I dati relativi ai comparti C sono derivati da schede, o da piani attuativi forniti dal Comune. Le zone C<sub>SA</sub> e PEEP essendo aree a pianificazione attuativa pregressa, sono valutate come se fossero edificate e quindi si considera tutta la loro capacità edificatoria pianificata come realmente costruita.
- Per le zone D, in aggiunta ai dati derivanti dal calcolo della superficie attivata, calcolata in relazione alla superficie complessiva dell'area, è stato fatto un approfondimento valutando le aree dal punto di vista morfologico. Tale verifica ha portato a modificare la percentuale teorica per le aree sulle quali non era più possibile costruire, per ragioni di vario tipo (distanza dalle strade, fasce di rispetto, posizione di edifici). I comparti D6 con piano attuativo si considerano attivati e pertanto la superficie impegnata teorica sarà pari al 100% di quella complessiva. La stima della superficie impegnata teorica per le zone D2-S1 e D2-S2-zone sottoposte a progetti puntuali deriva da dati comunali. Le zone D<sub>SA</sub>, essendo aree a pianificazione attuativa pregressa, sono valutate come se fossero edificate e quindi si considera tutta la loro superficie pianificata come realmente costruita.
- Per le zone Spu in aggiunta ai dati derivanti dal calcolo della superficie attivata, quantificata in relazione alla superficie complessiva dell'area, è stato fatto un approfondimento valutando le aree dal punto di vista morfologico. La valutazione combinata di tre elementi, quali il rapporto di copertura, l'indice edificabile e l'altezza che hanno determinato la superficie coperta potenziale e, infine, il dato prettamente morfologico, ha portato alla stima relativa all'attuazione di tali aree.
- Per le zone Spr, in aggiunta ai dati derivanti dal calcolo della superficie attivata, calcolata in relazione alla superficie complessiva dell'area, è stato fatto un approfondimento valutando le aree dal punto di vista morfologico. I comparti Sprc

con piano attuativo si considerano attivati e pertanto la superficie impegnata teorica sarà pari al 100% di quella complessiva. La stima della superficie impegnata teorica per le zone SPRpp1-*zone sottoposte alla redazione di progetti puntuali* deriva da dati comunali. Le zone SSA, essendo aree a pianificazione attuativa pregressa, sono valutate come se fossero edificate e quindi si considera tutta la loro superficie pianificata come realmente costruita.

- La valutazione delle zone F, P, V e Vspr è stata effettuata prevalentemente sulla base di riscontri su ortofoto, oltre che su dati forniti direttamente dal Comune.

Le cartografie contenute nell'elaborato gestionale GE.05.1 - Stato di attuazione del PRG vigente Repertorio cartografico – restituiscono il dettaglio e la sintesi di tale operazione di verifica, mentre nell'elab. GE.05.2 - Dimensionamento del PRG - sono contenute le tabelle di sintesi (Tabelle 1, 2 e 3).

### **5.1.2 Dimensionamento delle previsioni di Piano in rapporto al PTCP**

Il principale indicatore di sostenibilità ambientale introdotto dal PUT vigente e da rispettare a livello di pianificazione comunale riguarda, come già ricordato nel DP, il parametro del consumo di suolo, che consente nei nuovi PRG l'incremento di aree urbanizzabili rispetto al pianificato attuato fino ad una percentuale massima del 10% <sup>(11)</sup>. Il PTCP calibra ulteriormente tale parametro, mettendo in relazione - ai fini della definizione del territorio urbanizzato e urbanizzabile - il dato di consistenza del pianificato attuato, del residuo confermato e delle nuove previsioni in relazione alla percentuale di attuazione dello strumento urbanistico generale pre-vigente, unitamente alla percentuale di incremento ammissibile per le volumetrie prevalentemente residenziali.

Più in dettaglio, in base alle disposizioni normative dettate dall'art. 20 del PTCP, si stabiliscono specifici limiti di dimensionamento delle scelte di Piano, da valutare secondo previsioni credibili e attendibili e nel rispetto della domanda di mercato per il sistema residenziale e delle aree destinate alla produzione di beni e servizi. In particolare:

- a) art. 20, comma 2. Ai fini del contenimento del consumo di suolo, il dimensionamento del nuovo PRG in relazione alle aree classificate dallo strumento urbanistico vigente (per il calcolo vengono considerate le zone omogenee A, B, C, D, F di cui al D.M. 1444/68) con esclusione delle aree classificate come parchi urbani, deve tener conto della parte inattuata delle previsioni. Non potranno essere previste dal PRG nuove aree fintanto che la superficie attuata risulta inferiore al 55% delle previsioni dello strumento urbanistico vigente; è invece ammesso un incremento di una quota pari all'1% della superficie attuata per ogni punto percentuale eccedente il 55% della previsione complessiva, fino al raggiungimento dell'incremento massimo del 10% della superficie attuata, corrispondente ad una attuazione pari al 65%.
- b) art. 20, comma 4. Il dimensionamento prevalentemente residenziale (zone omogenee A, B, C di cui al D.M. 1444/68) deve essere espresso in termini di massima percentuale di accrescimento in relazione al patrimonio edilizio prevalentemente residenziale esistente e nel rispetto delle funzioni compatibili. In particolare per i Comuni appartenenti alla classe della concentrazione la crescita del patrimonio edilizio prevalentemente residenziale non deve superare il 10% di

<sup>(11)</sup> Cfr. Art. 26, comma 4), LR 27/2000 e smi. – Piano Urbanistico Territoriale.

quello esistente; Il Comune di Città di Castello appartiene a tale classe di tendenza insediativa.

- c) art. 20, comma 5. Per il dimensionamento produttivo delle aree destinate alla produzione di beni e servizi il nuovo PRG deve integrare le attività di produzione e le attività di servizio, tener conto delle previsioni residue confermandole o rilocalizzandole, senza incrementare le stesse fino al loro esaurimento. Il PTCP definisce una crescita delle aree per la produzione di beni e servizi (zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68), a livello provinciale, per il periodo della sua validità del 10%.

### **5.1.3 Dinamiche insediative e verifica di rispondenza dimensionale alle prescrizioni del PTCP**

Già nel DP si rappresenta come il PRG pre-vigente abbia contribuito a riconoscere e a soddisfare la domanda insediativa prevalentemente residenziale: si riscontra un modello polarizzato sul Centro Storico, con una prima corona di aree ad alta densità insediativa, dove si rilevano solo possibilità/capacità legate alle operazioni di recupero edilizio e/o trasformazione urbana, tradizionalmente caratterizzate da fattori di forte rigidità e refrattarietà all'intervento di rigenerazione estesa; oltre si estendono le zone di prima espansione ormai consolidate, dove la capacità insediativa – laddove non governata con la pianificazione particolareggiata – è stata intercettata dall'intervento diretto (zone B) con diversi gradi di densità, tale comunque da essere relazionata ad un processo di urbanizzazione capace di generare un impianto urbano – ancorché non qualificato in termini di qualità insediativa – organizzato per quartieri con proprie centralità, dove le potenzialità edificatorie residue sono solo interstiziali o legate a processi localizzati di sostituzione edilizia.

La minore domanda insediativa trova riscontro nei nuclei frazionali più marginali, laddove si possono rilevare disponibilità puntuali per aree residenziali ad intervento diretto e per nuove lottizzazioni. Tali disponibilità comunque non sono in grado di intercettare la domanda di nuova residenzialità ancora attiva, seppure meno pressante data la congiuntura attuale, tradizionalmente orientata sulle aree più centrali o nelle zone maggiormente polarizzate e infrastrutturate.

Queste considerazioni devono necessariamente essere temperate con le valutazioni più strettamente "contabili", al fine di non ridurre la lettura delle dinamiche insediative ed il proposito di governare le stesse entro lo stretto argine numerico fissato dalla normativa. Ciò non di meno, alla base del modello di calcolo previsto dal PTCP, c'è la verifica dello stato di attuazione del PRG pre-vigente, sia in termini di previsioni attuate relative al consumo di suolo sia in termini di volumetrie residenziali previste, impegnate e attuate.

Le quantità previste e attuate dal PRG pre-vigente sono state calcolate zona per zona nei termini più sopra descritti, valutando le per ogni area le percentuali di saturazione. I risultati di tale analisi sono sintetizzati nella Tabelle 1 e 3 allegate all'elab. GE.05.2 - Dimensionamento del PRG - dalla quale si evince che lo stato di attuazione il complesso delle aree pianificate è pari a circa il 68% e per le zone residenziali arriva al 90% (considerando complete le aree con un livello di attuazione pari o superiore all'80%).

Nel caso della residenza il dato, riferito alla consistenza territoriale, si avvicina nelle zone con maggiore pressione insediativa al valore di saturazione in quanto a fronte

di una domanda di nuova residenza comunque presente e fatte salve le possibilità legate all'ampliamento ed alla riqualificazione degli edifici esistenti, non si ha una significativa disponibilità di aree ad edificabilità diretta. Nelle zone di completamento prevalgono le aree di risulta, non utilizzabili appieno, mentre si è registrato un trend positivo nell'attivazione delle aree residenziali di espansione, una buona parte attuate o in via di attuazione, laddove si sono concretizzate le necessarie condizioni insediative.

Meno diffusi, come si è detto, sono i fenomeni estesi di riqualificazione urbana, in mancanza della necessaria "massa critica" per attivare i processi, vista la parcellizzazione della proprietà, l'esiguità delle risorse, la scarsa incidenza economica delle eventuali destinazioni aggiuntive (commerciali, direzionali, ecc.) in riferimento alle località meno terziarizzate.

Questo dato emergeva già nelle considerazioni contenute nel DP e risulta ancora valido, evidenziandosi un quadro di offerta della capacità insediativa frammentario, dove le occasioni residue rilevanti sono localizzate in ambiti marginali e poco funzionali ad una idea complessiva di sviluppo ed integrazione della componente residenziale. Oltre a questo, risulta altrettanto evidente come il residuo teorico entro le zone di completamento ad intervento diretto, sia difficilmente attuabile nel suo complesso, per questioni di assetto urbanistico e contestuale non facilmente affrontabile nei termini della pratica urbanistico-edilizia ordinaria (lotti incompleti, distanze dai confini, scarsa propensione agli accordi di vicinato, ecc.).

Il PRG-PS 2013 tiene fede alla logica di controllo delle quantità insediabili: dal punto di vista del consumo di suolo il Piano si muove su due livelli, il primo tarato sulla necessità di riconsiderare le aree già pianificate (secondo i principi della ripianificazione e della rigenerazione urbana più sopra enunciati), il secondo sulla volontà di inserire nelle previsioni di piano una quota in forma misurata e misurabile di zone agricole insediabili, attuabile nel tempo in forma progressiva.

La proposta di Variante quindi riconsidera la destinazione di una ragionevole quota di aree investite dal PRG vigente e non attuate, procedendo ad una riclassificazione in termini più funzionali al nuovo assetto, con l'obiettivo già prefigurato nel DP di operare un disegno di Piano entro il tetto quantitativo già assentito in termini assoluti dal PRG pre-vigente; ciò detto si segnala comunque un sensibile dato di attuazione delle superfici pianificate, tale da generare la possibilità di prevedere incrementi di aree urbanizzabili fino ad un massimo del 10% rispetto al pianificato attuato, come ammesso dal PUT. Oltre ai dati di "rilettura" progettuale dei tessuti oggetto di pianificazione pregressa, la Tabella 4 allegata all'elab. GE.05.2 - Dimensionamento del PRG - evidenzia il dato netto di consumo di suolo massimo ammissibile entro le Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti, fissando un tetto massimo di circa 100 ha, pari all'incremento ammesso dal PTCP rispetto a quanto attuato del PRG pre-vigente. Ciò significa anche che non tutte le aree pianificate dal PRG-PS 2013 come compatibili con i nuovi insediamenti comporteranno consumo di suolo, in quanto il PRG-PO potrà occupare solo una quota parte delle zone perimetrate entro il massimo ammesso.

Sulla scorta del dato meramente contabile, già la piena riconversione delle aree non attuate (con eventuali delocalizzazioni di zone già pianificate a compensazione delle nuove previsioni) consentirà di fornire una prima risposta convincente al sistema delle proposte insediative prefigurato dalla Variante generale, a cui si potranno

aggiungere i valori sottesi alle percentuali di incremento ammissibili rispetto al pianificato attuato: l'equilibrio quantitativo tra aree pianificate da ricondizionare e aree di nuove impianto - strategicamente localizzate e perimetrale nel rispetto dei parametri di crescita - consentirà al PRG-PS 2013 di fornire una adeguata risposta in termini di contenimento del consumo di suolo.

Come indicato nel DP, uno degli obiettivi del nuovo PRG è quello di intervenire sul riequilibrio delle previsioni per gli insediamenti residenziali, in funzione delle specifiche potenzialità insediative assegnate alle località. Se il dimensionamento della componente residenziale era già stato adeguatamente affrontato nel PRG previgente dal punto di vista quantitativo, con la Variante generale le quote già assentite e le necessarie integrazioni alle previsioni in atto concorrono al raggiungimento di uno degli obiettivi di fondo, quello di mantenere e incrementare la presenza della popolazione in tutti i nuclei del territorio comunale, accogliendo in maniera equilibrata domanda di residenzialità.

In tale senso si riscontra un livello di attuazione delle previsioni residenziali apprezzabile sia per le zone di completamento, per le quali si è stabilito un accettabile equilibrio tra riconferma delle previsioni e nuove localizzazioni, tale da rendere il dato complessivo di incremento compatibile con il parametro ammissibile fissato dal PTCP. Ne scaturisce un modello insediativo che tempera la presenza di tipologie a densità medio-alta nelle zone centrali con quelle meno intensive nelle aree di espansione più esterna, permanendo comunque sensibile la domanda di residenzialità di qualità alta, con tipologie mono e bi-familiari.

Anche in questo caso, il dato numerico fornisce una prima risposta quantitativa alla tematica della "portata" della Variante generale: l'incremento del 10% delle volumetrie residenziali rispetto all'esistente – fatte salve le verifiche di dettaglio proprie delle successive fasi di elaborazione di livello operativo – consente di dimensionare le quantità da assegnare alla nuova residenzialità, alla riqualificazione urbana (con eventuali meccanismi premiali/compensativi) ed alla mantenimento dello stato di diritto per le situazioni di potenzialità residua effettivamente attuabili. Il dato di crescita attesa delle cubature residenziali, va necessariamente affiancato al dato di crescita prevedibile per la popolazione insediabile, dato che nelle proiezioni speditive effettuate – sulla scorta delle tendenze provinciali – arriva a prevedere un dato di circa 4.000-5.000 abitanti in incremento nell'arco dei prossimi 15/20 anni.

la Tabella 4 allegata all'elab. GE.05.2 - Dimensionamento del PRG - evidenzia in forma sintetica le modalità con le quali sarà distribuito entro le componenti del sistema insediativo l'incremento massimo ammesso dal PTCP, pari a circa 800.000 mc comprensivi delle volumetrie residue effettivamente disponibili già contemplate nel PRG pre-vigente. Una quota significativa di tale potenzialità incrementale potrà essere destinata alle aree di primo impianto, lasciando comunque impregiudicate le quantità necessarie per le azioni di ricondizionamento di quelle parti di città già soggette alla pianificazione pregressa ovvero di quelle forme insediative riconosciute ed elevate al rango urbano o semi-urbano dal PRG-PS 2013.

Il PRG-PO potrà ulteriormente ricalibrare la scansione delle quantità previste nelle tabelle del dimensionamento, fermi restando i limiti massimi di crescita prefissati e fatti salvi gli eventuali incrementi previsti dalla normativa regionale in materia di perequazione, premialità e compensazione urbanistica (L.R. 12/2013).

Ai fini dell'allocazione della risorsa edificatoria nel territorio comunale, molto ovviamente dipende dalle dinamiche insediative locali e dai movimenti demografici relativi. Il PRG-PS 2013 non si muove su dati preordinati nello spazio e nel tempo, ma su campi di variazione che l'azione del pianificatore può comunque governare per mezzo degli strumenti gestionali posti a corredo del Piano stesso. Questo vale per gli abitanti insediabili, che in questa sede vengono intesi sotto la forma "contabile" degli abitanti teorici, al fine di pre-dimensionare correttamente le quantità che "muove" il Piano e le conseguenti dotazioni funzionali e territoriali (verifica degli standard urbanistici), dato che in realtà va messo in relazione con il modello insediativo multiscala perseguito dalla Variante generale, con la "ricaduta" entro le diverse parti del territorio delle nuove previsioni e con il mix funzionale che si vorrà promuovere entro le volumetrie prevalentemente residenziali.

Le tabelle seguenti esplicitano il campo delle possibilità che si possono dare in ordine alla distribuzione delle funzioni entro la volumetria residenziale realizzabile in incremento (espressa in termini di Superficie Utile Coperta), da cui dipende il campo di variazione degli abitanti insediabili, al variare del modello insediativo (più o meno intensivo), in applicazione del parametro di volumetria per abitante fissato dalla normativa regionale <sup>(12)</sup>. In ultimo si indica un possibile scenario di distribuzione della risorsa edificatoria entro le diverse parti del territorio, da precisare in sede di stesura del PRG-PO

Incremento Suc		Campi variazione articolazione incremento per destinazioni d'uso			
Mista		prev. residenziale		terziario-commerciale	
%	mq	%	mq	%	mq
10%	250.000	70%	175.000	30%	75.000
		50%	125.000	50%	125.000
		40%	100.000	60%	150.000

Utilizzo per destinazioni d'uso

mq/ab	Variazione incremento demografico		
	175.000 mq residenza	125.000 mq residenza	100.000 mq residenza
	ab.	ab.	ab.
33	5.300	3.790	3.000
50	3.500	2.500	2.000
66	2.650	1.890	1.510

Incremento demografico teorico

<sup>(12)</sup> I parametri di riferimento per la calibrazione della volumetria per abitante è compreso tra 33 e 60 mq suc/ab, secondo quanto ammesso all'art. 6, c.1, lett. b., R.R. 7/2010).

Località	Attribuzione quota di dimensionamento della Suc per funzioni miste
CAPOLUOGO	30%-70%
TRESTINA	10%-20%
CERBARA	3%-5%
CINQUEMIGLIA CORNETTO PROMANO	5%-10%
SAN SECONDO FABRECCE	5%-10%
LERCHI PIOSINA	3%-5%
TITTA BADIALI	3%-5%
ALTRI CENTRI	3%-7%
CENTRI SEMIURBANI	1%-5%

Ipotesi utilizzo per località del territorio comunale

#### 5.1.4 Le previsioni di crescita e le dotazioni funzionali e territoriali

Molte delle questioni relative alle dotazioni funzionali e territoriali sono state già richiamate nel precedente paragrafo relativo al PCS. In questa sede si richiamano alcuni concetti già sviluppati nel DP, per completare la lettura dei modelli insediativi rispetto al tema degli standard urbanistici di Piano.

Attualmente, nelle aree più prossime al Centro si rileva un buon livello di integrazione tra le zone residenziali ed il sistema delle aree per servizi di quartiere e delle dotazioni territoriali; aldilà del dato quantitativo, sul quale si tornerà più avanti, la caratteristica di centro ordinatore dell'Alto Tevere è supportata da una rilevante dotazione di funzioni di servizio attrattive a livello comprensoriale, che dal Centro Storico - dove ancora permangono talune delle funzioni "centrali" forti (istruzione superiore, per esempio) si irradia alla prima periferia (impianti sportivi, polo ospedaliero, ecc.) con una discreta capillarizzazione dei servizi di quartiere (verdi attrezzati e luoghi per funzioni pubbliche rare); anche nei nuclei frazionali si rileva una significativa presenza di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, che consente a quasi tutti i centri sparsi di riferirsi a spazi di aggregazione ed a una soglia minima di strutture pubbliche, quali - a seconda dei luoghi - la scuola materna e primaria, il centro di vita associativa, l'area in uso alla pro-loco, il campo sportivo e così via.

Se si considera l'attuale popolazione insediata (circa 40.000 abitanti), la stima sulla disponibilità di aree attuate per dotazioni funzionali e territoriali restituisce in prima approssimazione un dato pari a oltre 50 mq/ab <sup>(13)</sup>. Si tratta di un dato comunque significativo, che segnala un buon livello di infrastrutturazione diffusa, in vista delle determinazioni puntuali della stesura del PCS, che dovrà meglio articolare il quadro complessivo delle dotazioni territoriali e funzionali, in relazione alla popolazione insediabile ed ai bacini d'utenza locali e d'area vasta. Questa disponibilità non è riuscita comunque a generare un disegno compiuto della città pubblica, con spazi spesso di modesta qualità e poco o punto supportati/integrati da servizi alla persona declinati sul versante privato (commercio di vicinato, artigianato di servizio, terziario diffuso, ecc.).

<sup>(13)</sup> Cfr. elab. GE.05.2 - Dimensionamento del PRG - Tabella 6.

La Variante generale prevede un'integrazione quantitativa mirata al pieno e "misurato" soddisfacimento degli standard di legge <sup>(14)</sup>, con l'intenzione di qualificare gli spazi pubblici come luoghi di relazione ovvero di attività comune e "comunitaria", secondo gli indirizzi e di dati quantitativi contenuti nell'elab. GE.07.1 - Dotazioni territoriali e funzionali - Dimensionamento e indirizzi per la formazione del PCS.

## **5.2 La programmazione e la pianificazione operativa nel tempo delle previsioni**

### **5.2.1 I criteri e le modalità di inserimento delle previsioni nel PRG-PO**

Secondo la LR 11/2005 la formazione della Parte Operativa del Piano garantisce la disciplina delle parti di territorio per le quali il PRG-PS ha fornito indirizzi e direttive (insediamenti esistenti) e la definizione e attivazione delle previsioni di riqualificazione e trasformazione, che comportano l'impiego di modalità attuative indirette e, soprattutto, l'utilizzazione di porzioni di "zone agricole contigue agli insediamenti" per la formazione di nuovi insediamenti e, conseguentemente, di quote del dimensionamento in termini di nuovi impegni di suolo e di Suc.

Il PRG considera prioritari gli interventi di riqualificazione, rigenerazione e rinnovo dell'insediamento esistente; dunque per la formazione del primo PRG-PO dovranno essere valutate e selezionate dall'Amministrazione, secondo i criteri fissati dal Piano ed eventualmente anche mediante procedure ad evidenza pubblica, le relative previsioni la cui attivazione e successiva attuazione è ritenuta di interesse pubblico. Il PRG-PO, in coerenza con il PRG-PS, definirà la disciplina di detti interventi selezionati fissando comunque un termine per la loro realizzazione.

Il PRG-PO può procedere a nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali mettendo in campo alcune delle trasformazioni ad attuazione indiretta previste dal PRG-PS, selezionate dall'Amministrazione a seguito di considerazioni di priorità e di opportunità rispetto al perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e specificatamente di obiettivi di rete (mobilità, ecologica e delle dotazioni), obiettivi sociali (ERS, dotazioni pubbliche e private), e/o di sostegno allo sviluppo delle attività economiche, nonché tra quelle proposte dai privati e selezionate attraverso procedure concorsuali di evidenza pubblica. In quest'ultimo caso l'individuazione delle migliori condizioni per l'Amministrazione stessa è assicurata dal soddisfacimento di alcuni criteri generali e specifici (congruenza con le previsioni di PRG-PS, contenuti di interesse pubblico, garanzie di qualità urbanistico-architettonica, attendibilità del programma imprenditoriale sotteso alla proposta, ecc).

I criteri e le modalità di inserimento delle previsioni nella Parte Operativa del PRG suggeriscono di considerare la possibilità di procedere, nel periodo intercorrente tra l'adozione e l'approvazione del PRG-PS, alla individuazione delle operazioni di trasformazione da attuare con il primo PRG-PO, tramite la pubblicazione di un avviso che permetta agli interessati di presentare idonee proposte progettuali da sottoporre a criteri di valutazione sulla base di direttive espresse dall'Amministrazione. Al fine di assicurare il rispetto delle condizioni citate,

<sup>(14)</sup> Cfr. elab. GE.05.2 - Dimensionamento del PRG - Tabella 7.

l'inserimento nel PRG-PO delle previsioni selezionate con bando, potrà avvenire sulla base della stipula e della registrazione di un accordo con i privati, secondo le fattispecie previste dalla legislazione vigente in materia (art.12 c.2 LR 11/2005 e art.11 L. 241/1990), che conterrà gli elementi (durata dell'accordo, condizioni ed impegni dei proprietari, contenuti urbanistico edilizi della proposta: quantità edificatorie, parametri urbanistico-edilizi, cessione di aree, ecc; tempi di realizzazione, ecc.) che saranno poi la base della variante di PRG-PO e della successiva Convenzione urbanistica.

Un criterio sempre valido per l'attivazione di previsioni nel PRG-PO è evidentemente il collegamento con il Piano Comunale dei Servizi e con la programmazione delle opere pubbliche, per le quali le previsioni di piano costituiscono un importante supporto in termini di acquisizione delle aree e contribuzione parziale o totale per la realizzazione delle stesse.

La selezione delle previsioni è anche verificata sotto il profilo del dimensionamento complessivo del PRG-PS, nonché di quello relativo al primo PRG-PO che dovrà prendere in considerazione un consumo di suolo non superiore al 60% di quanto previsto nel dimensionamento complessivo del PRG.

Ogni successiva variante al PRG-PO dovrà poi considerare lo sviluppo attuato, in termini di consumi di suolo e di potenzialità edificatoria, ma altresì verificare il rispetto degli impegni progettuali dei promotori delle azioni del piano, valutando di conseguenza le attività da proporre sia in termini di nuovi suoli da attivare per le esigenze sociali intervenute, come anche il ripristino dei suoli agricoli la cui attuazione non si sia avviata per ragioni indipendenti dalla volontà dell'Amministrazione stessa.

### **5.2.2 La programmazione nel tempo e la decadenza delle previsioni di trasformazione del PRG-PO**

Il PRG-PO programma nel tempo l'attivazione delle previsioni di trasformazione, in particolare quelle relative a nuovi insediamenti per i quali si utilizzano porzioni delle zone agricole insediabili per nuovi insediamenti. L'introduzione della dimensione temporale nel processo di pianificazione comporta alcuni effetti utili a dare soluzione a questioni (ad es. formazione della rendita di attesa, presunta rivendicazione di diritti acquisiti, ecc) che hanno deformato la pianificazione urbanistica, riducendone l'efficacia e la capacità di incidere effettivamente sul territorio e la città. L'utilità della possibilità di attivare nel tempo le previsioni per le quali siano maturate le condizioni di attuazione risiede per esempio in:

- controllo delle operazioni urbanistiche che producono nuovo patrimonio edilizio che viene immesso nel mercato;
- riduzione del rischio di attivare operazioni non concretamente fattibili;
- mitigazione degli effetti fiscali sul patrimonio immobiliare soggetto a previsioni urbanistico-edilizie.

Ciò significa che le previsioni del PRG-PS, che riguardano un orizzonte temporale di 15-20 anni, saranno attivate nel tempo mediante successivi PRG-PO di attuazione delle stesse previsioni della Parte Strutturale (tecnicamente definiti "varianti", ma da non confondere con il concetto di "variante" fino ad oggi praticato e

riferito, invece, alla variazione della disciplina urbanistica vigente). Evidentemente la successione temporale di attivazione e attuazione delle previsioni dovrà avvenire nel rispetto del dimensionamento del piano e dei limiti temporali al suo utilizzo, eventualmente fissati dal Piano, dunque attraverso l'impiego di quote di detto dimensionamento.

Il diretto collegamento tra perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e impegno di quote del dimensionamento che si determina con l'inserimento di previsioni di trasformazione nel PRG-PO, comporta che lo stesso piano operativo definisca un termine di decadenza delle previsioni, per evitare che l'inerzia dei proprietari interessati da dette previsioni possa inficiare il raggiungimento di risultati in termini infrastrutturali, di dotazioni, di edilizia sociale, di riqualificazione urbana e ambientale; e, allo stesso tempo, che questa non attuazione determini una sorta di "congelamento" di quote del dimensionamento.

Il PRG-PO fissa un termine di decadenza delle previsioni, a partire dalla propria entrata in vigore, non superiore a cinque anni, entro il quale debbono essere sottoscritte le convenzioni urbanistiche relative ai Comparti di attuazione degli Ambiti attivati nella fase operativa. Nel caso di Ambiti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei comparti, data la specifica finalità di questa modalità attuativa di consentire la realizzazione degli interventi nel tempo, il PRG-PO definisce un termine di decadenza delle relative previsioni non superiore di dieci anni.

In caso di decadenza l'Amministrazione comunale provvede, con variante al PRG-PO, all'inserimento di altre previsioni per quote di dimensionamento inferiori od equivalenti a quelle decadute, dovendo così riformulare la priorità degli obiettivi di interesse pubblico da perseguire nel successivo quinquennio rispetto alle previsioni decadute.

## 6. SOSTENIBILITÀ E INCIDENZA AMBIENTALE

### 6.1 Il Rapporto Ambientale per la V.A.S.

Gli elaborati a corredo dello studio per la Valutazione Strategica Ambientale della Variante generale sono composti dal Rapporto Ambientale e dai relativi grafici e sono raccolti nella famiglia VA.01.

Il Rapporto Ambientale sintetizza gli esiti del un percorso di integrazione attiva tra le analisi conoscitive di carattere urbanistico ed ambientale, le azioni progettuali di costruzione della Variante generale al PRG-PS e quelle più specifiche di valutazione di coerenza e sostenibilità delle stesse con la pianificazione sovraordinata, con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e con lo stato delle diverse componenti ambientali.

Gli elaborati grafici sono costituiti da un repertorio cartografico, descrittivo dello stato del territorio e delle sue dotazioni, e da due elaborati che illustrano le azioni strategiche messe in atto dalla Variante generale ed i relativi impatti, positivi e negativi, potenzialmente attesi sul territorio. Esse costituiscono, di fatto, l'evoluzione dello "Schema strutturale-strategico" e della "Carta della sostenibilità strategica" redatte con la prima stesura del Rapporto Ambientale in fase di adozione del DP. Scopo di tali cartografie, denominate rispettivamente "Carta delle azioni strategiche" e "Carta degli impatti e delle misure di sostenibilità", è, pertanto, quello di ottenere una lettura di sintesi delle ricadute in termini ambientali del piano, localizzandone gli effetti più significativi e rilevanti sul territorio.

Dal punto di vista metodologico la valutazione ambientale degli effetti prodotti dall'attuazione della Variante generale viene sviluppata secondo due tipi di analisi: quella di coerenza e quella di sostenibilità.

La prima è finalizzata a verificare come le azioni strategiche operate dalla Variante generale sui diversi sistemi ambientali e territoriali delineino un quadro coerente di sviluppo territoriale (coerenza interna) e come le stesse si collochino in relazione agli obiettivi di sostenibilità individuati a livello internazionale e nazionale, nonché definiti dalla pianificazione sovraordinata e di settore (coerenza esterna).

Per quanto attiene la valutazione di sostenibilità, viene effettuata valutando l'impatto prodotto dalle azioni strategiche del piano sulle diverse componenti ambientali. Sulla base di tale valutazione, vengono individuate ai fini V.A.S. le principali tematiche ambientali interferite dal piano e le azioni strategiche maggiormente rilevanti in termini di ricadute ambientali.

L'individuazione degli impatti e delle azioni strategiche rilevanti ai fini V.A.S. consentirà di porre l'attenzione agli elementi potenzialmente in grado di condizionare dal punto di vista strategico lo stato delle componenti ambientali negli anni futuri, valutando gli scostamenti tra l'attuazione della Variante generale ("scenario 1") e sviluppo del territorio in assenza di variante ("scenario 0") e monitorandone gli effetti tramite il set di indicatori individuato.

## 6.2 La Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA)

All'interno del territorio comunale ricadono quattro aree della Rete Natura 2000 (SIC) come di seguito individuate:

- \_ IT5210001 – Boschi di Sodalungo – Rosso
- \_ IT5210003 – Fiume Tevere tra S. Giustino e Pierantonio
- \_ IT5210006 – Boschi di Morra – Marzana
- \_ IT5210073 – Alto Bacino del Torrente Lama

In sede di elaborazione della Variante Generale al PRG-PS, la Rete Ecologica Regionale ha rappresentato, insieme alle aree afferenti alla Rete Natura 2000, un dato di riferimento al fine di tutelare e valorizzare il sistema naturalistico-ambientale che caratterizza il territorio comunale.

In particolare, la Variante Generale al PRG - PS, tende a riqualificare e potenziare nel suo complesso la rete ecologica territoriale attraverso scelte strategiche, che compongono la filosofia portante del progetto della rete ecologica a scala locale e che possono essere così sintetizzate:

- \_ Attuare politiche di tutela delle aree a forte naturalità ancora intatte, individuabili con riferimento alla legenda della RERU con le Unità Regionali di Connessione Ecologica (habitat e connettività) tra cui appunto le aree SIC;
- \_ Riqualificare i corridoi ecologici esistenti e potenziali e le aree a maggiore fragilità ecologica, individuabili con riferimento alla legenda della RERU, rispettivamente con Corridoi e pietre di guado e Frammenti ;
- \_ Evitare di creare nuove barriere ecologiche e di introdurre ulteriori elementi di frammentazione della rete ecologica.

L'area SIC maggiormente interferita dalle azioni strategiche di piano è quella del Fiume Tevere tra San Giustino e Pierantonio, che, costeggiando il fiume Tevere, attraversa trasversalmente il Comune di Città di Castello.

La Variante Generale al PRG-PS persegue una strategia che intende consolidare e migliorare la funzione di corridoio ecologico tra sistemi collinari e aree di pianura svolta dal corso d'acqua, la salvaguardia dei settori perifluviali ad elevata qualità ambientale, il recupero di situazioni locali ancora irrisolte e la creazione di percorsi di collegamento. Per raggiungere questi obiettivi, la Variante Generale prevede azioni sulle connessioni, con la definizione di una rete di percorsi ciclopedonali lungo il fiume e nella pianura lungo i corsi d'acqua e la formazione di percorsi tematici del territorio che favoriscano la fruizione del patrimonio naturalistico del luogo, al fine di preservare i serbatoi di naturalità esistenti.

Le azioni di mantenimento e valorizzazione dei paesaggi locali, previste nell'ambito della Variante Generale, tendono, per tutti i SIC ricadenti all'interno del territorio comunale, a confermare e incrementare la salvaguardia delle aree individuate.

In considerazione di quanto esposto, si può ritenere che la Variante generale non abbia incidenze negative significative, dirette o indirette, sugli habitat e sulle



specie animali e vegetali presenti nei siti e che le azioni previste non possano che avere ricadute positive sulla tutela delle aree protette.

Per la valutazione approfondita dell'incidenza della Variante generale si rimanda agli specifici elaborati della famiglia VA.02 - Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA).

## **7. NOTA DI AGGIORNAMENTO A SEGUITO DELLA D.D. 10619/2015**

Di seguito si riporta una breve nota di aggiornamento della presente Relazione, in ordine alle modalità di adeguamento dei principali contenuti della Variante generale al PRG-PS, come risultato del perfezionamento delle procedure preordinate all'approvazione definitiva. Quanto segue fornisce una sintesi degli elementi di riallineamento degli elaborati intervenuti lungo tutto il processo di formazione, restando comunque valido tutto quanto sopra esposto in relazione alle considerazioni di carattere generale, agli elementi di inquadramento, ai riferimenti per la pianificazione assunti e alle determinazioni che hanno guidato la definizione della Forma-Piano e dei contenuti descrittivi, prescrittivi e gestionali degli elaborati.

### **7.1 Gli Atti finalizzati all'approvazione della Variante generale**

Nei precedenti § 2.1 e 2.2 si è detto delle fasi di formazione e approvazione del Documento Programmatico; a queste hanno fatto seguito le procedure di adozione ai sensi della L.R. 11/2005 e smi., di cui alla Delib. Cons. Com. n. 103 del 19.12.2013 e le fasi di pubblicazione, che hanno dato luogo ad oltre quattrocento osservazioni <sup>(15)</sup>. Con Delib. Cons. Com. n. 29 del 21.01.2015 si è formalizzata la presa d'atto delle osservazioni e perfezionato il pronunciamento sulle stesse.

Parallelamente si è sviluppata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica conclusasi con il parere motivato "favorevole con prescrizioni" dell'Autorità competente in materia VAS (Regione dell'Umbria) di cui alla Det. Dirig. n. 7182 del 09.09.2014.

In conseguenza di tali Atti, gli elaborati della Variante generale al PRG-PS sono stati aggiornati e trasmessi alla Provincia (prot. 13/386275 del 07.08.2015) per gli adempimenti previsti dall'art.29 della L.R. 1.2015 - *Testo Unico in materia Governo del Territorio* - nel frattempo intervenuta.

A conclusione dell'istruttoria tecnica e a valle dell'accordo definitivo che, in data 15.12.2015, chiudeva la Conferenza Istituzionale di cui all'art. 29 della L.R. 1/2015, con Det. Dirig. n. 10619 del 30.12.2015, il competente Servizio della Regione Umbria ha approvato detto accordo e ha fissato le prescrizioni e le modalità di riallineamento della Variante generale ai contenuti della pianificazione sovraordinata ed alla normativa urbanistica regionale come evolutasi.

### **7.2 L'aggiornamento del quadro di riferimento normativo**

Dopo l'adozione e la pubblicazione degli Atti relativi alla Variante generale, come si è accennato più sopra, è entrata in vigore la L.R. n. 1/2015, che riorganizza l'intera disciplina legislativa regionale vigente in materia di governo del territorio, organizzata sulla base di argomenti omogenei.

La L.R. n. 1/2015 ridefinisce i contenuti del PRG: la parte strutturale contiene previsioni relative alle invarianti territoriali con valore prescrittivo e conformativo nei confronti della proprietà e degli altri diritti reali; la parte operativa regola le trasformazioni del territorio non ricompreso nello spazio rurale. Chiarendo meglio la gerarchia della pianificazione, vi si specifica che la parte strutturale del PRG,

<sup>(15)</sup> Sono pervenute n. 424 osservazioni nei termini, n. 5 repliche nei termini e n. 7 osservazioni fuori dei termini, depositate agli atti del Servizio P.R.G. e Strumenti Attuativi del Settore Assetto del Territorio e Protezione Civile.

non può contenere previsioni e discipline di competenza della parte operativa. Parimenti, il PRG - parte strutturale e parte operativa - non può contenere normative edilizie di competenza del regolamento comunale per l'attività edilizia. Il contenuti minimi del PRG-PS fissati dalla L.R. n. 1/2015 all'art. 21, comprendono:

- \_ gli elementi del territorio che costituiscono il sistema delle componenti naturali;
- \_ le aree instabili o a rischio, per caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche;
- \_ le aree agricole, quelle di particolare interesse agricolo, gli oliveti, e le aree boscate;
- \_ gli insediamenti esistenti e gli elementi del territorio che rivestono valore storico-culturale e le eventuali relative fasce di rispetto;
- \_ gli insediamenti esistenti non aventi le caratteristiche di valore storico;
- \_ le infrastrutture lineari e nodali;
- \_ le aree da classificare come zona agricola utilizzabile per nuovi insediamenti, che sono individuate in continuità con l'insediamento esistente.

Come si è detto, la Variante generale è stata adottata ai sensi della L.R. 11/2005 pre-vigente e - in assenza di una specifica disciplina transitoria - si è reso necessario procedere all'adeguamento degli elaborati di Piano per dettato di Legge, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute nella richiamata D.D. 10619/2015, fermo restando il fatto che l'aggiornamento alla legislazione urbanistica regionale intervenuta si muove nell'alveo di una disciplina tecnico-normativa già presente nella Legge pre-vigente e ampiamente recepita nella Forma-Piano e nei contenuti progettuali previsti per la Variante Generale.

### **7.3 Le modalità di adeguamento alla D.D. 10619/2015**

In adeguamento alla sopra richiamata D.D. 10619/2015, si è provveduto ad apportare le modifiche nei termini di seguito sinteticamente indicati.

- \_ L'articolazione delle componenti del sistema insediativo e più in generale gli elementi dello Spazio urbano e dello Spazio rurale riportati negli elaborati costitutivi sono stati ricondotti alla forma prevista dall'art. 21 della L.R. n. 1/2015.
- \_ L'estensione delle zone agricole utilizzabili per i nuovi insediamenti è stata contenuta entro il limite del dieci per cento come previsto agli articoli 21 comma 1 lettera g) e all'art. 95, comma 3 della L.R. 1/2015, il quale stabilisce nel dettaglio che *"nei PRG possono essere previsti incrementi di aree per insediamenti entro il limite del dieci per cento delle previsioni in termini di superfici territoriali esistenti nello strumento urbanistico generale vigente alla data del 13 Novembre 1997"*; al fine di certificare il rispetto dei limiti previsti è stato predisposto uno specifico repertorio cartografico in aggiornamento degli elaborati del bilancio urbanistico, con la ricognizione anche quantitativa delle previsioni vigenti a quella data e il ricalcolo degli elementi di dimensionamento in ordine al consumo di suolo. Ciò ha comportato il ridimensionamento puntuale di alcune previsioni, limitatamente alle zone di interferenza residua con ambiti oggetto di tutela

paesaggistico-ambientale, soggetti a vincoli sovraordinati (fasce di rispetto, vincolo cimiteriale, ecc.) o sensibili sotto il profilo del rischio territoriale.

- \_ Sono stati perimetrati gli ambiti degli oliveti, censiti dal PRG-PS.
- \_ Sono stati verificati gli ambiti di pericolosità idraulica e idrogeologica, revisionando i tematismi di competenza con i dati da fonte PAI e derivati dall'elaborazione dell'Università di Perugia.
- \_ Sono stati verificati gli ambiti per i nuovi insediamenti dal PRG-PS posti in avvicinamento con le attività zootecniche, come disciplinato dall'art. 95 comma 4 della L.R. 1/2015 e dall'art. 142 comma 2 del Regolamento Regionale n. 2/2015, determinando da queste distanze inferiori a metri lineari 600. A tal fine è stata prodotta una specifica cartografia di ricognizione verificando la non sussistenza di interferenze significative.
- \_ Sono stati verificati gli ambiti per i nuovi insediamenti dal PRG-PS posti in distanza inferiore a metri 60 dall'asse ferroviario, ridotti a metri 30 nei centri abitati e nelle zone previste come edificabili dagli strumenti urbanistici vigenti, nei termini previsti dall'art. 100 della L.R. n. 1/2015; in tale fasce di salvaguardia dei tracciati ferroviari, sono state modificate le nuove previsioni del PRG-PS, ricondotte ad ambiti che possono concorrere alla pianificazione.
- \_ In merito ai "Centri e aggregati a carattere semiurbano", si è provveduto alla revisione delle perimetrazioni, riconoscendo gli elementi che appartengono allo Spazio urbano anche in relazione alla classificazione imposta dal PRG pre-vigente, alla continuità con gli edificati esistenti ed alla eventuale previsione di zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti.

Più in generale, tutto l'apparato disciplinare è stato riallineato alle disposizioni per lo Spazio urbano e per lo Spazio rurale fissate dalla L.R. n. 1/2015 e dal R.R. 2/2015.

Quanto al dimensionamento della Variante generale, al di là della decadenza dei livelli di prescrittività fissati dal PTCP in termini di incremento di consumo di suolo e potenzialità edificatoria residenziale, derivata dall'entrata in vigore della L.R. 1/2015, restano comunque valide le considerazioni e le determinazioni assunte in sede di adozione in ordine al fabbisogno insediativo ed alla sostenibilità delle scelte di Piano, come già illustrate ai precedenti § 5.1.2 e segg.

In ultimo si è provveduto a completare gli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica, con i documenti a corredo del Parere Motivato emesso dall'Autorità competente regionale, come definiti ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 152/2006 e smi. a chiusura del procedimento.