



Comune di Castiglione del Lago
Provincia di Perugia
PRG 2012



Piano Regolatore Generale

Parte Strutturale



Progettare città e territorio vuol dire inserirsi in questo processo di trasformazione/stratificazione antropica per orientarlo, con forme e contenuti che si differenziano nel tempo e nello spazio, alla eliminazione di quelli che le comunità insediate considerano difetti ed alla attribuzione di ulteriori pregi

Gianluigi Nigro

PS.1 - Relazione generale

Adozione con Delibera C. C. n° 49 del 25/09/2012		Controdeduzione con Delibera C. C. n° del		Approvazione con Delibera C. C. n° del	
Coordinatore generale e redattore ing. Stefano Torrini		Consulente scientifico e coredatore prof. arch. Gianluigi Nigro (1936 - 2012)		Titolare dell'elaborazione Ufficio di Piano	
				Periodo elaborazione 2009/2012	

PROGETTO URBANISTICO

Coordinatore Generale e redattore ing. Stefano Torrini
Coordinatore scientifico e coredatore prof. arch. Gianluigi Nigro
Collaboratori arch. Francesco Nigro
 arch. Tiziana Altieri

Sindaco Sergio Batino

Assessore Urbanistica Nicola Cittadini

CONSULENTI SPECIALISTICI

Geologia dott. geol. Stefano Guerrini
Agrografia ambiente dott. agr. Louis Montagnoli
Mobilità ing. Leonardo Naldini
Paesaggio arch. Francesco Nigro
 coll. arch. Stefania Santostasi
 coll. pianif. terr. Vito Racioppi
Prevenzione sismica urbana arch. Francesco Nigro
 coll. arch. Roberto Parotto
Valutazione Ambientale Strategica arch. Mauro Marinelli
 arch. Viviana Lorenzo
 dott. Cristian Betti
 prof. Raymond Lorenzo
 dott. geol. Stefano Guerrini
Revisione legale prof. avv. Antonio Bartolini

UFFICIO DI PIANO

Coordinatore Ufficio di Piano arch. Mauro Marinelli
Elaborazione arch. Elisa Nenci
 ing.ir Monia Torrini

Premessa: dal DP al PRG-PS pag. 1

PARTE PRIMA. CONTENUTI GENERALI E FORMA DEL PRG-PS

- 1. I contenuti generali** pag. 2
 - 1.1. I principi di riferimento pag. 2
 - 1.2. L'idea complessiva di sviluppo per Castiglione del Lago pag. 3
- 2. La forma del Piano** pag. 4
 - 2.1. I caratteri generali pag. 4
 - 2.2. L'articolazione del territorio comunale pag. 4
 - 2.3. Gli elaborati del piano e la struttura dell'apparato normativo pag. 5
 - 2.4. Le modalità attuative pag. 7
 - 2.5. Il principio della perequazione e le relative tecniche pag. 9
- 3. Il percorso di formazione del Piano** pag. 10
 - 3.1. L'attività dell'Ufficio di Piano e la partecipazione dei cittadini pag. 10
 - 3.2. L'attività di confronto e condivisione istituzionale pag. 10
 - 3.3. La copianificazione pag. 11
- 4. Le relazioni con la pianificazione urbanistica e territoriale sovraordinata e con i piani di settore** pag. 11
 - 4.1. L'Accordo preliminare di copianificazione pag. 11
 - 4.2. Il Piano Urbanistico Territoriale e il DST pag. 12
 - 4.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Perugia pag. 12
 - 4.4. Le pianificazioni di settore pag. 13

PARTE SECONDA. CONTENUTI DELLE PREVISIONI STRUTTURALI

- 5. Il progetto delle Componenti sistemiche** pag. 14
 - 5.1. Il Sistema paesaggistico-ambientale pag. 14
 - 5.1.1 Finalità e obiettivi pag. 14
 - 5.1.2 La rete ecologica locale pag. 16
 - 5.1.3 Le aree di interesse naturalistico pag. 16
 - 5.1.4 Le aree sensibili pag. 18
 - 5.1.5 Paesaggio pag. 19
 - 5.2. Il Sistema della mobilità pag. 19
 - 5.3. Il Sistema delle dotazioni territoriali pag. 19
- 6. Il progetto dello Spazio naturalistico** pag. 20
 - 6.1. Finalità e obiettivi pag. 20
 - 6.2. Le componenti naturalistiche pag. 20
 - 6.2.1 Il Lago e il reticolo idrografico pag. 21
 - 6.2.2 Le zone per lacustri pag. 21
 - 6.2.3 Le zone boscate pag. 21
- 7. Il progetto dello Spazio rurale** pag. 22
 - 7.1. Finalità e obiettivi pag. 22
 - 7.2. L'uso produttivo del suolo pag. 22
 - 7.3. Le forme insediative pag. 23
 - 7.3.1 Patrimonio edilizio rurale sparso pag. 23
 - 7.3.2 Patrimonio edilizio rurale a morfologia aggregata pag. 25
 - 7.3.3 Patrimonio edilizio rurale a morfologia lineare pag. 26

- 7.3.4 Patrimonio edilizio rurale delle maestà, edicole religiose e dei lavatoi pag. 26
- 7.4. Le Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti pag. 26
- 7.5. Le Aree agricole periurbane pag. 27
- 8. Il progetto dello Spazio urbano** pag. 27
 - 8.1. Finalità e obiettivi pag. 27
 - 8.2. La disciplina dell'insediamento esistente che riveste valore storico-culturale pag. 29
 - 8.3. Le direttive per la disciplina di PRG-PO degli insediamenti esistenti pag. 30
 - 8.4. Le Aree per le Operazioni di Trasformazione e le direttive per gli Ambiti di nuovo impianto pag. 30
- 9. La promozione della qualità paesaggistica del territorio** pag. 31
 - 9.1. I contenuti di attenzione al paesaggio nei due livelli del PRG pag. 33
 - 9.2. Gli apparati del PRG per il paesaggio pag. 33
 - 9.3. La disciplina paesaggistica del PRG-PS pag. 35
 - 9.4. Modalità e procedure di definizione progettuale dei contenuti paesaggistici paesaggistici degli interventi pag. 36
 - 9.5. Criteri di valutazione dei contenuti paesaggistici dei progetti pag. 38
- 10. La riduzione della vulnerabilità sismica urbana** pag. 39
 - 10.1. La Struttura urbana minima nella pianificazione-dal Documento Programmatico al PRG-Parte Strutturale pag. 39
 - 10.2. La Sum di progetto e gli elaborati gestionali per il miglioramento della Sum nel PRG-Parte Strutturale pag. 41
 - 10.3. Gli interventi per la riduzione della vulnerabilità sismica urbana e per il miglioramento della Sum di progetto nel PRG-Parte Strutturale pag. 43
 - 10.4. Indicazioni per il PRG-Parte Operativa pag. 44

PARTE TERZA. QUANTITA' DEL PIANO E LORO ATTUAZIONE NEL TEMPO

- 11. Le quantità del Piano** pag. 45
 - 11.1. Il dimensionamento del PRG-PS pag. 45
 - 11.2. La perequazione, le premialità e le compensazioni pag. 47
 - 11.3. La potenzialità massima esprimibile dalle Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti pag. 49
 - 11.4. Il soddisfacimento degli standard urbanistici pag. 50
- 12. La programmazione e la pianificazione operativa nel tempo delle previsioni** pag. 50
 - 12.1. I criteri e le modalità di inserimento delle previsioni nel PRG-PO pag. 50
 - 12.2. La decadenza delle previsioni di trasformazione del PRG-PO pag. 51

PARTE QUARTA. VALUTAZIONI AMBIENTALI

- 13. La Valutazione ambientale strategica** pag. 53
- 14. La Valutazione di incidenza** pag. 54
 - 14.1. Riferimenti normativi pag. 54
 - 14.2. Metodologia pag. 55

ALLEGATI

- 1. Piano Comunale dei Servizi**
- 2. Relazione Geologica**

Premessa: dal DP al PRG-PS

Il processo di pianificazione del nuovo Piano Regolatore Generale di Castiglione del Lago ha avuto il suo inizio, come previsto dall'art.9 della LR 11/2005, con la predisposizione dal 2007 del Documento Programmatico, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 2 febbraio 2009. Questa data ha segnato a sua volta l'avvio del percorso di redazione della Parte Strutturale del PRG.

La sostanziale continuità di impostazione e di principi ispiratori nel governo del territorio assicurata in questi anni dall'Amministrazione Comunale, ha permesso di dare linearità e coerenza a tale percorso, sia negli obiettivi, che nelle modalità di partecipazione della popolazione alle scelte e alle decisioni sullo sviluppo territoriale ed economico di questo comune.

L'iter di redazione del Piano e lo stesso strumento urbanistico che ne è scaturito sono connotati da un forte carattere di sperimentality, conseguente al Protocollo di intesa tra Regione Umbria e il Comune di Castiglione del Lago, per la formazione in prima applicazione del PRG-PS ai sensi della LR 11/2005 e delle normative in materia edilizia ed urbanistica, e all'interpretazione che se ne è voluta dare con la guida del prof. arch. Gianluigi Nigro¹, coordinatore scientifico del Piano. In particolare sono stati affrontati e sviluppati i contenuti innovativi della pianificazione urbanistica sulla base del corpus legislativo e regolamentare regionale arricchito nel tempo a partire dalla LR 11/2005. Ciò ha consentito, anche grazie alla multidisciplinarietà dei qualificati componenti l'Ufficio di Piano, di predisporre il PRG di Castiglione del Lago secondo un innovativo apparato tecnico-normativo, con l'ambizione di porre le basi e fornire indirizzi utili e applicabili dalle altre amministrazioni comunali umbre chiamate a redigere i propri strumenti urbanistici.

Tale percorso è stato segnato da due processi distinti, ma di pari portata e valenza ai fini della sperimentazione, che hanno contribuito ad innalzare il livello di qualità del nuovo PRG.

In primo luogo la Conferenza di copianificazione che, non senza difficoltà per la novità di questa pratica pianificatoria, ma anche grazie al sostegno e alla volontà degli enti sottoscrittori, si è conclusa nel 2011, per la prima volta in Umbria, con l'Accordo preliminare di copianificazione previsto dall'art.11 della LR 11/2005.

Il secondo è il processo di VAS che, avviato contemporaneamente alla conferenza di copianificazione, ha assunto anch'esso valore sperimentale per richiesta della Regione Umbria, ed ha proceduto di pari passo con la formazione del piano per ricercare le migliori condizioni di sostenibilità ambientale nella definizione delle scelte di pianificazione del nuovo PRG Parte strutturale.

L'intero processo di formazione del PRG e di VAS, è stato caratterizzato da una costante e articolata attività di coinvolgimento e condivisione con la comunità locale, nelle sue varie espressioni, delle diverse fasi di costruzione del nuovo Piano, per dare piena concretezza ai principi di sostenibilità, partecipazione e trasparenza finalizzati alla definizione di un nuovo orizzonte dello sviluppo sostenibile e condiviso per il territorio e gli abitanti di Castiglione del Lago.

¹ Il prof. arch. Gianluigi Nigro, coordinatore scientifico e coredattore del PRG-PS, è scomparso il 14 febbraio 2012 nel periodo di messa a punto della versione definitiva del Piano, alla cui costruzione, impostazione e redazione il Professore ha dedicato passione, impegno, competenza e professionalità.

PARTE PRIMA.

CONTENUTI GENERALI E FORMA DEL PRG-PS

1. I contenuti generali

1.1. I principi di riferimento

Con il Documento Programmatico sono stati definiti i principi generali di riferimento che l'Amministrazione Comunale assumeva alla base del processo di pianificazione e poneva quale direttiva di elaborazione per l'Ufficio di Piano, ovvero: la sostenibilità, la "qualità totale" della città e del territorio, l'equità, la flessibilità e l'operatività del Piano, la partecipazione, la trasparenza e la snellezza amministrativa; oltre alla copianificazione e alla collaborazione interistituzionale.

In particolare la questione della sostenibilità è stata ritenuta raggiungibile attraverso i comportamenti della comunità, dei singoli, delle famiglie e delle imprese, nella misura in cui è dall'insieme di tutti i comportamenti che si influisce sull'uso delle risorse (in particolare sul consumo dell'acqua, e del suolo; sul reperimento e consumo dell'energia; sulla produzione rifiuti ed inquinamento dell'aria e sulla trasformazione del territorio). Il nuovo PRG si propone un governo del territorio orientato allo sviluppo sostenibile, condiviso assieme alla comunità, attivando un percorso formativo-culturale nei confronti degli abitanti, al fine di determinare la consapevolezza all'appartenenza della comunità con la propria città ed il proprio territorio. Le scelte del nuovo PRG intendono assicurare un uso prudente delle risorse naturali ed antropiche, ponendo particolare riguardo alle situazioni di rischio, di degrado, nonché un uso controllato dell'energia. Il percorso di certificazione ambientale avviato con la Comunità Montana permetterà certamente di integrare l'obiettivo di sostenibilità che il PRG si è proposto.

Il PRG-PS assumendo nella propria normativa come invariante del territorio gli aspetti paesaggistici, ecologici, morfologici, estetici, storico-artistici, dell'accessibilità e della mobilità, della qualità residenziale, della qualità dell'insediamento, punta all'obiettivo dell'innalzamento dei livelli di qualità della vita nello spazio urbano e nello spazio rurale, rispondendo alla diffusa domanda di qualità con una disciplina delle trasformazioni territoriali, attenta al buon funzionamento dei cicli biologici, evitando al massimo le alterazioni irreversibili delle risorse naturali del territorio. Il PRG-PS propone una contenuta crescita edilizia policentrica ed equilibrata ed una particolare attenzione alla città consolidata ed alle aree urbanisticamente compromesse.

Il PRG-PS, attraverso un approccio paesaggistico delle scelte e dei progetti, permette non solo la conservazione e valorizzazione, ma anche la costruzione di una nuova consapevolezza nelle trasformazioni del paesaggio urbano e soprattutto rurale, nel pieno rispetto delle risorse e dei valori esistenti. Il paesaggio costituisce elemento di orientamento e valorizzazione delle scelte urbanistiche, e connota lo strumento in coerenza con i principi dello sviluppo equilibrato e sostenibile.

Le numerose conferenze svolte sul territorio e con le amministrazioni competenti e interessate hanno permesso l'adozione di scelte eque, partecipate e trasparenti, come richiede una corretta azione amministrativa dell'istituzione comunale; dall'altra parte la flessibilità e operatività del PRG-PS hanno promosso un processo di pianificazione capace di mettere in campo politiche di sviluppo

e di intervento che si concretizzeranno nel tempo e che permetteranno alle varie amministrazioni di incidere positivamente nel territorio, senza snaturare i caratteri identitari dello stesso.

Il meccanismo della perequazione, della compensazione e della premialità, finalizzati ad una maggiore operatività del PRG e quindi ad una sua più certa attuazione, garantisce pari opportunità a tutti i soggetti coinvolti in analoghe operazioni e assicura alla collettività l'irrinunciabile patrimonio di aree ed attrezzature necessarie per il raggiungimento dei propri bisogni, peraltro a costi sostenibili.

1.2. L'idea complessiva di sviluppo per Castiglione del Lago

La Parte Strutturale del nuovo PRG pone le condizioni necessarie allo sviluppo nei diversi settori di attività che interessano la città, il territorio e la società di Castiglione del Lago mediante la costruzione e definizione di specifiche politiche urbanistiche e settoriali d'intervento nel campo delle attività residenziali e produttive, della mobilità, degli spazi e dei servizi collettivi, nonché in campo energetico e della promozione urbana.

Il PRG-PS è lo strumento di governo del territorio che garantisce la costruzione di un sistema integrato, economicamente sostenibile, ove diventano protagonisti i cittadini, gli operatori e le attività produttive, i servizi e le attrezzature, sia nel contesto urbano, che nelle aree rurali; al fine di attivare il dispiegamento della logica di filiera, meglio se corta, favorendo l'instaurarsi di sinergie imprenditoriali e consolidando il positivo rapporto pubblico-privato intorno ai temi della sostenibilità.

Lo sviluppo di Castiglione del Lago, viene affidato prevalentemente alla filiera turismo-ambiente-cultura (TAC) e alla stabilità del sistema economico-sociale locale, assicurando così la compresenza e l'integrazione sul territorio di settori economico-produttivi tra loro compatibili, che consentano la realizzazione di relazioni e sinergie di valorizzazione reciproca, caratterizzando Castiglione del Lago anche come territorio capace di offrire localizzazioni in siti di pregio paesaggistico e ambientale, per attività di piccola e media impresa che ambiscono alla qualificazione di immagine e di prodotto. Attività che, allo stesso tempo, dovranno assicurare un alto contenuto tecnologico e innovativo e insieme alla capacità di adottare tutti i provvedimenti e le soluzioni necessarie per rendere il proprio inserimento territoriale/paesaggistico e la propria produzione compatibile con le qualità locali esistenti.

Le dotazioni territoriali costituiscono nel PRG-PS un importante fattore di qualità urbana, sia per la utilità sociale della loro funzione, sia per il ruolo di caratterizzazione fisica e di identità delle parti della città, messi in rete di bacino, attraverso il PCS. Si tratta di sistemi urbani costituiti da spazi aperti, edifici pubblici o di interesse pubblico attraverso percorsi particolarmente significativi ed adatti anche alla mobilità ciclo pedonale. La dotazione di servizi, di livello locale, comunale e sovracomunale prevista nel PRG-PS, qualifica il territorio come di riferimento per un ampio bacino di dimensioni comprensoriali.

2. La forma del Piano

2.1. I caratteri generali

Il PRG-PS è l'espressione formale, cioè tecnico-giuridica, di un progetto urbanistico relativo ad un modello insediativo policentrico 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 la pianificazione 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. Allo scopo di illustrare la forma piano del PRG 2012 si descrivono di seguito: la classificazione del territorio comunale assunta dal piano per l'articolazione della disciplina; gli elaborati di piano e la struttura dell'apparato normativo; i meccanismi attuativi; le forme di perequazione, premialità e compensazione assunte.

2.2. L'articolazione del territorio comunale

Nel rispetto della LR 11/2005 il PRG 2012 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. Nello specifico sono individuati:

- il Sistema paesaggistico-ambientale;
- il Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici;
- il Sistema delle dotazioni;
- lo Spazio naturalistico;
- lo Spazio rurale;
- lo Spazio urbano.

La scelta dei tre Sistemi è suggerita dal fatto che essi riguardano, in modo esplicito, gli aspetti dell'attualità territoriale che hanno un funzionamento reticolare esteso agli insediamenti ed all'intero territorio e, come tali, specie in questa particolare congiuntura, assumono un significato imprescindibile ai fini di una considerazione unitaria del territorio e dell'organismo urbano. D'altra parte senza l'assunzione di disciplinati riferimenti alle componenti della rete ecologica (corridoi, habitat, etc.) ed a quelli della mobilità (archi e nodi) è difficile costruire un ragionamento morfologico e funzionale cui ancorare lo sviluppo ordinato della città e del territorio.

La scelta della grande articolazione del territorio comunale in Spazio urbano, che comprende le aree degli insediamenti policentrici (capoluogo e frazioni), ed in Spazio naturalistico e Spazio rurale comprendenti il restante territorio comunale, è dettata dalla intenzione di sottolineare la ricchezza delle situazioni e delle risorse presenti nel territorio comunale di Castiglione del Lago e 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, più fortemente connotata dai cicli biologici della natura. La prima condizione, ovvero quella che prevalentemente 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 connotata dai cicli e dai segni della natura, è indispensabile per funzioni specifiche legate alle risorse naturali di tipo produttivo, ricreativo, salutista, culturale. Ovviamente queste due diverse condizioni corrispondono a due diverse possibilità di vita materiale e spirituale, strettamente legate fra loro e disponibili per ciascun abitante. Dunque, per assicurare uno sviluppo equilibrato e garantire qualità alla vita delle comunità insediate è bene che il territorio, all'interno di questa inevitabile dualità, conservi e custodisca le diverse 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 si intenda dare per disciplinare le trasformazioni e per dettare obiettivi, prestazioni e criteri sulla base dei quali procedere alla formazione del PRG-PO. In particolare la disciplina di PRG-PS ha una definizione 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.

Occorre precisare che 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; fatta eccezione delle componenti del Sistema paesaggistico-ambientale che individuano, in sovrapposizione, particolari caratteri di tipo paesaggistico-ambientale di areali del territorio già classificati come componenti, quindi come "zona urbanistica", in altri Sistemi e degli altri Spazi; caratteri in nome del quale la disciplina base di "zona urbanistica" viene integrata nei contenuti e nelle attenzioni da rispettare negli interventi.

2.3. Gli elaborati del piano e la struttura dell'apparato normativo

Il PRG-PS è composto da Elaborati costitutivi ed Elaborati gestionali.

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, oltre la presente Relazione (Elab. PS.1) e l'Elab. PS.4 - Repertorio delle Schede delle Operazioni di Trasformazione a programmazione unitaria di PRG-PS con carattere descrittivo, gli elaborati PS.2 – PRG-Parte Strutturale: Sistemi e Spazi (3 tavole nord-centro-sud in rapp. 1:10.000) e PS.3 - Norme Tecniche di Attuazione, entrambi con carattere prescrittivo.

Gli Elaborati Gestionali riguardano i vincoli e le discipline di settore sovraordinate, la rete ecologica e il paesaggio, gli elementi di qualità del territorio, la struttura urbana minima, le valutazioni ambientali e 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.

I contenuti dell'Elab. PS.2 – PRG-Parte Strutturale: Sistemi e Spazi congiunti con quelli dell'Elab. PS.3 - Norme Tecniche di Attuazione costituiscono la disciplina della Parte Strutturale del PRG. 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.2-PRG-Parte Strutturale: Sistemi e Spazi e la struttura dell'Elab. PS.3-Norme Tecniche di Attuazione sono state costruite in rigorosa aderenza e corrispondenza tra loro. In particolare l'apparato normativo è articolato in due Parti, ciascuna suddivisa in Titoli a loro volta divisi in Capi.

La Parte Prima contiene disposizioni comuni per il PRG-PS e per il PRG-PO e fornisce nel Titolo Unico 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, indiretta successiva a procedura selettiva, indiretta 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 valutazione ambientale e per la promozione della qualità del paesaggio, della sostenibilità 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 Parte Seconda contiene le Disposizioni del PRG-PS. I Titoli I, V e VI hanno ad oggetto i contenuti progettuali dei tre Spazi individuati dal PRG-PS e cioè lo Spazio naturalistico, lo Spazio rurale e lo Spazio urbano. I Titoli relativi allo Spazio naturalistico e allo Spazio rurale hanno un primo Capo dedicato alla esplicitazione delle finalità da perseguirsi nel singolo Spazio; il primo Capo dello Spazio urbano contiene le disposizioni comuni a tutte le componenti dello Spazio stesso. Gli altri Capi di tutti i Titoli citati contengono gli articoli che definiscono la disciplina di ciascuna componente dei singoli Spazi. I Titoli II, III e IV riguardano il progetto dei sistemi, in particolare il Titolo II il Progetto del Sistema paesaggistico-ambientale, il Titolo III il Progetto del Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici, il Titolo IV il Progetto del Sistema delle Dotazioni Territoriali. I primi articoli di ciascun Capo esplicitano le finalità da perseguirsi per ciascun Sistema. Gli altri articoli disciplinano le singole componenti o famiglia di componenti.

Per le *Aree per Operazioni di Trasformazione a programmazione unitaria* – APOT le disposizioni del PRG-PS sono espresse nelle relative Schede raccolte nell'Elab. PS.4 - *Repertorio delle Schede delle Operazioni di Trasformazione a programmazione unitaria di PRG-PS*. Il contenuto di dette schede è

strettamente propedeutico al contenuto delle Schede di Ambito/Comparto che saranno definite dal PRG-PO.

La scheda di APOT è costituita da un unico foglio; in esso sono contenuti: l'individuazione simbolica su ortofotocarta dell'area interessata dalla Operazione di trasformazione accompagnata dal perimetro della ZAUNI ad essa relativa, lo stralcio della zonizzazione del PRG previgente e gli Obiettivi di località, articolati in descrizione, attuazione delle trasformazioni, destinazioni d'uso e prestazioni di assetto, e relativi al paesaggio, agli aspetti insediativi, alle reti infrastrutturali, alla riduzione della vulnerabilità sismica urbana, agli spazi ed ai servizi pubblici. Agli Obiettivi di località, che integrano gli obiettivi generali presenti nel Repertorio e validi per tutte le APOT, vanno finalizzati gli interventi di trasformazione e i relativi esiti di assetto morfologico e funzionale che il PRG-PO deve contribuire a perseguire nella definizione della disciplina urbanistica generale da porre a base della successiva pianificazione attuativa. La scheda si completa con una Ipotesi di assetto morfologico funzionale che illustra simbolicamente la possibile organizzazione dell'assetto fisico-funzionale definito nell'Operazione per l'intera località interessata e con valore di indirizzo per la successiva definizione dei contenuti del PRG-PO.

2.4 Le modalità attuative

Una attenzione particolare nella costruzione della normativa è stata dedicata alla messa a punto, nel rispetto delle disposizioni di legge, dei meccanismi attuativi del piano 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 allo stato di fatto e giuridico degli immobili; promuovere, per quanto possibile, la qualità funzionale ed ambientale, ecologica e paesaggistica, 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, nonché dell'Accordo preliminare di Copianificazione per il Comune di Castiglione del Lago ai sensi dell'art. 11 della LR 11/2005, la Parte Prima delle NTA, dedicata alle disposizioni comuni al PRG-PS ed al PRG-PO, contiene al Capo 6°, 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 all'approvazione, in sede tecnica, di un Progetto Unitario finalizzato ad assicurare il corretto inserimento dell'intervento nel contesto architettonico ed ambientale, ovvero 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*, *Attuazione indiretta successiva a procedura selettiva*, *Attuazione indiretta tramite Programma di Sviluppo Aziendale-PSA*; 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; per tali aree il PRG-PS ha stabilito le prestazioni funzionali e morfologiche, lasciando al PRG-PO la definizione della disciplina generale definitiva da porre a base dei PUA.

L'*Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti* ha la finalità di accompagnare il passaggio dalle disposizioni del PRG-PS relative alle *Aree per Operazioni di Trasformazione e Programmazione Unitaria -APOT* a quelle del PRG-PO relative ad *Ambiti e Comparti*. Questa modalità prevede di procedere, sulla base di uno schema di assetto iniziale dell'intera area, definito all'interno delle schede delle APOT, alla sua articolazione nel tempo in comparti, ciascuno dei quali ne costituisce uno stralcio funzionale, attraverso un insieme organico di interventi relativi ad opere di urbanizzazione, ad infrastrutture, a servizi pubblici e privati, ad edilizia residenziale e non. A tal fine il PRG-PS stabilisce criteri e metodi di selezione delle previsioni da inserire di volta in volta nel PRG-PO; criteri e metodi che comporteranno procedure concorsuali di evidenza pubblica volte a valutare le proposte dei privati che presentano maggiori contenuti di interesse pubblico in termini di sostenibilità ambientale, quantità e qualità delle dotazioni pubbliche; maggiore attendibilità del programma imprenditoriale sotteso alla proposta, al di là del suo significato sotto il profilo immobiliare, in termini di coinvolgimento di soggetti operatori e di risorse di investimento, specie per le destinazioni non residenziali; maggiori garanzie di qualità urbanistico-architettonica. I criteri ed i metodi citati prevedono che la procedura selettiva si concluda con accordi con i privati proponenti selezionati, propedeutici all'inserimento della relativa proposta nel PRG-PO.

L'*Attuazione indiretta tramite Programma Urbanistico* si applica in caso di riqualificazione della città esistente, residenziale e non, ricompresa o meno all'interno delle APOT, secondo la procedura di cui all'art 28 della LR 11/2005. La norma del PRG-PS mira a favorire interventi integrati e finalizzati al recupero ed alla riabilitazione 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 (insediamenti esistenti che rivestono valore storico-culturale, insediamenti esistenti recenti), o alle

medesime componenti ricadenti in APOT. In tali componenti, 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.

L'Attuazione indiretta successiva a procedura selettiva si avvale di meccanismi concorsuali; essa si applica in alcune porzioni degli Areali di territorio agricolo, individuate dal Consiglio Comunale stesso in casi di comprovata necessità, resi trasformabili a seguito di procedura selettiva di evidenza pubblica, al fine di realizzare significative attrezzature di valenza territoriale.

L'Attuazione indiretta 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.

2.5 Il principio della perequazione e le relative tecniche

I contenuti della disciplina generale del PRG-PS sono stati definiti in riferimento a criteri perequativi secondo due finalità: assicurare il medesimo trattamento alle proprietà che si trovano in condizioni simili (rapporto tra proprietari); mettere in condizioni l'Amministrazione di dare attuazione ai contenuti di riqualificazione e sviluppo del Piano tramite politiche urbanistiche che si avvalgono delle valorizzazioni che il Piano stesso promuove (rapporto tra i proprietari e l'intera collettività). Il Piano persegue la prima finalità assegnando la medesima capacità edificatoria (indice territoriale perequato) ai suoli con le medesime caratteristiche, secondo la disciplina urbanistica generale in vigore al momento della formazione del Piano stesso.

La seconda finalità viene perseguita dal Piano prevedendo negli Ambiti di Trasformazione-AT 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, mediante 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 (acquisizione suoli per opere pubbliche, per standard pregressi, 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 di requisiti di qualità della progettazione urbanistica del comparto (ventilazione, soleggiamento, trattamento delle acque,

risparmio energetico, accorgimenti bioclimatici, ecc.) e/o edilizia (bioarchitettura, ecc.). Allo scopo di assicurare la sostenibilità urbanistica ed ambientale del futuro assetto dei comparti, le eventuali quantità di incremento della SUC perequata sono indicate nelle NTA e saranno specificate e contingentate dal PRG-PO nel Repertorio degli Ambiti di Trasformazione.

3. Il percorso di formazione del Piano

3.1. L'attività dell'Ufficio di Piano e la partecipazione dei cittadini

Come già descritto in premessa l'Ufficio di Piano è stato coinvolto, a partire dall'approvazione del Documento Programmatico, in numerose conferenze di partecipazione, sia con la popolazione, direttamente contattata nei luoghi di residenza, sia con categorie professionali ed imprenditoriali specifiche, tipo i tecnici del territorio; sia con altre amministrazioni dei territori limitrofi, finalizzate alla formazione di un PRG partecipato, fornendo anche assistenza allo svolgimento di un processo partecipato di valutazione ambientale strategica che declinasse i scenari di trasformazione.

Tutte le scelte ed i processi si sono svolti attraverso una diretta comunicazione, basata su: work in progress, attività dell'Amministrazione Comunale e dell'Ufficio di Piano, pubblicazione in itinere sulla rete internet di temi e cartografie in formazione; il risultato positivo di questa attività partecipativa ha permesso anche la verifica e conseguente rettifica di imprecisioni normative e cartografiche, grazie alla specifica conoscenza che i cittadini hanno del proprio territorio.

La larga diffusione della rete internet e la pubblicazione nel sito web istituzionale dei vari atti hanno completato tale opera di partecipazione e condivisione delle scelte.

3.2. L'attività di confronto e condivisione istituzionale

Oltre alle attività partecipative svolte all'esterno, è da evidenziare l'attività di confronto e condivisione istituzionale che il PRG ha avuto nel suo percorso formativo.

Attraverso la Commissione Consiliare competente tutte le scelte territoriali sono state proposte e successivamente definite dal lavoro della stessa. Identica operazione si è poi svolta con il dettame normativo, sviluppato con le Norme Tecniche di Attuazione che si sono formate parallelamente alle riunioni della Commissione, determinandone i contenuti anche attraverso l'esplicitazione degli obiettivi che ogni singolo articolo di NTA si proponeva.

Tale attività si è svolta per tutti i lavori preparatori del progetto di PRG-PS, con grande disponibilità e partecipazione dei consiglieri eletti, che hanno seguito con notevole attenzione l'evoluzione normativa del Piano, nonché ottenuto dai vari consulenti specialistici le necessarie delucidazioni rispetto a tutte le operazioni di preparazione. Il loro apporto di conoscenza ha permesso anche la maturazione delle scelte del Piano.

3.3. La copianificazione

Il gruppo di lavoro del PRG ha posto da subito notevole attenzione all'aspetto della copianificazione quale elemento di crescita del livello di pianificazione, cercando nell'ambito della legislazione vigente l'elemento che potesse renderla efficace e ha valutato l'importanza che in tal senso poteva rivestire la Conferenza di copianificazione ed il conseguente accordo, al punto che già dal Documento Programmatico viene inserito al suo interno proprio una proposta di accordo di copianificazione, da sottoporre a tutti gli enti competenti..

La Conferenza di copianificazione, prevista dall'art. 10 della LR 11/2005 si è insediata il 18 marzo 2010. La sua costituzione ha richiesto diverse sedute alcune pubbliche, alcune presso le amministrazioni locali dei territori confinanti con quello castiglione, talune anche in funzione di VAS. La parte di conferenza più importante è avvenuta con le varie Direzioni Regionali e la Provincia di Perugia, che erano chiamate a comporre un condiviso documento unitario, ai fini della formazione dell'accordo preliminare di copianificazione.

L'accordo preliminare di copianificazione, previsto dall'art. 11 della LR 11/2005, viene sottoscritto in data 31 marzo 2011 dalla Regione Umbria, dalla Provincia di Perugia e dai Comuni di Paciano e Panicale; lo stesso è poi oggetto di ratifica con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 5 maggio 2011; tale accordo assume un valore prescrittivo rispetto alle modalità di formazione della Parte Strutturale del PRG, ma altresì impegna le altre amministrazioni a condividere una formula di copianificazione che permetta la condivisione delle scelte strategiche del territorio di Castiglione del Lago, soprattutto relativamente ai temi dell'ambiente, della natura, della tutela dei beni culturali e del paesaggio, della vulnerabilità sismica urbana. Tale complessità procedurale ha comportato la sigla dell'accordo con circa due anni di ritardo rispetto alla data di adozione del Documento Programmatico.

4. Le relazioni con la pianificazione urbanistica e territoriale sovraordinata e con i piani di settore

Nell'elaborazione del PRG 2012 si è costruita subito una rete di relazioni e rapporti con le istituzioni e gli enti competenti e interessati, finalizzata alla coerenza esterna delle scelte di piano; tale attività si è basata prevalentemente sulle seguenti operazioni di accordo e verifica.

4.1. L'Accordo preliminare di copianificazione

La volontà che ha sempre espresso l'Amministrazione Comunale ai fini della redazione del PRG, è stata di attivare un sostanziale processo di costruzione partecipata - non solo con la propria cittadinanza - del PRG 2012, per superare una logica di pianificazione ristretta al territorio, e indirizzarsi, invece, con convinzione, verso uno scenario condiviso di "governo del territorio". In tal senso la L.R. 22 febbraio 2005, n° 11 ha previsto la conferenza di copianificazione quale strumento per la verifica di coerenza tra piani e strumenti urbanistici sovrapposti o contermini; tale previsione per Castiglione del Lago, vista la sua condizione geografica di territorio di confine

regionale, diventa un momento per costruire una strategia di scelte, condivisa e solidale, per il governo di territori che sono profondamente legati tra loro, storicamente e socialmente, quali il Trasimeno, la Valdichiana, l'Aretino e il Senese.

Si è sempre ritenuto tale scenario di copianificazione indispensabile, in un quadro di territori che puntano ad un progresso e ad uno sviluppo della propria produttività e che hanno come elemento di riferimento la qualità dei luoghi, la qualità della vita e un'idea di marketing territoriale che si appoggi su chiare scelte di legami infrastrutturali, di valorizzazione delle specifiche caratteristiche e potenzialità.

Con tali obiettivi in data 11 marzo 2010 è stato dato avvio alla conferenza di copianificazione, di cui al precedente punto 3.3.

4.2. Il Piano Urbanistico Territoriale e il DST

Il PUT persegue gli obiettivi di: favorire lo sviluppo sostenibile; rendere efficace la politica ambientale articolando ambiti specifici di tutela; difendere e valorizzare il sistema delle risorse naturali e culturali; sviluppare le potenzialità del sistema delle città attraverso la cooperazione e l'integrazione; sviluppare le potenzialità dello spazio rurale.

L'analisi critica delle componenti ambientali è rappresentata nel PUT da un lato dall'individuazione delle insulae ecologiche, definite in base all'effettiva presenza di copertura vegetazionale, e dall'altro attraverso la definizione e il riconoscimento degli ambiti di tutela e conservazione ambientale come parchi, zone di interesse naturalistico – ambientale e faunistico – venatorio, aree naturali protette.

Il PUT considera lo spazio rurale come risorsa primaria da sviluppare e sostenere. Le azioni in questo ambito si articolano secondo l'individuazione di aree a fragilità insediativa, cioè carenti dal punto di vista dei servizi e delle infrastrutture, e la definizione delle possibili strategie atte a migliorarne la vivibilità ed incentivarne lo sviluppo.

Il PUT sostiene l'importanza del miglioramento del sistema di mobilità e della rete infrastrutturale del trasporto e delle telecomunicazioni per lo sviluppo sociale ed economico dell'intera comunità regionale.

Il PUT definisce gli ambiti con acquiferi di rilevante interesse regionale in cui sono ricompresi quelli a vulnerabilità accertata e i punti di approvvigionamento idrico potabile.

4.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Perugia

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è il principale strumento di governo del territorio di area vasta per l'ambito di Castiglione del Lago, il cui scopo è orientare le scelte e indicare una proposta complessiva di assetto del territorio che riguarda il sistema delle reti infrastrutturali, il sistema ambientale e le sue diverse articolazioni e il sistema insediativo, fissando gli indirizzi per lo sviluppo degli ambiti residenziali e delle aree produttive.

Il perseguimento degli obiettivi del PTCP è previsto attraverso l'attivazione di processi di copianificazione e sussidiarietà. La copianificazione viene configurata su indirizzi ed indicazioni che il piano comunale dovrà recepire e sviluppare in una continua verifica con la programmazione e con la pianificazione della provincia e degli altri comuni. Il PTCP individua gli ambiti di copianificazione tra comuni;

L'approfondita ed articolata lettura degli aspetti ambientali e paesaggistici si basa sulla suddivisione territoriale in Unità di paesaggio. Ogni unità appartiene ad uno dei sistemi paesaggistici individuati: pianura e valle, collina, alta collina e montagna. Per ogni sistema è stato redatto un quadro di riferimento contenente alcuni indirizzi generali ed in particolare si è analizzato, riportandolo, con una semplificazione metodologica, a tre tipi di dinamiche: paesaggio in trasformazione, in evoluzione ed in conservazione. A questa suddivisione corrispondono ulteriori specifici indirizzi: di qualificazione, di valorizzazione e di controllo.

4.5. Le pianificazioni di settore

Un'altro strumento di pianificazione che ha effetti sulle previsioni per il territorio di Castiglione del Lago è il PAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il Bacino del Fiume Tevere). Il PAI è redatto ai sensi e per gli effetti della L 183/1989 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) e del DL 180/1998 e contiene in particolare l'individuazione e la perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico.

L'individuazione e la perimetrazione delle aree a rischio, nonché le relative norme d'uso del territorio incidono direttamente e/o indirettamente sulla stessa pianificazione urbanistica. L'adeguamento del PRG al PAI risulta, fondamentale per le finalità che si prefigge di raggiungere il PAI stesso, quali:

- la protezione ed il recupero della naturale dinamica fluviale compatibilmente con quanto ai punti successivi;
- la tutela della popolazione e la difesa dei centri abitati, degli insediamenti produttivi, delle infrastrutture e dei beni di particolare pregio, soggetti ad un livello di pericolo idraulico non compatibile;
- la prevenzione del rischio idraulico.

PARTE SECONDA. CONTENUTI DELLE PREVISIONI STRUTTURALI

5. Il progetto delle Componenti sistemiche

5.1. Il Sistema paesaggistico-ambientale

5.1.1 Finalità e obiettivi

Il PRG 2012 ha la finalità di favorire la sostenibilità dello sviluppo del territorio comunale attraverso l'introduzione di regole di comportamento volte ad assicurare, accanto al buon funzionamento dei cicli biologici della natura, la capacità del territorio di esprimere identità e significati mediante la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione delle componenti naturali ed antropiche esistenti, ovvero ad utilizzare a fini urbanistici le risorse naturali con ritmi che non ne pregiudichino la riproducibilità nel tempo.

Il paesaggio, inteso come risultato formale dell'interazione nel tempo di elementi naturali ed antropici, costituisce risorsa strategica per lo sviluppo del territorio castiglionesse. Il PRG-PS in questo senso promuove l'attenzione al paesaggio ed all'ambiente, alla loro conservazione ed al loro arricchimento nel tempo, attraverso la disciplina di tutte le componenti del Sistema paesaggistico ambientale, nonché attraverso la sua specifica disciplina che stabilisce azioni e comportamenti volti ad assicurare, anche attraverso la sua consapevole percezione, equilibrio tra aspetti paesaggistico-ambientali ed aspetti economici.

5.1.2 La rete ecologica locale

All'interno delle politiche ambientali europee volte alla costituzione e conservazione di una struttura spaziale coerente ovvero della rete ecologica e supportate da progetti a livello nazionale, regionale e locale, la Regione Umbria è intervenuta con l'azione promossa dal progetto RERU (Rete Ecologica Regionale Umbra), declinato a livello comunale come REL (Rete Ecologica Locale) dal PRG 2012. Questa rete, come richiesto dalle strategie comunitarie, è un 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 tutela ambientale 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 alto valore naturalistico del territorio, definito appunto dal PRG-PS Rete Ecologica Locale, viene assunto come trama strutturante al fine di configurare una pianificazione di elevata complessità "ecosistemicamente" orientata, finalizzata a mantenere la continuità strutturante delle aree naturali al fine di una funzionale dispersione delle specie animali e al fine di favorire la stessa continuità ove risulti compromessa dall'intervento antropico dell'uomo, attraverso interventi di ripristino.

Gli ecosistemi considerati sono:

- a) Ecosistema prateria, connettività con direttrice mono-direzionale nord/sud.

- b) Ecosistema bosco, connettività con direttrice bidirezionale nord/sud, est/ovest.
- c) Ecosistema acquatico connettività con direttrice multidirezionale coincidente con fiumi, torrenti, laghi, paludi, invasi esistenti.

La REL introdotta dal PRG-PS, considera prioritariamente i seguenti elementi:

- gli specchi d'acqua lacustri (Trasimeno, Chiusi, Montepulciano).
- la rete delle aree naturali protette (ambito circumlacuale, isola Polvese, SIC e ZPS del lago Trasimeno, Boschi del Ferretto).
- i corsi d'acqua principali del territorio comunale (Paganico, Pescia, Rio Maggiore, Anguillare e Tresa);
- il pettine delle valli interessate dalla presenza di corpi idrici minori (fossi comuni), disposte con prevalente orientamento est/ovest sia sul versante di bacino del lago Trasimeno, sia sul versante dei bacini dei laghi di Chiusi e Montepulciano.
- i frammenti di naturalità e pregio paesistico dispersi nel territorio rurale, nonché gli elementi di connettività diffusa dalla pianura irrigua e dall'ambito pede-collinare e collinare.

Il PRG 2012 individua un insieme di pratiche di innovazione sul tema della REL e sulle relazioni fra i differenti elementi biologici e paesaggistici che la costituiscono, promuovendo le seguenti sensibilità:

- mantenimento e valorizzazione degli habitat, riconosciuti di elevato valore e/o potenzialità eco sistemica;
- miglioramento della connettività ecologica attraverso la conservazione di corridoi primari individuati e il potenziamento di quelli secondari.
- salvaguardia dei corpi idrici e delle zone umide 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 aree e dei corridoi;
- 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 permettere per mezzo della ordinaria attuazione delle proprie previsioni, la realizzazione degli interventi ammessi dalla disciplina di componente di Spazio o Sistema nella quale ricadono le componenti della REL stessa.

L'articolazione delle componenti di REL è così articolata:

- a) Componenti di Primo livello
- b) Componenti di Secondo livello
- c) Componenti di integrazione della connettività ecologica per l'incremento di prestazioni naturalistiche

5.1.3 Le aree di interesse naturalistico

Il PRG-PS individua tre grandi aree di interesse naturalistico: il Parco naturale del Lago Trasimeno, l'Isola Polvese e l'Area ex aeroporto Eleuteri. Esse costituiscono delle grandi risorse del territorio, con aspetti naturalistici da salvaguardare e valorizzare al fine di utilizzarli che permettano di integrare l'economia territoriale, anche attraverso tutte quelle iniziative che gli enti territoriali promuovono.

Le aree nello specifico ricoprono funzioni diverse, ma per tutti si intrecciano i temi della naturalità e della riscoperta dei territori, anche con funzioni che ne progettino usi multipli.

Il Parco, costituito in prevalenza dal lago, deve essere riscoperto anche attraverso nuove piste e sentieri, pedonali e carrabili, che possano migliorarne la fruibilità e l'accesso, sia per il suo uso strutturante che per la valenza turistica dell'area.

Per gli altri due elementi gli aspetti qualificanti sono riconducibili ai progetti che le due amministrazioni, il Comune per l'aeroporto e la Provincia per l'isola Polvese, potranno mettere in campo nel futuro ai fini della loro valorizzazione.

5.1.4 Le aree sensibili

Lo studio geologico a corredo del documento di pianificazione urbanistica del comune di Castiglione del Lago rappresenta il giusto compendio per la corretta valutazione delle idoneità e compatibilità ambientali delle scelte progettuali; già dalla fase di quadro conoscitivo (in cui ne verrà redatto un primo estratto conoscitivo e di inquadramento generale), si è fatto riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione ed alle Direttive e raccomandazioni del PUT della Regione Umbria, del PTCIP della Provincia di Perugia, compresi i dispositivi normativi di leggi regionali e nazionali vigenti. In questo quadro sono stati investigati gli aspetti di natura geologica, geomorfologica ed idrogeologica al fine di:

- offrire un range delle modalità evolutive del territorio comunale per poter raggiungere una classificazione in termini di pericolosità connessa ai fenomeni di instabilità dei versanti arrivando ad una nuova delimitazione delle porzioni del territorio;
- analizzare le condizioni idrogeologiche per individuare i sistemi acquiferi e definirne le condizioni relative alla vulnerabilità con lo scopo di preservare le risorse idriche;
- valutare le interazioni tra condizioni litologiche, morfologiche, litotecniche per arrivare alla zonizzazione sismica del territorio;
- valutare la predisposizione al rischio idraulico del territorio;
- valutare tutti gli elementi suddetti allo scopo di arrivare ad una zonizzazione differenziata in termini di idoneità alla destinazione urbanistica.

La zonizzazione derivata dagli studi suddetti ha consentito di puntualizzare e di tarare sulle peculiarità del territorio investigato quanto poi riportato nelle Norme Tecniche del Piano, strumento normativo di attuazione per quanto riguarda gli aspetti geologico-ambientali, traducendosi quindi in precise determinazioni prescrittive o limitazioni di uso dei terreni. Nel

particolare sono stati definiti tre ambiti di approfondimento con relative carte e norme di attuazione.

Per la definizione della Carta dei vincoli geologici, morfologici "G4", si è provveduto in prima analisi alla redazione della carta delle pericolosità geomorfologica del territorio per frana. Al fine della pianificazione urbanistica è necessario individuare le aree che allo stato attuale non presentano elementi di dissesto in atto ma le cui caratteristiche del territorio prefigurano una predisposizione verso gli stessi. Per raggiungere tale obiettivo si è fatto riferimento alla impostazione in base al "modello logico di sviluppo che porta all'individuazione di una serie di parametri georeferenziali, sintetizzati in carte tematiche di base, dal cui incrocio si ottiene la carta di pericolosità". Secondo tale impostazione si sono tenuti separati gli effetti (che si evidenziano attraverso la Carta Geomorfologica di base che fornisce un quadro globale dei processi e delle forme del territorio) dalle cause (geologiche, morfologiche, idrogeologiche) dell'instabilità.

Il modello seguito per l'analisi delle cause si è basato su una serie di esperienze documentate e prevede la predisposizione di una serie di carte tematiche di base relative ai principali elementi descrittivi che giocano un ruolo fondamentale nella propensione al dissesto dei versanti, dal cui incrocio si ottiene la Carta di Instabilità Potenziale dei Versanti che unita con l'introduzione delle perimetrazioni di aree censite in frana sia da enti sovraordinati (PUT, PTCP, IFFI, AB) che definite nella presente fase di approfondimento (PRG, CARG) definisce la Carta dei vincoli geologici, morfologici "G4".

Per la classificazione della vulnerabilità delle risorse idriche che caratterizza il suolo e sottosuolo del territorio comunale e quindi per zonizzare il rischio potenziale d'inquinamento sono stati incrociati i dati relativi alle condizioni litostratigrafiche con le peculiarità idrogeologiche locali. Su tale base è stato definito un primo livello di potenziale vulnerabilità geologica che poi confrontato con quanto già riportato nelle cartografie sovraordinate (PUT, PTCP, PAI) ha portato alla definizione della Carta della Vulnerabilità Geologia degli Acquiferi "G5" che rappresenta il documento di base con il quale si valuta la compatibilità delle previsioni urbanistiche con la protezione delle risorse idriche sotterranee a livello comunale.

Per la classificazione sismica del territorio comunale si fa riferimento alla Carta di Pericolosità Sismica "G7" ove sono riportate le classificazioni del territorio del comune di Castiglione del Lago così come scaturito dalla "Carta di Pericolosità Sismica Locale" redatta dal Servizio Geologico della Regione Umbria e citata a riferimento nella DGR 377/2010. Su tale base di riferimento si è provveduto in sede di redazione delle cartografie a supporto del PRG a unire i quadranti di riferimento così come definito dai lotti di rilevamento affidati dalle autorità Regionali (cartografie redatte dal Servizio Geologico della Regione Umbria effettuate in base ai "Indirizzi e criteri generali per la redazione della microzonazione sismica" redatti dal Dipartimento della Protezione Civile congiuntamente con la conferenza delle Regioni e Province autonome e riportate ai sensi della DGR n. 377 del 8 marzo 2010). In tale fase di mosaicatura, si è constatato che non sempre è possibile effettuare una correlazione tra i vari tematismi presenti ai margini cartografici per una diversa classificazione imputata dal rilevatore sulle di ciascun lotto con conseguente indeterminatezza del valore tematico da apporre. Su tale base data l'impossibilità di fornire una

cartografia certa e tematicamente coordinata per tutto il territorio si è provveduto a redigere a supporto delle scelte progettuali del Piano regolatore la “Carta dello zoning inquadramento sismico” - “G6” onde consentire di determinare sulla scorta di quanto la Del.G.R. 377/2010 definito, una suddivisione del territorio in relazione alla stabilità del territorio in: Zone stabili, Zone suscettibili di ampliamenti locali, Zone suscettibili di instabilità. Su tale base, confrontandola con le peculiarità locali e di destinazione del sito, si potranno definire sulla scorta del dettato normativa della DGR 377/2010 i vari livelli di approfondimento degli studi da condurre.

5.1.5 Paesaggio

Il PRG-PS classifica il Paesaggio in *Paesaggi locali* e relative articolazioni territoriali, all'interno dei quali ricadono le Emergenze e reti del paesaggio e i Luoghi di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica-ecologica-ambientale. I Paesaggi locali e le relative articolazioni territoriali, individuati nell'elaborato PS.2 PRG - Parte Strutturale: Sistemi e Spazi, quali approfondimento dei paesaggi locali già individuati in sede di Documento programmatico sono:

- a) PL1 Paesaggio lacustre del lago Trasimeno e promontorio di Castiglione, articolato in:
 - PL1.1 Fascia perilacustre a nord del promontorio
 - PL1.2 Promontorio di Castiglione
 - PL1.3 Fascia perilacustre a sud del promontorio
 - PL1.4 Isola Polvese
- b) PL2 Paesaggio della diffusione insediativa nella pianura retrolacustre di Castiglione, articolato in:
 - PL2.1 Sistema insediativo della “fila” del Paganico
 - PL2.2 Centro urbano capoluogo e propaggini insediative
 - PL2.3 Sistema insediativo del “quadrilatero” dell'Anguillara
- c) PL3 Paesaggio dei boschi di Ferretto
- d) PL4 Paesaggio delle basse colline del Lago Trasimeno, articolato in:
 - PL4.1 Vallecole del Paganico, del Rio Pescia e del Rio Maggiore
 - PL4.2 Crinale di Sanfatucchio
- e) PL5 Paesaggio degli insediamenti del Crinale dei tre laghi (Chiusi-Montepulciano-Trasimeno)
- f) PL6 Paesaggio delle basse colline dei Laghi di Montepulciano e di Chiusi
- g) PL7 Paesaggio della Val di Chiana

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;
- si devono definire i contenuti paesaggistici dei progetti di trasformazione e di intervento;
- è definita la disciplina paesaggistica di PRG-PS di cui al Capo 8° Titolo Unico delle NTA (cfr. par.8 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 dallo stesso, nonché agli indirizzi e criteri di inserimento paesaggistico per gli interventi in essi previsti, sono contenuti nell’elaborato gestionale G.13 *Guida all’inserimento paesaggistico degli interventi* e in particolare nelle sue diverse articolazioni:

G.13.1-*Carta dei caratteri del paesaggio e contesti paesistici locali*, rapp. 1:30.000

G.13.2-*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 castiglione e delle loro reciproche combinazioni così come caratterizzanti i diversi *Paesaggi locali*, secondo la disciplina paesaggistica stabilita al Titolo Unico Capo 8° e illustrata al successivo par.9 “La promozione della qualità paesaggistica del territorio”.

5.2 Il Sistema della mobilità

Il PRG ha l’obiettivo di dotare il territorio delle infrastrutture necessarie al soddisfacimento della domanda di trasporto di persone e merci che le diverse parti del territorio comunale esprimono in rapporto alle funzioni ed alle attività che in esse sono presenti o previste, favorendo l’integrazione fisica e funzionale delle diverse reti nonché delle infrastrutture esistenti con quelle da adeguare e con quelle di progetto al fine di perseguire la funzionalità, la sicurezza del sistema della mobilità e la sua compatibilità ambientale. In tal senso il sistema della mobilità del PRG costituisce quadro di riferimento organico per la definizione e l’aggiornamento degli strumenti di pianificazione e programmazione degli interventi nel settore e del PCS.

Il progetto di PRG ha tenuto in debita considerazione gli aspetti progettuali di mobilità, a partire dal censimento delle strade, in linea con la normativa vigente, soprattutto per le situazioni di adeguamento.

5.3 Il Sistema delle dotazioni territoriali

Il PRG-PS ha l’obiettivo di consolidare ed integrare le attrezzature, gli spazi collettivi e gli impianti esistenti sul territorio di Castiglione del Lago per assicurare qualità urbana, ecologica ed ambientale anche attraverso il miglioramento dell’accessibilità, della fruibilità sociale e della caratteristiche delle diverse tipologie di dotazioni.

Tutto il sistema delle dotazioni è individuato nel PCS, documento allegato alla presente relazione, che prende in considerazione tutte le situazioni insediative locali, e di conseguenza ne costituisce i bacini e le relative dotazioni.

Il quadro che si evince è che la situazione delle dotazioni territoriali esistenti è attualmente sufficiente in relazione alla presenza di utenti del territorio, e quindi ogni elemento di dotazione

aggiuntiva, derivante dall'applicazione dello strumento urbanistico, costituisce principalmente elemento di integrazione e miglioramento qualitativo dello spazio pubblico.

6. Il progetto dello Spazio naturalistico

6.1 Finalità e obiettivi

Il PRG-PS ha la finalità di conservare il patrimonio naturalistico e di biodiversità e di conservare e valorizzare eventuali elementi del patrimonio storico-culturale in esso presenti, attraverso interventi di controllo e riduzione dei fattori che incidono negativamente sulla qualità dei siti, nonché interventi di ampliamento degli spazi naturali e di riduzione della loro frammentazione.

6.2 Le componenti naturalistiche

6.2.1 Il Lago e il reticolo idrografico

Il bacino del Lago Trasimeno è localizzato a nord-ovest della costa settentrionale e confina con quello del Fiume Tevere, collegato al Trasimeno attraverso l'emissario artificiale ed i corsi d'acqua Caina e Nestore. Il bacino lacustre è confinato verso nord dai rilievi montuosi dell'allineamento Monte Castelluccio, Monte Castiglione e Poggio Castelluccio (tra i 740 e gli 800 m s.l.m.) mentre ad ovest è solo parzialmente diviso dalla Valdichiana, attraverso i rilievi dell'allineamento Vaiano-Gioiella, con direzione NW-SE. La depressione lacustre, infatti comunica verso NW con il canale della Chiana e a SW con la stessa Valdichiana, attraverso il Fosso dell'Anguillara (che raccoglie, con opere di adduzione artificiali, anche i Fossi Moiano, Maranzano e Rigo Maggiore).

Il bacino idrografico del Trasimeno appare modesto e segue in prevalenza l'andamento dello specchio d'acqua nell'area nord-orientale, mentre in quella sud-occidentale se ne discosta vistosamente. Il risultato è che lo specchio lacustre occupa una posizione eccentrica rispetto alla superficie del bacino idrografico che lo alimenta. Sono circa sessanta i fossi che si immettono nel lago: tra i più importanti, il Fosso dell'Anguillara a SW, il Rio Pescia e Rio Paganico ad ovest.

Il territorio che circonda il lago, infatti, si presenta caratterizzato da marcata acclività lungo i versanti dei rilievi che lo delimitano ad est, costituiti da un substrato arenaceo, mentre lungo la sponda occidentale i versanti, costituiti da depositi fluvio-lacustri e/o palustri, presentano modeste inclinazioni.

Durante la sua storia geologico-geomorfologica, il Lago Trasimeno ha subito ripetute oscillazioni di livello che si sono succedute fino in epoca storica. Più recentemente, nella seconda metà degli anni '50 e nel 2003 sono state registrate le punte estreme delle ultime oscillazioni negative significative del livello delle acque del Trasimeno.

I bacini dei corsi d'acqua afferenti al lago Trasimeno che ricadono nel comune di Castiglione del Lago o che, tramite canali artificiali realizzati al fine di ampliare il bacino del lago, contribuiscono agli afflussi osservati nel territorio stesso del comune sono: Paganico, Rio Pescia, Rigo Maggiore, Tresa, Moiano e Maranzano. Di questi, gli ultimi quattro sono collegati a canali di

derivazione artificiali regolati da paratoie manovrabili che li collegano al canale centrale artificiale dell'Anguillara.

6.2.2 Le zone perilacustri

Si tratta delle zone di pianura a diretto contatto con le acque del Lago. Per quanto riguarda queste aree, si rilevano principalmente litologie sabbiose con interposizioni limose e morbose a bassa consistenza. Sono aree dove l'attività antropica trova testimonianze principalmente nel tratto di Castiglione in forme isolate da Nord a Sud; mentre a riguardo della vulnerabilità dei suoli, la presenza di acquiferi sub-superficiali e l'eterogeneità dei depositi di superficie, con elevati valori di permeabilità, genera un'alta vulnerabilità.

La fascia lacustre è caratterizzata in maniera diffusa dalla presenza del fragmiteto che rappresenta una porzione significativa della vegetazione ripariale del lago Trasimeno ed un serbatoio di naturalità importante sia per le caratteristiche di tipo floristico - vegetazionale ivi presenti che per le specie di interesse faunistico ivi residenti. Il canneto lungo la sponda del lago rappresenta un frammento della vegetazione ripariale da salvaguardare e gestire rispetto alla presenza di aree avente altra destinazione d'uso. Una corretta gestione del canneto ed un piano di monitoraggio e di ampliamento dello stesso rappresenta uno degli aspetti salienti da considerare per il mantenimento di buone caratteristiche di naturalità del territorio.

6.2.3 Le zone boscate

La conoscenza degli aspetti gestionali di queste aree boscate, anche in relazione ai risultati delle indagini sulle presenze faunistiche e floristiche, è importante per garantire il mantenimento e la valorizzazione delle componenti naturalistiche territoriali e delle connessioni ecologiche tra le zone comprese nella rete Natura 2000 in ambito comunale e comprensoriale. Nel territorio comunale sono rappresentate varie tipologie di formazione boschiva quali: boschi a prevalenza di roverella, boschi a prevalenza di cerro, boschi a prevalenza di conifere mediterranee, boschi a prevalenza di leccio ed altre sempreverdi mediterranee, boschi a prevalenza di specie igrofile. Le forme di governo di soprassuolo boschivo presenti sono il ceduo matricinato, la fustaia coetaneiforme, la fustaia transitoria ed il bosco di neoformazione. Lungo le sponde lacustri sono maggiormente rappresentate le prime due forme mentre nell'area dei boschi del Ferretto è maggiormente rappresentata la fustaia transitoria. Per quanto attiene alla vegetazione arborea ripariale a prevalenza di specie igrofile sono concentrate in parte lungo la sponda lacustre e lungo i fossi presenti nel territorio Comunale. I boschi igrofilo ripariali rappresentano delle formazioni vegetali che si distribuiscono parallelamente alle sponde dei corsi d'acqua e degli specchi lacustri. La loro presenza in un determinato ambiente risulta essere motivata da particolari condizioni idriche dovute alla falda freatica e/o al ristagno idrico, pertanto si tratta di associazioni vegetali azonali, che non seguono una ben definita zonazione climatica, ma possono interessare più zone bioclimatiche. I boschi igrofilo ripariali rivestono un'importanza rilevante a livello paesaggistico.

Il PRG-PS individua nei propri elaborati costitutivi le aree boscate presenti nel PTCP. Nelle carte gestionali, G.1, sono già indicate le aree già oggetto di verifica da parte della Comunità Montana, per le quali si richiederà in sede di conferenza istituzionale, l'adeguamento del PTCP.

7. Il progetto dello Spazio rurale

7.1 Finalità e obiettivi

Il PRG 2012 ha la finalità di favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturali ed antropiche presenti nello Spazio rurale mettendo in relazione dette risorse con le politiche agricole di programmazione regionale, nazionale e comunitaria, favorendo l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale. In tale prospettiva il PRG-PS introduce un'azione innovativa, prevalentemente culturale, cercando di facilitare un nuovo processo di consapevolezza e presa di coscienza ambientale da parte dell'impresa o imprenditore agricolo. In altri termini il PRG-PS individua lo spazio rurale scenario privilegiato per il concreto realizzarsi della sostenibilità ambientale, ritenendo lo Spazio Rurale (la campagna) la vera risorsa di Castiglione del Lago; ovvero come il luogo del concretarsi di quella produzione dolce intrisa di ruoli ricettivo-turistici e di ruoli produttivi agricoli biodinamici ed ecologici; come luogo equilibrato nei confronti dei carichi fertilizzanti derivati dalla zootecnia e nei confronti delle nuove frontiere di produzione energetica; come spazio, appunto, formato da molte dimensioni a partire da quella del paesaggio e della sua particolare qualità transregionale fra Toscana e Umbria. Per realizzare tale scenario di prevalente valorizzazione, il PRG 2012 ha ritenuto di approfondire la conoscenza nei confronti dei seguenti elementi:

- l'uso produttivo del suolo: le aree agricole e le aree agricole di pregio
- le forme insediative esistenti
- le zone agricole utilizzabili per eventuali nuovi insediamenti
- le aree agricole periurbane

7.2 L'uso produttivo del suolo - Le Aree agricole e le Aree agricole di pregio

Le aree agricole sono le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola e caratterizzate da insediamenti sparsi, non comprese nello Spazio Urbano, poste anche in contesti ambientali di pregio.

Il PRG 2012 ritiene l'impresa agricola, la principale attività economica-produttiva, di tutela e valorizzazione delle aree agricole che garantisce la presenza dell'uomo e delle sue attività nello Spazio Rurale, senza che tale attività depauperi le risorse suolo, acqua, aria.

Il PRG-PS individua le aree agricole di pregio sono quelle aree di particolare interesse agricolo, dove sono consentiti l'attività agricola e gli interventi previsti dagli art. 32 e seguenti della LR 11/2005 (limiti di densità edilizia) nonché gli interventi previsti dalla LR 2/2000 con le modalità

indicate. L'individuazione di tale aree deriva dall'applicazione del PUT, con i limiti della norma prevista dall'art. 20 della LR 27/2000. Si segnala in particolare che il territorio comunale è per la maggior parte individuato come area agricola di pregio, con i problemi che l'applicazione della norma regionale comporta. La scelta attuale è stata quella di mantenere tale indicazione, nel rispetto della vigente normativa, ma la corretta individuazione di tale aree, ovvero non generalizzata come appare oggi, sarà una dei compiti da trattare in sede di copianificazione con Regione Umbria e Provincia di Perugia.

Il PRG-PS al fine di concretare questa presa di coscienza rurale/ecologica dell'azienda agricola e un uso rinnovato e sensibile del territorio compreso nello Spazio Rurale, fornirà anche possibili premialità a chi ispira la propria attività imprenditoriale agricola ai principi del corretto uso delle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche, introducendo inoltre regole generali, che possono formare un primo dettato normativo per lo sviluppo di un successivo regolamento di Polizia Rurale, più cogente di quanto non possa esprimere una norma urbanistica.

7.3 Le forme insediative esistenti

Il territorio del Comune di Castiglione del Lago è caratterizzato da un sistema urbano "policentrico", costituito dal centro urbano di Castiglione del Lago e da almeno 14 agglomerati, tra frazioni e nuclei rilevanti. L'origine di questa particolare forma insediativa, che si esemplifica in particolare nelle frazioni di collina lungo il crinale tra il Chiugi e il Trasimeno (Pettrignano, Pozzuolo, Gioiella-Casamaggiore, Vaiano e Villastrada) e nei nuclei "satellite" che le circondano, è legata sia alla morfologia ed orografia dei luoghi, che alle difficoltà storiche di questo territorio di confine e avamposto strategico, che nei secoli ha subito orde barbariche, assalti di briganti, guerre e combattimenti.

7.3.1 Patrimonio edilizio rurale sparso

La configurazione del patrimonio edilizio sparso di Castiglione del Lago riflette da una parte le vicende storiche dell'area che hanno reso lo sfruttamento agricolo di queste terre più episodico e precario che in altre parti dell'Umbria, ma anche la profonda e contraddittoria relazione di questo territorio con l'acqua.

Infatti, nonostante le antichissime radici storiche siano conseguenza della ricchezza d'acqua di queste terre, le paludi delle Chiane da un lato e il Lago soggetto a frequenti inondazioni dall'altro sono stati elementi che hanno condizionato spesso più in negativo che in positivo lo sviluppo dell'area. La malaria e gli allagamenti fino a 600-700 m dalla costa, sono stati i due fattori principali che hanno limitato chiaramente anche lo sviluppo economico, con il territorio che fu colonizzato nell'alto medioevo soprattutto grazie ad una serie di privilegi concessi ai suoi coltivatori.

Nel corso dell'ultimo secolo la qualità della vita nell'area ha trovato notevoli miglioramenti e a partire dalla bonifica della fine dell'Ottocento la produttività dell'area è cresciuta. Infatti da quella data i diritti dei signori diminuiscono e le abitazioni stesse cambiano, si evolvono. I privilegi

concessi nel basso medioevo vennero mantenuti da una classe borghese che si affermò attraverso patti di “colonia perpetua”.

Come per gran parte dell'Umbria, nelle campagne castiglionesi si trovano sparsi soprattutto i casolari, le case coloniche, ed in generale gli edifici ad uso agricolo-residenziale coi rispettivi accessori (“edilizia ordinaria rurale” come la definisce la DGR 420/2007) che in queste zone si presentano di dimensioni relativamente modeste, distribuite su due piani di forma planimetrica rettangolare allungata, con murature in mattoni a vista o miste mattone-pietra e intonacate, tetti in coppi a capanna e corpi scala esterni affiancati al lato lungo degli edifici.

Molti di questi edifici rurali rimangono tuttora legati ai loro toponimi, per cui spesso gli abitanti si riferiscono a questa o a quella parte del territorio castiglionesi col nome di Podere Marchetti o Podere de' Giorgi.

Oltre a questi, vi sono anche le case padronali, le ville di pregio storico artistico e un certo numero di edifici o complessi edilizi di tipo religioso (chiese, qualche convento o abbazia, santuari, edicole e cappelle votive), alcuni edifici di derivazione militare (torri, rocche e castelli) o civile con funzioni comunque specifiche non residenziali (forni comuni in mattoni faccia a vista, ponti etc.) che la DGR 420/2007 definisce “edilizia speciale isolata”, o extraurbana.

In generale, gli edifici sparsi del territorio rurale di Castiglione del Lago risultano di difficile datazione, a causa anche dei numerosi rimaneggiamenti occorsi nel tempo, ma lo studio condotto dalla Facoltà di Ingegneria dell'Università di Perugia, ha permesso una prima datazione di massima, utile all'individuazione degli edifici di possibile interesse storico, distinguendo quali beni risultassero con probabile nucleo originale storico, in quanto già presenti nel Catasto Gregoriano (1850 e successivi aggiornamenti).

Dopo aver proceduto ad una verifica attenta dei beni sparsi per il territorio, queste espressioni edilizie sono state ricondotte alla classificazione definita dall'art. 3 (Classificazione delle aree e degli edifici) della DGR 420/2007 Disciplina interventi recupero patrimonio edilizio esistente, art.4 5, c.1, lett. b L.R. 1/2004 con il Repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale, e che in parte differisce da quella classificazione di massima che era stata abbozzata nel Documento Programmatico.

Le attività descritte schematicamente precedentemente hanno permesso di procedere alla **classificazione** del Patrimonio Edilizio Rurale del Comune di Castiglione del Lago in **5 categorie**:

1. **Edifici di particolare valore storico-architettonico e testimoniale, edifici residenziali con valore architettonico** (corrispondenti alla classe **d**) art.3 DGR 420/2007), a cui appartengono gli edifici dello spazio rurale castiglionesi che presentano caratteri architettonici di particolare valore artistico o che risultano di interesse storico legato alle vicende dei luoghi e/o che nel tempo hanno conservato l'aspetto originario. Inoltre, in questa categoria sono stati inseriti tutti gli edifici individuati dal PUT (art. 29, L.R. 27/2000) e gli edifici vincolati ai sensi dell'art.10, D.Lgs. 42/2004.
2. **Edifici di valore testimoniale prevalentemente integri** (corrispondenti alla classe **a**) art.3 DGR 420/2007), a cui appartengono gli edifici tipici dello spazio rurale castiglionesi: i casolari, le case coloniche, ed in generale gli edifici ad uso agricolo-residenziale - coi

rispettivi annessi – che in queste zone si presentano di dimensioni relativamente modeste, due piani di forma planimetrica rettangolare allungata, con murature in mattoni a vista o miste mattone-pietra e intonacate, con tetti in coppi a capanna e corpi scala esterni affiancati al lato lungo degli edifici.

3. **Edifici di valore testimoniale prevalentemente alterati** (corrispondenti alla classe **b**) art.3 DGR 420/2007), che comprendono quegli edifici che pur avendo subito una forte evoluzione che in alcuni casi dissimulano le caratteristiche storiche, conservano comunque carattere e riconoscibilità come edilizia tradizionale per tipologia e materiali. Tale classe si differenzia per l'individuazione di elementi architettonici indicatori di un percorso storico compiuto dagli edifici; ampliamenti come bagni pensili, scale esterne e superfetazioni sono esempi di evoluzioni tipiche dell'impianto originario. A questa categoria appartengono anche edifici rurali di scarso valore o edifici il cui contesto appare fortemente compromesso da recinzioni e confinamenti.
4. **Edilizia storico produttiva** (corrispondente alla classe **e**) art.3 DGR 420/2007), definizione che comprende i manufatti storicamente utilizzati per attività produttive, quali quelle agricole, artigianali, industriali e per servizi, che presentano particolari caratteristiche tecniche, costruttive e tipologiche di interesse storico e architettonico, attualmente anche in condizioni di degrado o disuso o utilizzati per finalità diverse da quelle originarie. Poiché in un primo momento questa categoria non era stata presa in considerazione durante la campagna di rilievo condotta durante il 2008 dall'Università degli Studi di Perugia, è probabile che vi siano altri casi di questo tipo non ricomprese nell'attuale censimento.
5. In questa categoria residuale sono ricompresi tutti quegli edifici ordinari che risultano costruiti, ricostruiti o completamente trasformati dalla fine dell'ultima guerra ad oggi, con caratteri che sono quindi espressione della cultura edilizia attuale, nonché quei manufatti che, pur se di origine più antica, appaiono comunque del tutto privi di qualità e caratteri tradizionali apprezzabili, oppure sono stati talmente rimaneggiati da causare una perdita totale dei segni e dei caratteri distintivi che avrebbero consentito una classificazione temporale dello stesso. Si tratta di una categoria "implicita" che comprende tutti gli altri edifici dello spazio rurale presenti nel territorio castiglione.

L'operazione di classificazione si è rivelata essere, per certi versi, molto complessa. Il patrimonio edilizio rurale è risultato variegato, di difficile datazione e spesso rimaneggiato nel tempo da interventi poco attenti, da qui la difficoltà ad inserire il singolo bene in questa o quella categoria di appartenenza. In alcuni casi si è preferito, comunque, inserire l'edificio nella categoria per favorirne il recupero e il ripristino di quei caratteri originali che ancora presenta.

7.3.2 Patrimonio edilizio rurale a morfologia aggregata

In alcuni casi gli edifici colonici di fine '800 e dell'inizio dello scorso secolo, trovavano una aggregazione a schiera intorno ad una corte o aia agricola. Tale morfologia aggregativa è ancora riconoscibile in alcune località del territorio di Castiglione del Lago, si tratta di nuclei che hanno ancora stretti rapporti con l'adiacente campagna, costituiti in prevalenza da edifici già sottoposti ad

interventi edilizi di pesante ristrutturazione nel corso degli ultimi decenni del '900. Salvo rare eccezioni il carattere edilizio rurale è stato cancellato dall'introduzione di materiali ed elementi tipici dell'edilizia urbana di quegli anni.

Anche le pertinenze, in frequenti casi, risultano interessate da manufatti e opere già condonate e che contrastano con le caratteristiche storiche e architettoniche del contesto.

Il PRG-PS individua puntualmente tali insediamenti aggregati e per essi introduce calibrate possibilità di valorizzazione di questi luoghi rurali, prevedendo alcune possibilità di adeguamento igienico funzionale e di ampliamento; richiedendo, però, significativi interventi edilizi di ripristino della qualità tipologica, architettonica e materica originale.

7.3.3 Patrimonio edilizio rurale a morfologia lineare

Già nell'elaborazione del Documento Programmatico le letture interpretative avevano portato alla luce un particolare fenomeno aggregativo posto in continuità con la forma urbana di alcune frazioni (soprattutto di crinale) e costituito da un pulviscolo di insediamenti edilizi rurali addensato in prossimità dei tratti di viabilità comunale coincidenti con i controcrinali. Una sorta di campagna urbana consolidatasi dagli anni '50 dello scorso secolo ad oggi, composta da edifici residenziali, annessi agricoli e opifici zootecnici; oltre ad opere e manufatti tecnici o taglienti muri di sostegno del terreno; piazzali di manovra e tettoie di ricovero per i piccoli e grandi mezzi meccanici agricoli.

Il PRG 2012 propone, anche per questo particolarissimo patrimonio edilizio, degli interventi di valorizzazione/trasformazione sotto la forma di premialità e a seguito della progettazione unitaria di riqualificazione paesaggistica e architettonica.

7.3.4 Patrimonio edilizio rurale delle maestà, edicole religiose e dei lavatoi

Anche a seguito delle indicazioni e sollecitazioni raccolte durante gli incontri partecipativi, nel corso della redazione del PRG-PS si è provveduto alla integrazione del Quadro Conoscitivo realizzando il censimento delle maestà, delle edicole religiose e dei lavatoi sparsi sul territorio di Castiglione del Lago; vista la cospicua consistenza quantitativa e qualitativa di questo fragile patrimonio (ritenuto anche memoria della cultura materiale e della spiritualità contadina) il PRG 2012 ha realizzato la puntuale localizzazione delle opere e manufatti e il conseguente dispositivo normativo di tutela e valorizzazione.

7.4 Le Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti

Le Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti ZAUNI, come definite all'art. 3, comma 3 lettera g) della LR 11/2005, sono aree agricole in continuità con l'insediamento esistente, individuate dal PRG-PS e la cui attuazione sarà possibile in sede di PRG-PO nel tempo e nel rispetto del dimensionamento del piano, sulla base delle previsioni e delle indicazioni previste nelle Schede delle Operazioni di trasformazione dello stesso PRG-PS. Tale strumento operativo ne potrà

prevedere l'attuazione sia sulla base di scelte specifiche e motivate dell'Amministrazione, sia alla luce dei risultati di possibili strumenti di selezione ad evidenza pubblica; comunque ne dovrà stabilire la relativa disciplina urbanistica, in attuazione delle indicazioni del PRG-PS e delle direttive fornite dalle Schede di Ambito di Trasformazione.

Il piano operativo potrà prevedere l'attivazione di ZAUNI o loro porzioni, e la successiva attuazione delle relative previsioni di PRG-PS riguardanti le Operazioni di trasformazione corrispondenti, sulla base di scelte specifiche e motivate dell'Amministrazione di avviare la realizzazione di quota parte del piano strutturale, anche attraverso l'utilizzazione di procedure di selezione ad evidenza pubblica di proposte di soggetti privati conformi al PRG-PS. Il PRG-PO stabilirà la disciplina delle ZAUNI, in attuazione delle indicazioni del PRG-PS, e fornirà specifiche direttive e prescrizioni mediante apposite Schede di Ambito di trasformazione.

Poiché le ZAUNI rappresentano i potenziali spazi di sviluppo insediativo e funzionale del territorio castiglione, il PRG-PS individua vincoli e limitazioni alle trasformazioni e alle destinazioni d'uso finalizzate alle attività agricole e unicamente ammesse fino al loro inserimento nel PRG-PO, con l'obiettivo di mantenerle libere da possibili interventi che possano rendere vano il progetto di programmazione territoriale. Inoltre il PRG 2012 stabilisce che almeno il 25% della loro superficie debba essere preservata ad un uso produttivo agricolo

7.5 Le Aree agricole periurbane

Le Aree agricole periurbane sono porzioni di territorio adiacenti i margini dello Spazio Urbano e delle aree agricole destinate a nuovi insediamenti con la loro perimetrazione il PRG-PS individua e costituiscono un filtro di salvaguardia verso lo Spazio Rurale. In tali zone vengono confermati gli usi agricoli, ad esclusione di quelle attività, produttive e di insediamento rurale che potrebbero costituire elemento di rischio paesaggistico e ambientale, rispetto al limitrofo insediamento

8. Il progetto dello Spazio urbano

8.1 Finalità e obiettivi

La costruzione del PRG-PS per quanto concerne lo spazio urbano ha tenuto conto di due elementi fondanti dell'idea di città e di territorio e rispetto ai quali orientare gli obiettivi, le azioni e gli interventi.

Il primo elemento è strategico, tiene conto del ruolo che Castiglione del Lago aspira ad assumere nel particolare contesto territoriale del Trasimeno, connotato dalla relativa vicinanza a Perugia, nonché dalla contiguità alla Regione Toscana e alle grandi vie di comunicazioni nazionali su gomma e ferro; ovvero Castiglione del Lago protagonista di un modello di sviluppo che contribuisca alla definizione di una nuova identità dell'Umbria nel sistema "Italia Centrale".

Il secondo elemento è morfologico, tiene conto del modello di insediamento del territorio di Castiglione del Lago; ovvero quello policentrico di impianto antico, semplicemente deformato dalle tempestose crescite moderne e mai sostituito o trasformato sostanzialmente.

Il PRG-PS interpreta l'insediamento policentrico del Comune di Castiglione del Lago come una resistenza, in altri termini come una invariante da salvaguardare e riportare alla luce, rivalutandone forme urbane e profili territoriali, riqualificandone l'offerta residenziale e la dotazione di servizi, aumentandone le caratteristiche qualitative.

La qualità urbana alla quale si fa riferimento è il risultato di un insieme di fattori: i caratteri ecologici, la coerenza tra spazi e funzioni, l'accessibilità, la forma e la bellezza dello spazio pubblico.

Il carattere ecologico consiste nel buon funzionamento dei cicli biologici da perseguirsi evitando le alterazioni senza ritorno delle risorse del territorio.

La *coerenza* tra spazi e *funzioni* riguarda le caratteristiche quanti-qualitative dello spazio e le funzioni che in esso si svolgono. In effetti, in molte circostanze, le situazioni di disqualità dipendono appunto dal fatto che in spazi formalmente compiuti ed esteticamente belli si svolgono attività e funzioni non quanti-qualitativamente conformi, con il risultato di favorire il degrado più o meno lento; ovvero, per converso, attività e funzioni pregiate e di alto profilo sociale e civile, si svolgono in spazi insignificanti dal punto di vista formale, estetico e della rappresentatività.

Il terzo elemento di qualità urbana territoriale riguarda i *modi dell'accessibilità*. Non può esserci infatti qualità per *i luoghi il cui grado di accessibilità* non è conforme alle esigenze di mobilità poste dalle attività che vi si svolgono: si tratta di un tema concettualmente semplice ma operativamente complesso. E' infatti evidente che non possono *localizzarsi funzioni e attività che comportano forti densità di relazioni in luoghi a bassa accessibilità* dovuta a scarsa disponibilità di spazi necessari alla mobilità: ma è anche vero che, agendo sulle forme organizzative della mobilità (forme collettive invece che individuali, su sede propria invece che su sede pluriuso), si può incidere notevolmente sulla accessibilità.

Il quarto ed ultimo aspetto della qualità riguarda la *forma e la bellezza dello spazio pubblico*. Non si tratta solo di arredo urbano: non a caso si è usato il termine "spazio" e non "suolo", proprio per alludere alla configurazione tridimensionale dello spazio urbano che nelle sue parti pubbliche, che sono quelle dalle quali si ha la percezione collettiva dei luoghi e del loro senso, deve trovare punti alti di qualificazione formale ed estetica. Il raggiungimento di questa qualità può anch'essa essere perseguita dal piano ed in particolare dalle sue indicazioni normative e progettuali volte ad indirizzare anche i comportamenti dei soggetti privati. Non sfugge infatti a nessuno che la configurazione degli spazi pubblici dipende in larga parte dall'edilizia anche privata che li definisce.

Il PRG-PS ha fatto propri l'assunzione degli attributi morfologici policentrici, il perseguimento concreto del ruolo di riferimento per l'area vasta Trasimeno-Valdichiana-Chiugi, l'obiettivo della qualificazione e riqualificazione dello spazio urbano esistente.

Il RR 7/2010 nei suoi principi generali stabilisce che la disciplina presente nel suddetto regolamento, relativa alle dotazioni territoriali e funzionali minime, quella relativa alle situazioni insediative, sostituisce in materia di standard e di zone territoriali omogenee quella prevista dal DM 1444/68.

Nella redazione del PRG si è allineato con tale regolamento disciplinando il territorio non in aree omogenee, bensì in insediamenti, come previsti agli articoli da 17 a 23 del citato RR 7/2010, e con le caratteristiche di cui all'art. 16. Per il Regolamento gli insediamenti sono definiti, e quindi delimitati all'interno di un areale, dalla presenza di fenomeni territoriali, tessuti insediativi e presenze paesaggistico-ambientali, riconosciute dal sistema delle conoscenze ed esaminate nel ciclo della valutazione, al fine di definire l'insieme delle caratteristiche di gestione urbanistico-ambientale e di modalità d'intervento.

Quindi gli areali degli insediati non corrispondono, e non lo possono essere per definizione, alle aree omogenee A, B, C, D, F del precedente PRG 1999, in quanto includono porzioni di aree relative alla qualificazione paesaggistico ambientale dei tessuti esistenti, che nella successiva parte operativa del piano corrisponderanno principalmente ad aree per dotazioni, per interventi di mitigazione e riqualificazione dei tessuti urbani, ma difficilmente saranno riconducibili ad aree di ampliamento dei tessuti esistenti ed al consumo di nuovi suoli.

Al fine di delineare correttamente i presupposti generali e i caratteri qualitativi sopra descritti, il PRG 2012 ha definito le seguenti discipline e direttive:

- Disciplina dell'insediato di valore storico e culturale, con particolare attenzione alle aree pomeriali e contigue.
- Direttive per la disciplina del PRG-PO dell'insediato del Capoluogo, con preciso riferimento alla sua strutturazione attorno ai cinque assi esistenti (le cinque dita) di via Buozzi, via Carducci, via Roma, lungolago nord e lungolago sud (vedi Apot Trasimeno Factory).
- Direttive per la disciplina del PRG-PO dell'insediato delle frazioni.
- Direttive per la disciplina del PRG-PO dell'ambito produttivo del Quadrilatero dell'Anguillara.

8.2 La disciplina dell'insediamento esistente che riveste valore storico-culturale

La definizione dell'insediamento di valore storico-culturale costituisce una delle invarianti del PRG-PS, che li classifica in base al loro valore e ne stabilisce la disciplina d'uso.

Sono tali gli insediamenti urbani ed extraurbani previsti dall'art. 18 del RR 7/2010, nonché le aree circostanti che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica, da sottoporre a tutela e valorizzazione. Con questo obiettivo, nella fase censuaria, si è tentato di integrare le aree di tale insediato secondo gli elementi che li contraddistinguono: a partire dalle aree omogenea A del precedente PRG, comprendendone aree che non avevano tale classificazione, ma che rivestono per ogni insediamento un valore paesaggistico finalizzato alla tutela e valorizzazione, come richiede la norma del RR 7/2010, e prevedendo che soprattutto in queste ultime aree gli interventi siano assoggettati alla specifica normativa sul Paesaggio prevista dal PRG.

Gli interventi consentiti all'interno degli Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale adottano criteri di conservazione e valorizzazione dei beni e delle aree; la disciplina stabilita dal PRG-PS permette eventuali normative di rimando al PRG-PO qualora risultino

necessari approfondimenti specifici a porzioni di tali territori, anche con l'applicazione di strumenti di natura premiale, quali gli Ambiti di Riqualificazione Privilegiata previsti dalla LR 12/2010 e similari.

8.3 Le direttive per la disciplina di PRG-PO degli insediamenti esistenti

Il PRG-PS articola l'insediato esistente in Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti, Insediamenti produttivi, direzionali e per servizi esistenti e Insediamenti esistenti da riqualificare, e ne descrive le direttive generali per quanto riguarda la caratteristica degli interventi, e il range degli indici che il PRG-PO potrà utilizzare, nonché indicazioni per il periodo transitorio.

Come per gli insediamenti esistenti che rivestono valore storico-culturale, il PRG-PS inserisce nei perimetri degli insediamenti previsti dagli art. 20, 22 e 23 del RR 7/2010, i tessuti esistenti nonché le aree circostanti che ne costituiscono l'integrazione con il resto del territorio. A partire dalle aree omogenee B, C, D, F del precedente PRG, si sono ricollocate quelle aree del margine urbano che ormai avevano perso ogni caratteristica di area rurale, ritenendo che su tali aree potessero essere espressi quegli interventi di mitigazione e riqualificazione dei tessuti urbani, finalizzati all'implementazioni delle dotazioni, delle funzioni, dei servizi, nonché alla riqualificazione paesaggistica degli stessi.

Come previsto dall'art. 4 della LR 11/2005, il PRG-PS rimanda invece totalmente la disciplina di tutto l'insediato esistente e dell'insediamento di progetto alla parte operativa del PRG, che dovrà motivare la fattibilità delle previsioni, anche in relazione ai documenti di programmazione amministrativa e delle previsioni di bilancio.

8.4 Le Aree per le Operazioni di Trasformazione e le direttive per gli Ambiti

Il PRG-PS concentra i propri contenuti progettuali sugli insediamenti nella individuazione di Aree per Operazioni di trasformazione. Queste sono costituite da ZAUNI e da parti dell'insediato esistente adiacenti, nonché da altre porzioni dell'insediato su cui siano possibili attività di riqualificazione, per le quali il Piano prevede significativi interventi di trasformazione, che sono illustrati nelle Schede per Operazioni di Trasformazione, che contengono obiettivi generali e di località relativi al Paesaggio, agli Aspetti insediativi, alle Reti infrastrutturali ed ecologiche, alla riduzione della vulnerabilità sismica urbana, agli Spazi e servizi pubblici. Dette aree costituiscono il campo attraverso il quale il piano intende attribuire qualità al capoluogo ed alle Frazioni, in termini di nuova offerta insediativa, residenziale e per attività, e di dotazioni pubbliche e private.

Il PRG-PO definirà, in coerenza con tali operazioni, gli Ambiti di Trasformazione, di cui sarà realizzata una specifica scheda che conterrà il campo di variazione dei valori delle grandezze urbanistiche, comprese eventuali premialità e compensazioni, le possibili destinazioni d'uso, le prestazioni di assetto da soddisfare, il carico urbanistico massimo sostenibile.

9. La promozione della qualità paesaggistica del territorio

In sintonia con i principi e l'impostazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), in corso di formazione, e in continuità con il Documento Programmatico (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 2012 di Castiglione del Lago 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. In riferimento a quanto stabilito dal DP in tema di paesaggio, il PRG-PS costituisce 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 paesaggio² 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 (cfr. DP, elabb. E.1.01 - Carta dei caratteri del paesaggio e Paesaggi Locali e E.1.02 - Abaco delle morfotipologie paesaggistiche ricorrenti) e delle loro reciproche relazioni, sia tramite la promozione di specifiche attenzioni al paesaggio da assumere all'interno delle previsioni di piano in funzione dell'intensità, diffusione e rilevanza delle trasformazioni.

A questo scopo il DP ha individuato i Paesaggi locali (Unità di Paesaggio), che corrispondono ad articolazioni del territorio comunale caratterizzate dal punto di vista paesaggistico da una specifica presenza di significative componenti naturali e antropiche, nonché di particolari e connotanti relazioni tra di esse, che determinano situazioni territoriali differenti e riconoscibili, e da specifiche condizioni di percepibilità dei segni e delle relazioni fra di essi. I Paesaggi locali così

² 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 individua contesti paesistici (unità di paesaggio) con i quali le trasformazioni si possono confrontare o, meglio, con i segni che costituiscono i quali, i segni della trasformazione debbono confrontarsi ed essere valutati. 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"; DP: "Paesaggi locali"; PRGG-PS: "Paesaggi locali e relative articolazioni") 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.

individuati sono considerate porzioni di territorio la cui dimensione paesaggistica è imprescindibile scenario di riferimento progettuale per la definizione degli obiettivi e delle azioni strategiche del Documento programmatico stesso ai fini della conservazione, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio. I Paesaggi così intesi sono considerati lo sfondo di riferimento per le trasformazioni che saranno previste e/o ammesse con diverse scale di rilevanza dal PRG Parte Strutturale e dal PRG Parte Operativa, allo scopo di definire criteri, attenzioni e prestazioni da assumere e garantire all'interno del più appropriato contesto paesaggistico di riferimento della singola trasformazione per l'inserimento paesaggistico della stessa.

Il PRG-PS ha individuato i Paesaggi locali e le relative articolazioni territoriali, quale approfondimento e integrazione dei paesaggi locali individuati in sede di DP. rispetto ai quali sono stati definiti i criteri e le attenzioni da assumere nella nella pianificazione e progettazione degli interventi.

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.

9.1 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. Questi contenuti assumono anche il valore di verifica paesaggistica delle previsioni proprie del PRG-PS;
- 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 e relativi a servizi di livello territoriale. Criteri e misure saranno predisposti in appositi elaborati gestionali.

9.2 Gli apparati del PRG per il paesaggio

Il PRG-PS ha dunque predisposto la disciplina paesaggistica generale del 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”³ 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 G.13 Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi, articolato in:

- *G.13.1 Carta dei caratteri del paesaggio e Paesaggi locali*, rapp. 1:10.000

La *Carta* contiene: l'evidenziazione dei segni che connotano il paesaggio castiglione; i perimetri che individuano i paesaggi locali e le relative articolazioni territoriali; l'indicazione esemplificativa delle principali *morfotipologie paesistiche ricorrenti* e speciali nel territorio comunale.

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, nonché i principali detrattori del paesaggio. La evidenziazione delle principali relazioni e combinazioni tra “segni” che ricorrono nei Paesaggi locali è affidata alla individuazione esemplificativa delle suddette morfotipologie paesistiche ricorrenti e speciali. Le morfotipologie paesistiche costituiscono il riferimento più diretto e comprensibile di come gli elementi/segni del territorio si localizzano, giustappongono e relazionano tra loro, e quindi delle differenti situazioni/forme nelle quali devono essere inseriti e integrati gli interventi. Esse sono individuate in modo esemplificativo (vale a dire che non sono

³ 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.30, 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.”

segnalate tutte quelle presenti nel territorio, ma sono forniti gli elementi affinché i progettisti possano riconoscere quella all'interno della quale eventualmente ricade l'intervento da progettare).

- *G.13.2 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 dei caratteri del paesaggio e Paesaggi locali, l'Abaco delle morfotipologie paesistiche ricorrenti; la descrizione approfondita di ciascun Paesaggio locale, degli obiettivi paesaggistici dello stesso; i criteri, attenzioni, indirizzi con l'illustrazione dei criteri e delle attenzioni da applicare nella progettazione degli interventi definiti rilevanti e significativi; la definizione dei criteri e degli indirizzi di inserimento paesaggistico, nonché le misure di mitigazione paesaggistica, per gli interventi rilevanti demandati al PRG-PO, da assumere nella elaborazione dello stesso e costituiscono una sorta di verifica paesaggistica delle previsioni di trasformazione dello stesso PRG-PS.

9.3 La disciplina paesaggistica del PRG-PS

La disciplina paesaggistica di PRG-PS è stabilita al Capo 8° “Promozione della qualità paesaggio” del Titolo II, Parte Prima e al Capo 1° “Sistema paesaggistico-ambientale” del Titolo Unico 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. 32 delle NTA⁴. 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:

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 le informazioni contenute negli elaborati di PRG-PS G.13.1 Carta dei caratteri del paesaggio e Paesaggi locali e l'Abaco delle morfotipologie paesistiche ricorrenti, mediante l'elaborato G.13.2 Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi e le sue diverse parti fornisce⁵:

- dati conoscitivo-interpretativi relativi ai Paesaggi locali, validi per la definizione progettuale

⁴ Per la classificazione dettagliata degli interventi si rimanda allo stesso art.32 delle NTA.

⁵ Per una approfondita e dettagliata descrizione dei contenuti e delle modalità di consultazione e utilizzo dell'elaborato G.13.2 Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi, si rimanda alla Nota introduttiva dello stesso Repertorio.

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 rilevanti riguardano, in sede di PRG-PS, principalmente le trasformazioni e usi dello Spazio rurale; 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 riguardano, tutte le previsioni urbanistiche che interessano tutti gli Spazi e tutti i Sistemi.
- gli Interventi significativi riguardano trasformazioni e usi dello Spazio rurale (compreso le componenti del Sistema della mobilità ricadenti nello Spazio rurale), Spazio naturalistico e del Sistema paesaggistico-ambientale;
- 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 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. Anche interventi relativi alla Rete ecologica devono fare riferimento agli indirizzi del presente Repertorio.

9.4 Modalità e procedure di definizione progettuale dei contenuti paesaggistici degli interventi

La disciplina paesaggistica di cui all'art. 32 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 progetti⁶:

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; vale a dire che i relativi progetti sono chiamati a: dimostrare ed esplicitare l'attenzione ai "segni" del paesaggio intercettati o sui quali si generano potenziali interferenze; dichiarare gli obiettivi di qualificazione del paesaggio di Paesaggio 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 o tematici devono motivare le scelte progettuali di inserimento paesaggistico attraverso: la esplicitazione dei "segni" del paesaggio intercettati o sui quali si generano potenziali interferenze; la dichiarazione degli obiettivi di qualificazione del paesaggio di 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 "segni" del paesaggio intercettati o sui quali si generano potenziali interferenza; la dichiarazione degli obiettivi di qualificazione del paesaggio di 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 riferimento progettuale"⁷ 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

⁶ 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 introduttiva dell'elaborato G.13.2 Repertorio dei criteri e degli indirizzi per la qualificazione paesaggistica degli interventi.

⁷ 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.

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 (cfr. Titolo Unico Capo 11° delle NTA di PRG-PS), questi saranno integrati con i contenuti richiesti secondo la disciplina paesaggistica di PRG-PS relativa a ciascun tipo di intervento⁸.

9.5 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, in relazione alle rispettive competenze, da parte degli Uffici e 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. G.13 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 G.13 e le soluzioni progettuali proposte;
- 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

⁸ 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.

mascheramento, minimizzazione effetti di alterazione ecologica, valorizzazione caratteri contesto paesistico);

- gli effetti indotti sul Paesaggio locale (miglioramento, evoluzione, alterazione, compromissione, ecc.).

Si ritiene corretto indicare che i criteri di verifica e valutazione possano essere specificati e integrati con provvedimento Dirigenziale, anche sulla base di specifici indirizzi della CQAP.

10. La riduzione della vulnerabilità sismica urbana

10.1. La Struttura urbana minima nella pianificazione – dal Documento Programmatico al PRG-Parte Strutturale

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*:

[...]

Art.3

1. Il PRG, parte strutturale, identifica, in riferimento ad un'idea condivisa di sviluppo socio – economico e spaziale e mediante individuazione fondiaria, le componenti strutturali del territorio e cioè:

[...]

3. In particolare, il PRG, parte strutturale:

[...]

d) 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 di cui all'articolo 30.

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 8 febbraio 2010 n.164 (BUR supplemento ordinario 1 al “Bollettino ufficiale”, serie generale n.15 del 31 marzo 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.

Le Linee guida regionali infatti illustrano, 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.

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 Castiglione del Lago.

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 delle Sum 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.

10.2 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, il Piano Comunale dei Servizi e il vigente 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 (la variante della SS 71 e il bypass della frazione di Pozzuolo); inoltre, per una migliore definizione della Sum di progetto, sono state prese in considerazione le previsioni relative alle Aree per le Operazioni di Trasformazione e gli Ambiti di Trasformazione, che saranno attivati e disciplinati 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.

Dal 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.3 Norme tecniche di attuazione), e cioè:

Elab. G.15.1-Carta della Sum di progetto - gli elementi strategici che costituiscono la Sum ad esito delle previsioni del PRG-PS;

Elab. G.15.2-Repertorio delle azioni per l'incremento della funzionalità della Sum di progetto - le azioni, le relative priorità e gli interventi volti all'attuazione delle finalità di cui all'art. 37 (v. Elab. PS.3 Norme tecniche di attuazione);

Elab. G.15.3-Guida metodologica: modalità di intervento per l'incremento della funzionalità della Sum di progetto - i criteri per l'attuazione delle azioni e degli interventi individuati nell'Elab. G.15.2.

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.

Il Repertorio delle azioni per l'incremento della funzionalità della Sum di progetto ha la funzione di riferimento per l'attuazione dei singoli interventi, sintetizzati nella Sum di progetto, e di illustrazione dei dettagli e delle indicazioni prestazionali relativi agli interventi ricadenti negli ambiti

per il quali il DP ha individuato Sum specifiche, cioè il Capoluogo, il “Quadrilatero sul fosso dell’Anguillara”, la frazione di Pozzuolo.

La Guida metodologica 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 raccolti nel Repertorio e rappresentati nella Carta della Sum di progetto.

10.3 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. G.15.1 – Carta della Sum di progetto: 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.

L’Elab. G.15.2 indica i principali interventi che possono avere efficacia nell’eliminazione o nella riduzione di criticità esistenti, e riassume quali prestazioni questi interventi debbano assicurare perché tale obiettivo sia raggiunto (evidentemente è possibile, seguendo i medesimi criteri – cioè la riduzione o la mitigazione di criticità esistenti- identificare ulteriori interventi di miglioramento della Sum non individuati esplicitamente dall’Elab. G.15.2).

Gli interventi descritti sono raggruppati e classificati a partire dal sistema che hanno per oggetto, e tramite apposite tabelle riportate nell’Elab. 15.3 Guida metodologica, ne sono specificati 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. 15.3 Guida metodologica.

10.4 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. G.15.1 Carta della Sum di progetto. 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 dagli obiettivi e dalle indicazioni sul miglioramento della Sum di progetto riferiti a ciascun ambito di trasformazione contenuti nell'Elab. PS.4 Repertorio del Schede delle Operazioni di Trasformazione a programmazione unitaria di PRG-PS, e dalle prestazioni da garantire negli interventi, riportate nell'Elab. G.15.2 Repertorio delle azioni per l'incremento della funzionalità della Sum di progetto, esplicherà e disciplinerà le indicazioni progettuali specifiche per la realizzazione degli Ambiti di trasformazione per contribuire con la maggiore efficacia possibile alla riduzione della vulnerabilità sismica urbana complessiva e al miglioramento della Sum di progetto.

PARTE TERZA

QUANTITA' DEL PIANO E LORO ATTUAZIONE NEL TEMPO

11. Le quantità del Piano

11.1. Il dimensionamento del PRG-PS

Il Documento Programmatico ha constatato l'attuazione della pianificazione comunale, dando atto dell'avvenuta urbanizzazione del 94% delle aree previste nel precedente PRG, con una copertura di territorio pari a 10,151 kmq, rispetto ai 10,802 kmq in previsione.

Tale calcolo ha dato atto dell'avvenuta totale antropizzazione delle aree urbane, perimetrata sulla base della definizione delle aree omogenee, e considerando come attuate tutte le aree omogenee C sulle quali alla data di approvazione del Documento Programmatico, 2 febbraio 2009, era stato almeno presentato il progetto di Piano Attuativo.

Il dato certificato fa capire quanto ad oggi il PRG vigente, anche per le modifiche normative avvenute, non possa più rispondere alle esigenze dell'economia sociale di Castiglione del Lago, anche se nasce da una variante generale del PRG del 1974 con la quale vengono notevolmente ridotte le capacità edificatorie del territorio.

Tale dato trova conferma alla data odierna, per cui il dimensionamento generale del piano, da effettuare ai sensi di quanto previsto dall'art. 20 del PTCP, parte in termini di occupazione di suolo dal terreno considerato già antropizzato pari a 10,802 kmq.

In applicazione di quanto previsto nei principi generali del RR 7/2010, il PRG-PS ha definito le varie categorie di insediamenti di cui al Titolo IV, le dotazioni territoriali e funzionali, in conformità a quanto in esso previsto e di fatto disapplicando la classificazione delle aree omogenee previste dal DM 1444/68.

Proprio per le modalità di censimento e classificazione, di cui al punto 8 della presente relazione, non risulta assolutamente semplice l'analisi del territorio insediato e da insediare. Le nuove aree riclassificate negli insediamenti esistenti, precedentemente inserite nell'area omogenea E-agricola, non devono essere considerati come suoli consumati all'antropizzazione, bensì qualificate come aree da destinare ad interventi di tutela, riqualificazione paesaggistica-ambientale e rivitalizzazione dei tessuti urbani, ma non per questo assolutamente inedificabili. Il PRG-PO potrà individuare in quegli spazi tutti gli interventi volti alla riqualificazione di tessuti, dotazioni e funzioni, necessari proprio per una riqualificazione generale degli insediamenti

Naturalmente da una tale lettura predisporre la semplice analisi numerica del dimensionamento, richiesta dal PUT e dal PTCP, strumenti nonallineati alla LR 11/2005, né al RR 7/2010, vorrebbe dire mettere a confronto due situazioni territoriali differenti: quella esistente che fa riferimento alle sole aree omogenee del DM 1444/68 e quella di progetto che prende a riferimento tessuti e suoli.

In termini di analisi ciò che si è reso invece possibile è fare l'analisi e la catalogazione della aree omogenee esistenti, lavoro già svolto in sede di Documento Programmatico, e dal quale derivano i valori di suolo utilizzato e di volumi esistenti qui citati. Al fine del corretto dimensionamento del PRG diventa naturale il rimando a criteri da utilizzare ai fini della redazione del PRG-PO, pur attestando nel complesso, attraverso tutte le operazioni insediative previste, esistenti e di progetto,

che il consumo di suolo e le nuove volumetrie non potranno superare i parametri previsti dall'art. 20 del PTCP.

A sostegno di tale tesi comunque è opportuno predisporre una cartografia esplicativa che evidenzi, oltre i valori delle aree omogenee del PRG 1999, le superfici degli insediamenti esistenti censiti dal PRG-PS, e tabellare tali valori ai fini del confronto e della verifica almeno sulle superficie interessate dai fenomeni prima menzionati.

Per quanto attiene poi alle porzioni di territorio dedicate ai nuovi insediamenti, da attuare tramite le direttive delle APOT e la disciplina degli Ambiti di Trasformazione del PRG-PO, è presente nel Repertorio delle Schede APOT la tabella delle superfici agricole interessate dalle ZAUNI, sulle quali per norma di NTA ed indicazione della relazione, una superficie non inferiore al 25% dovrà mantenere quelle caratteristiche naturalistiche e/o agricole che non influiscono nel computo del consumo di suolo richiesto ai fini della conformità del piano alle prescrizioni dell'art. 20 del PTCP.

Rispetto a tali aree il PRG-PS modifica in parte le precedenti zone omogenee "A", ora denominate insediamenti di valore storico-culturale, in molti casi ampliandone i perimetri, e riallinea i perimetri di definizione dei centri urbani rispetto allo stato dei luoghi esistenti, soprattutto per tutte quelle aree adiacenti allo spazio rurale, che hanno perso la caratteristica di territorio agricolo.

Quindi in termini di consumo di suolo la definizione degli insediamenti non ne modifica in termini sostanziali la quantità, ma piuttosto ne stabilisce la qualità, individuando ad oggi definitivamente quei territori che hanno perso la caratteristica di suolo agricolo.

In ogni caso il limite per il consumo di suolo, ai sensi di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 20 del PTCP⁹ risulta pari al 10% della superficie attuale degli insediamenti, pari quindi a 1,080 kmq di nuovi suoli potenzialmente da antropizzare.

In termini invece di dimensionamento, dato atto che il Comune di Castiglione del Lago rientra tra i comuni appartenenti alla classe della diffusione policentrica, e quindi ai sensi di quanto previsto dall'art. 20 del PTCP, la crescita del patrimonio edilizio prevalentemente residenziale non può superare il 20% di quello esistente.

Con la scheda di attuazione presente nel Documento Programmatico si è determinata in 4.027.774 mq, la superficie utile coperta del patrimonio edilizio prevalentemente residenziale esistente; per patrimonio edilizio esistente si intende tutta l'edificazione (zone omogenee A, B, C di cui al D.I. 1444/68), come calcolata nella citata scheda.

Il limite di incremento complessivo dell'attuazione del PRG-PO non può quindi superare 805.000 mq di nuove SUC, escludendo da tale limite tutte quelle superfici da attuare per finalità pubbliche o edilizia sociale, in seguito all'attuazione dei percorsi compensativi e premiali previsti dalle NTA del PRG-PS.

⁹ PTCP 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 (zone omogenee A, B, C, D, F) di cui al D.I. 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%.

Per quanto riguarda invece le aree produttive, i limiti di ampliamento sono definiti dal comma 5, dell'art. 20 del PTCP10, e sono pari al 10% delle aree previste, con la possibilità di attuarle in caso di compimento almeno dell'80% delle previsioni del PRG previgente.

Le due aree di espansione produttiva prevista, classificate in area agricola all'interno delle APOT, coprono una superficie di circa 96.700 mq, rispetto alle previsioni attuali che coprono circa 1,880 kmq, e quindi i possibili ampliamenti coprono il 5%, ben inferiore a quanto previsto dalla norma del PTCP.

Il PRG-PO, da sviluppare sulla base degli art. 172 e 173 delle NTA, dovrà dichiarare sia il consumo di suolo previsto, che gli incrementi di SUC da attuare, e ne dovrà contabilizzare i consumi per le successive nuove operazioni di trasformazioni da attuare con i successivi piani operativi.

11.2. La perequazione, le premialità e le compensazioni

Il PRG-PS individua le situazioni di rilevante trasformazione urbanistica, ovvero i casi di attuazione indiretta o attuazione diretta condizionata, nei quali applicare il principio della perequazione attraverso l'applicazione dell'Indice Territoriale Perequato. Tale Indice è definito dal PRG-PS stesso, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto, in particolare, della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale. Gli indici perequati sono stati stabiliti in riferimento agli indici utilizzati nel PRG vigente, riducendone il valore di base, tenendo conto che il piano prevede la possibilità di incrementare le capacità edificatorie, a partire proprio dagli indici perequati, per sostenere, mediante compensazioni e premialità, le politiche urbanistiche delineate dal PRG-PS. Il PRG-PS indica il massimo ITP applicabile, indicando poi le modalità con le quali, attraverso il PRG-PO, lo stesso indice viene definito ed applicato alle aree interessate dagli interventi.

¹⁰ PTCP art. 20 comma 5. Dimensionamento produttivo delle aree destinate alla produzione di beni e servizi. Il 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) D.I. 1444/68) a livello provinciale, per il periodo della sua validità, del 10%. Tale incremento potrà essere attivato qualora venga dai Comuni dimostrata l'avvenuta utilizzazione, anche a mezzo di piani attuativi adottati, delle aree produttive già previste dallo strumento urbanistico generale, per almeno l'80%. L'utilizzo della quota di crescita avverrà tenendo conto delle reali dinamiche di sviluppo, mediante processo di copianificazione, privilegiando le localizzazioni definite sulla base di studi ed accordi intercomunali con riferimento al modello ed agli ambiti di copianificazione di cui all'elaborato I.6.1.1. Gli interventi ammessi devono tendere alla salvaguardia del sistema industriale in essere garantendone prioritariamente l'adeguamento tecnologico e le reali esigenze di ampliamento. E' inoltre ammessa la realizzazione di centri servizi per attività logistiche del trasporto delle merci nonché di parcheggi attrezzati per la sosta dei mezzi pesanti e la loro manutenzione, in rapporto alle dimensioni e qualità degli insediamenti previsti (comma 7 art. 30 L.R. 27/2000 - PUT). Le previsioni devono essere localizzate tenendo conto della facilità di accesso attraverso le infrastrutture viarie esistenti o previste. I Comuni, qualora ne ricorrano le condizioni, possono comunque attivare le procedure di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tabella 1: ITP - Indice di Edificabilità Territoriale perequato

INDICI TERRITORIALI PEREQUATI			
DESTINAZIONI		INDICI TERRITORIALI PRG 1997	MASSIMO INDICE TERRITORIALE PEREQUATO*
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	B0	IF 0,30 mc/mq - Hmax 6,50	ITP 0,07 mq/mq
	B1	IF 0,75 mc/mq - Hmax 6,50	ITP 0,17 mq/mq
	B2	IF 1,00 mc/mq - Hmax 7,50	ITP 0,23 mq/mq
	B3	IF 1,00 mc/mq - Hmax 9,50	ITP 0,23 mq/mq
	B4	IF 1,50 mc/mq - Hmax 9,50	ITP 0,35 mq/mq
	BR	IF 1,00 mc/mq - Hmax 7,50 - Rc 50%	ITP 0,23 mq/mq
	C0	IT 0,30 mc/mq - Hmax 6,50	ITP 0,05 mq/mq
	C1	IT 0,75 mc/mq - Hmax 6,50	ITP 0,13 mq/mq
	C2	IT 1,00 mc/mq - Hmax 7,50	ITP 0,17 mq/mq
	C3	IT 1,00 mc/mq - Hmax 9,50	ITP 0,17 mq/mq
	C4	IT 1,50 mc/mq - Hmax 9,50	ITP 0,24 mq/mq
PREVALENTEMENTE INDUSTRIE PRODUTTIVE	D	RC 40% - Hmax 10	ITP 0,30 mq/mq
	DM	RC 40% - Hmax 15	ITP 0,30 mq/mq
	DT	IT max 2,5 mc/mq	ITP 0,40 mq/mq
AREE AGRICOLE	E		ITP 0,03 mq/mq Solo se ricadente nell'APOT
DOTAZIONI	F		ITP 0,07 mq/mq Previsioni non attuate ricadenti nell'APOT
	P		ITP 0,07 mq/mq Previsioni non attuate ricadenti nell'APOT

* Inteso come indice massimo da applicare ai fini della determinazione della SUC di base. Il PRG-PO nelle schede di cui all'art. 23, può utilizzare tale ITP massimo qualora l'Amministrazione Comunale determini che nell'Ambito di Trasformazione insista un complesso di interventi necessari per assicurare le dotazioni territoriali e funzionali destinate al miglioramento della qualità urbana e ambientale, i cui oneri siano assunti dalla proprietà.

Nei casi ad attuazione indiretta (Ambiti/Comparti di trasformazione del PRG-PO) l'applicazione di tali Indici alla Superficie territoriale-St del Comparto, consente di stabilire la quantità edificatoria di base (SUC di base) inerente la proprietà del Comparto (consorzio dei proprietari), riferita alle destinazioni d'uso previste in esso. La SUC di base, secondo quanto

stabilito dal PRG-PS, può essere incrementata per premialità e compensazioni del 100%; tale incremento, la cui entità sarà definita in sede di PRG-PO, è percentualmente diviso in due parti.

La prima parte è riservata a premialità (a fronte della messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale di superfici fondiarie e relativa edificabilità per la allocazione di Edilizia Residenziale Sociale, di allocazione di quantità edificatorie trasferite attribuite a proprietà esterne al comparto per compensazioni e premialità, della realizzazione nell'ambito della SUC di base di Comparto di quote di Edilizia Residenziale Sociale, del soddisfacimento di requisiti di qualità urbanistici ed edilizi) attribuibili al consorzio dei proprietari del Comparto.

La seconda parte a disposizione dell'Amministrazione comunale per allocazione di Edilizia Sociale o per quantità edificatorie trasferite attribuite a proprietà esterne al comparto per premialità e compensazioni.

Analogamente la normativa di PRG-PS precisa che l'uso della compensazione trova applicazione all'esterno dei Comparti ai fini dell'acquisizione di immobili per il soddisfacimento degli standard in alternativa all'esproprio ovvero per la realizzazione di opere pubbliche; anche in questo caso la normativa fissa i criteri di valutazione delle compensazioni che tengono conto anche delle destinazioni d'uso.

Infine la normativa di PRG-PS precisa, nel caso di premialità e compensazioni da utilizzarsi a distanza dal luogo di origine in cui sono prodotte, i parametri correttivi, da applicarsi per rimodulare le quantità edificatorie, che tengono conto del diverso valore che tali quantità eventualmente assumono nei luoghi di origine rispetto a quelli di utilizzazione.

11.3. La potenzialità massima esprimibile dalle Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti

Il PRG-PS prevede aree ricomprese nello Spazio rurale in continuità con l'insediamento esistente, per tale motivo corrispondenti ad aree "E" del DM 1444/68, come indicate all'art. 3, comma 3, lettera g della LR 11/2005, e denominate Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti ZAUNI, per le quali il PRG-PO potrà prevedere la relativa disciplina urbanistica, in attuazione delle Schede delle Operazioni di trasformazione di PRG-PS.

Le ZAUNI, che resistono al loro stato di aree agricole fino alla loro attuazione, che avviene a seguito del PRG-PO e del loro inserimento in Ambiti di Trasformazione, sono distribuite tra capoluogo e frazioni e coprono una superficie territoriale complessiva di 1,285 kmq; per tali aree, la cui urbanizzazione avverrà nel tempo con le modalità previste all'art. 167 del NTA, intervengono i limiti posti dall'art. 20 del PTCP, relativamente sia al contenimento dell'uso del suolo, che al dimensionamento degli insediamenti.

Il complesso delle aree ZAUNI, da attuare in forma progressiva ai sensi dell'art. 173 delle NTA, dovrà comunque definire una dotazione di aree che, pur producendo diritti edificatori, non costituiranno cumulo di aree antropizzate, in quanto saranno mantenute con destinazione agricola o riqualificate ai fini della riqualificazione della rete ecologica. Qualora si completi la realizzazione di

tutte le APOT previste dal PRG, si stima che comunque una superficie non inferiore al 25% delle ZAUNI mantengano quelle caratteristiche naturalistiche e/o agricole che non influiscono nel computo del consumo di suolo richiesto ai fini della conformità del piano alle prescrizioni dell'art. 20 del PTCP. Tale limite dovrà essere oggetto di specifica valutazione in ogni PRG-PO, ai fini della legittimità e della conformità al PRG-PS dello stesso.

11.4. Il soddisfacimento degli standard urbanistici

Il PRG-PS articola il Sistema delle dotazioni territoriali nelle due famiglie della Dotazione di aree destinate a servizi di interesse comunale e sovra comunale e della Dotazione di aree pubbliche al servizio di insediamenti.

Il sistema delle Dotazioni territoriali è integralmente strutturato nel Piano Comunale dei Servizi, PCS, redatto ai sensi del RR 7/2010, e nelle tabelle in esso contenute si può verificare che la presenza di standard urbanistici rispetta i minimi previsti di 35 mq/ab per quanto a quelli della prima famiglia.

Il rispetto invece degli standard urbanistici per la Dotazione di aree pubbliche al servizio di insediamenti è demandato all'applicazione della parte operativa del PRG, in attuazione delle Operazioni di Trasformazioni e degli strumenti attuativi del PO stesso.

12. La programmazione e la pianificazione operativa nel tempo delle previsioni

12.1. I criteri e le modalità di inserimento delle previsioni nel PRG-PO

Quale diretta conseguenza all'approvazione definitiva della Parte Strutturale del PRG, la formazione della Parte Operativa garantisce l'attuabilità delle previsioni delle parti di territorio che non hanno trovato diretta disciplina con il PS, cioè degli insediamenti, con esclusione di quelli di valore storico culturale.

Quindi il primo PRG-PO dovrà definire in primo luogo la disciplina di tutti gli insediamenti esistenti, trattando con attenzione tutti i tessuti e le dotazioni, e valutandone l'attuazione più idonea tra quelle previste nella Parte Prima delle NTA. Il PRG-PO potrà inoltre procedere a nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali mettendo in campo alcune delle trasformazioni ad attuazione indiretta previste dal PSC (Operazioni di Trasformazione), individuate tra quelle 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), ovvero di sostegno allo sviluppo delle attività economiche, e 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).

Per questo motivo si procederà, 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 si procederà all'inserimento nel PRG-PO delle previsioni selezionate sulla base della stipula e della registrazione di un accordo con i privati 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.

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 20% di quanto previsto nel dimensionamento complessivo del PRG.

I successivi PRG-PO potranno attivare ed attuare previsioni corrispondenti ad un consumo di suolo non superiore al 10% di quanto previsto nel dimensionamento del PRG in aggiunta a quanto utilizzato in precedenza, anche attraverso forme di recupero di SUC non utilizzata.

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.

12.2. La decadenza delle previsioni di trasformazione del PRG-PO

La LR 11/2005 prevede che la Parte Operativa del PRG sia lo strumento per le attuazioni delle previsioni urbanistiche all'interno degli insediamenti, non prescrivendone una validità temporale. In realtà il PRG vigente e gli strumenti normativi esistenti, non ultimi quelli di natura fiscale, hanno imposto alle amministrazioni locali notevoli vincoli alla propria capacità di attuazione delle previsioni urbanistiche.

In questo senso, in analogia a quanto avveniva per le previsioni relative agli standard urbanistici generali dei PRG, la cui previsione decadeva in caso di mancata attuazione nel termine dei 5 anni, si potrà prevedere che le NTA della Parte Operativa del PRG, indichino scadenze temporali per l'attuazione delle previsioni, in particolare nei casi in cui operazioni di natura complessa, che prevedano consumi di suolo ed incrementi nel dimensionamento.

Inoltre le stesse norme potranno prevedere una disciplina specifica, nonché una diversa cadenza temporale nei casi di previsioni non attuate o non più attuabili o di modificate situazioni all'interno degli insediamenti esistenti.

PARTE QUARTA. VALUTAZIONI AMBIENTALI

13. La Valutazione ambientale strategica

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) rappresenta la valutazione degli effetti sull'ambiente naturale e socio-culturale dei piani e dei programmi. In quanto ambiti privilegiati delle scelte pianificatorie relative all'utilizzo dei suoli, all'assetto ed alla gestione del territorio ed alla qualità paesaggistica ed ambientale locale, i Piani Regolatori Comunali rappresentano momenti decisivi nell'applicazione della direttiva europea 2001/42/CE, che ha istituito la procedura di VAS.

L'obiettivo strategico del processo di VAS è quello di introdurre la ricerca/verifica delle migliori condizioni di sostenibilità ambientale nella fase di elaborazione degli strumenti di pianificazione e programmazione.

La VAS non rappresenta un mero iter autorizzativo ma si delinea come un processo sistematico, integrante il procedimento ordinario di adozione e approvazione del PRG-PS e PRG-PO, teso alla valutazione delle conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte - al fine di evitare ulteriori impatti negativi e salvaguardare le "risorse territoriali" per le future generazioni - e della coerenza sia con gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo che con i documenti di programmazione e pianificazione di area vasta, in modo tale che le considerazioni ambientali siano incluse e affrontate, alla pari di quelle di ordine economico e sociale, durante l'iter stesso di formazione del piano.

A tal fine, la procedura di VAS si basa su criteri di ampia partecipazione e trasparenza del processo decisionale da attuarsi attraverso il coinvolgimento e la consultazione costante della comunità e delle autorità interessate, in tutte le fasi di valutazione, oltreché del coinvolgimento delle istituzioni e autorità trans-regionali.

Da quando è iniziato il processo di pianificazione del Nuovo PRG di Castiglione del Lago e l'avvio della Valutazione Ambientale Strategica (D.C.C. n.2 del 02/02/2009) è stata esplicita volontà dell'Amministrazione Comunale attivare un sostanziale processo di costruzione partecipata del Piano, volontà che si è concretizzata nei numerosi incontri pubblici svolti per presentare i contenuti e le finalità del nuovo piano e per raccogliere suggerimenti e pareri relativi agli aspetti ambientali, materia specifica della valutazione. In particolare, gli incontri dedicati alla Valutazione Ambientale Strategica con i Soggetti con Competenza Ambientale (SCA), i Soggetti Coinvolti Istituzionalmente dal Piano (SCIP) e i Soggetti Coinvolti Informalmente dal Piano (SCIT) composti da singoli cittadini, associazioni ambientali (a loro volta SCA) e realtà sociali e culturali del territorio, sono culminati nella Conferenza Pubblica di Consultazione Preliminare VAS (ai sensi dell'art.5 comma 2 della L.R. 12/2010) che ha avuto luogo il 30 settembre 2010 e durante la quale sono state raccolte in maniera partecipativa le considerazioni e le criticità relative allo Stato dell'Ambiente del territorio di Castiglione del Lago e le valutazioni in termini di priorità relative al nuovo PRG-PS in formazione.

Questo percorso è stata la chiave del processo di VAS da cui è risultato un piano, il nuovo PRG-PS di Castiglione del Lago, profondamente permeato dagli aspetti ambientali, frutto del

confronto aperto e continuo tra le istanze della pianificazione in senso stretto e i criteri e gli obiettivi di sviluppo sostenibile.

Il Rapporto Ambientale è il documento, predisposto a cura della Autorità procedente (art.13, comma 3, D.Lgs. 4/2008) e, quindi nel caso dei PRG, dal Comune, che raccoglie tutti i contributi emersi dagli incontri, che descrive e valuta gli impatti significativi del nuovo piano sull'ambiente, sul paesaggio, sul patrimonio culturale e ne descrive le soluzioni alternative; i suoi contenuti sono specificati nell'Allegato VI del D.Lgs. 4/2008. Se il Piano, come nel caso del PRG-PS di Castiglione del Lago, interessa siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS), il Rapporto ambientale comprende (ai fini V.Inca.A.) la relazione di incidenza (art. 14, comma 3, L.R. 12/2010).

14. La Valutazione di incidenza

La relazione per la valutazione di Incidenza del Piano Regolatore Generale - PS del comune di Castiglione del Lago è stata redatta in ottemperanza della normativa vigente in materia di Rete Natura 2000, la quale prescrive di sottoporre a Valutazione d'Incidenza progetti, piani e programmi che in qualche modo possono avere degli effetti su uno o più siti della Rete Natura 2000. In particolare, l'art. 5 del DPR n. 357/1997, modificato dall'art. 6 del DPR n. 120/2003 prescrive che *“I proponenti di interventi non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel sito, ma che possono avere incidenze significative sul sito stesso, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi, presentano, ai fini della valutazione di incidenza, uno studio volto ad individuare e valutare, secondo gli indirizzi espressi nell'allegato G, i principali effetti che detti interventi possono avere sul proposto sito di importanza comunitaria, sul sito di importanza comunitaria o sulla zona speciale di conservazione, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi?”*.

I Siti Natura 2000 interessati direttamente o indirettamente dalle previsioni di piano sono: ZPS IT5210070 – SIC IT5210018 *Lago Trasimeno* e SIC IT5210020 *Boschi di Ferretto - Bagnolo*.

14.1. Riferimenti normativi

La normativa a cui si è fatto riferimento per la redazione dello studio ai fini della valutazione di incidenza del PRG è sia quella comunitaria che quella nazionale e regionale.

Per la Normativa comunitaria si è fatto riferimento alla Dir. 79/409/CEE del 2 aprile 1979 concernente la conservazione degli uccelli selvatici, Dir. 92/43/CEE del 21 maggio 1992 relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, Dir. 94/24/CE del 8 giugno 1994 che modifica l'allegato II della direttiva 79/409/CEE concernente la conservazione degli uccelli selvatici, Dir. 97/49/CE del 29 luglio 1997 che modifica la direttiva 79/409/CEE del Consiglio concernente la conservazione degli uccelli selvatici, Direttiva 97/62/CE del 27 ottobre 1997 recante adeguamento al progresso tecnico e scientifico della direttiva 92/43/CEE del Consiglio relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, Dir. 2009/147/CEE concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

Per la Normativa nazionale si è fatto riferimento al DPR n. 357 dell'8 settembre 1997 di attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, DM 20 gennaio 1999 in attuazione della direttiva 97/62/CE del Consiglio, recante adeguamento al progresso tecnico e scientifico della direttiva 92/43/CEE, DPR n. 425 del 1 dicembre 2000 recante norme di attuazione della direttiva 97/49/CE che modifica l'allegato I della direttiva 79/409/CEE, concernente la protezione degli uccelli selvatici, DPR n. 120 del 12 marzo 2003 recante modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, concernente attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, DM 17 ottobre 2007 con i Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZPS) e Zone di Protezione Speciale (ZPS).

Per la Normativa regionale si è fatto riferimento alla LR 31/97 per la disciplina della pianificazione urbanistica comunale, LR 11/98 per le norme in materia di impatto ambientale, il PUT con la LR 27/2000, DGR 613/2004 con le Linee di indirizzo per l'applicazione dell'art.5 e 6 del DPR 357/97 e successive modifiche ed integrazioni, DGR 1803/2005 con le Linee di indirizzo per l'applicazione dell'art. 5 e 6 del DPR 357/97 e successive modificazioni e integrazioni in materia di foreste, DGR 143/2006 di Aggiornamento della banca dati Natura 2000, DGR 812/2006 con Modifiche alla DGR 613/2004, DGR 1775/2006 con le Misure di conservazione sulle zone di protezione speciale (ZPS), ai sensi delle Direttive 79/409/CEE e D.P.R. 357/97 e successive modifiche, DGR 2344/2006 con le Integrazioni alla DGR 1803/2005, DGR 888/2007 Direttiva 92/43/CEE e DPR 357/97 e s. m. e i. – zone addestramento cani all'interno dei siti Natura 2000, DGR 1274/2008 e s.m.i., DGR 5/2009 con Modificazione della DGR 1274/2008 relativa alle linee guida regionali per la valutazione di incidenza di piani e progetti, DGR 161/2010 Piani di Gestione dei siti Natura 2000. Adozione delle proposte di piano e avvio della fase di partecipazione, DGR 92/2012 Rete Natura 2000 - Approvazione del Piano di Gestione del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT 5210018 “Lago Trasimeno”, DGR 1233/2011: Rete Natura 2000 - Approvazione del Piano di Gestione del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT 5210020 “Boschi di Ferretto- Bagnolo”

14.2. Metodologia

La Valutazione d'Incidenza, è una procedura per identificare e valutare le interferenze di un piano, di un progetto o di un programma su un Sito della Rete Natura 2000. Tale valutazione deve essere effettuata sia rispetto alle finalità generali di salvaguardia del Sito stesso, che in relazione agli obiettivi di conservazione degli habitat e delle specie di interesse comunitario, individuati dalle Direttive 92/43/CEE “Habitat” e 79/409/CEE “Uccelli”, per i quali il Sito è stato istituito.

Nel contesto nazionale ed europeo non è stata ancora identificata una metodologia di elaborazione degli studi per la Valutazione di Incidenza che sia riconosciuta a livello giuridico in maniera specifica.

Sono stati quindi presi in considerazione alcuni documenti metodologici esistenti:

- Il documento della Direzione Generale Ambiente della Commissione Europea *“Assessment of Plans and Project Significantly Affecting Natura 2000 Sites – Methodological Guidance on the provision of Article 6(3) and 6(4) of the “Habitats” Directive 92/43/ECC”*;
- Il documento della Direzione Generale Ambiente della Commissione Europea *“La gestione dei Siti della Rete Natura 2000 – Guida all’interpretazione dell’articolo 6 della direttiva “Habitat” 92/43/CEE”*;
- L’Allegato G *“Contenuti della relazione per la Valutazione d’Incidenza di piani e progetti” del DPR n. 357/1997, “Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche”*, modificato ed integrato dal DPR n. 120/03;
- Il documento finale *“Manuale per la gestione dei Siti Natura 2000” del Life Natura LIFE99NAT/IT/006279 “Verifica della Rete Natura 2000 in Italia e modelli di gestione”*.
- Linee guida per la valutazione di incidenza nei siti Natura 2000, DGR del 29.09.2008, n. 1274 e successive integrazioni e modificazioni.

Il percorso logico della Valutazione d’Incidenza è delineato nella guida metodologica *“Valutazione di piani e progetti aventi un’incidenza significativa su i siti della rete Natura 2000. Guida metodologica alle disposizioni dell’articolo 6, paragrafi 3 e 4 della direttiva “Habitat” 92/43/CEE”*, redatto dalla Oxford Brookes University, per conto della Commissione Europea DG Ambiente. La metodologia procedurale proposta nella guida è un percorso di analisi e valutazione progressiva che si compone di 4 fasi:

- FASE 1: SCREENING – processo d’individuazione delle implicazioni potenziali di un progetto o piano su un sito Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani o progetti, e che porta alla determinazione del possibile grado di significatività delle incidenze, per cui si può rendere necessaria una Valutazione d’Incidenza completa.
- FASE 2: VALUTAZIONE APPROPRIATA – analisi dell’incidenza del piano o progetto sull’integrità del sito, singolarmente o congiuntamente ad altri piani o progetti, tenendo conto della struttura e funzione del sito e dei suoi obiettivi di conservazione. In caso di incidenza negativa, si devono individuare le misure di mitigazione eventualmente necessarie.
- FASE 3: VALUTAZIONE DELLE SOLUZIONI ALTERNATIVE – valutazione delle modalità alternative per l’attuazione del progetto o piano in grado di prevenire gli effetti che potrebbero compromettere l’integrità del sito.
- FASE 4: DEFINIZIONE DELLE MISURE DI COMPENSAZIONE – individuazione di azioni, anche preventive, in grado di bilanciare le incidenze previste nei casi in cui pur non esistendo soluzioni alternative e le ipotesi proposte presentino comunque aspetti con incidenza negativa, il progetto o il piano debba essere realizzato per motivi imperativi di rilevante interesse pubblico.