



PIANO REGOLATORE GENERALE
Variante generale

PRG - Parte Operativa n. 1

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



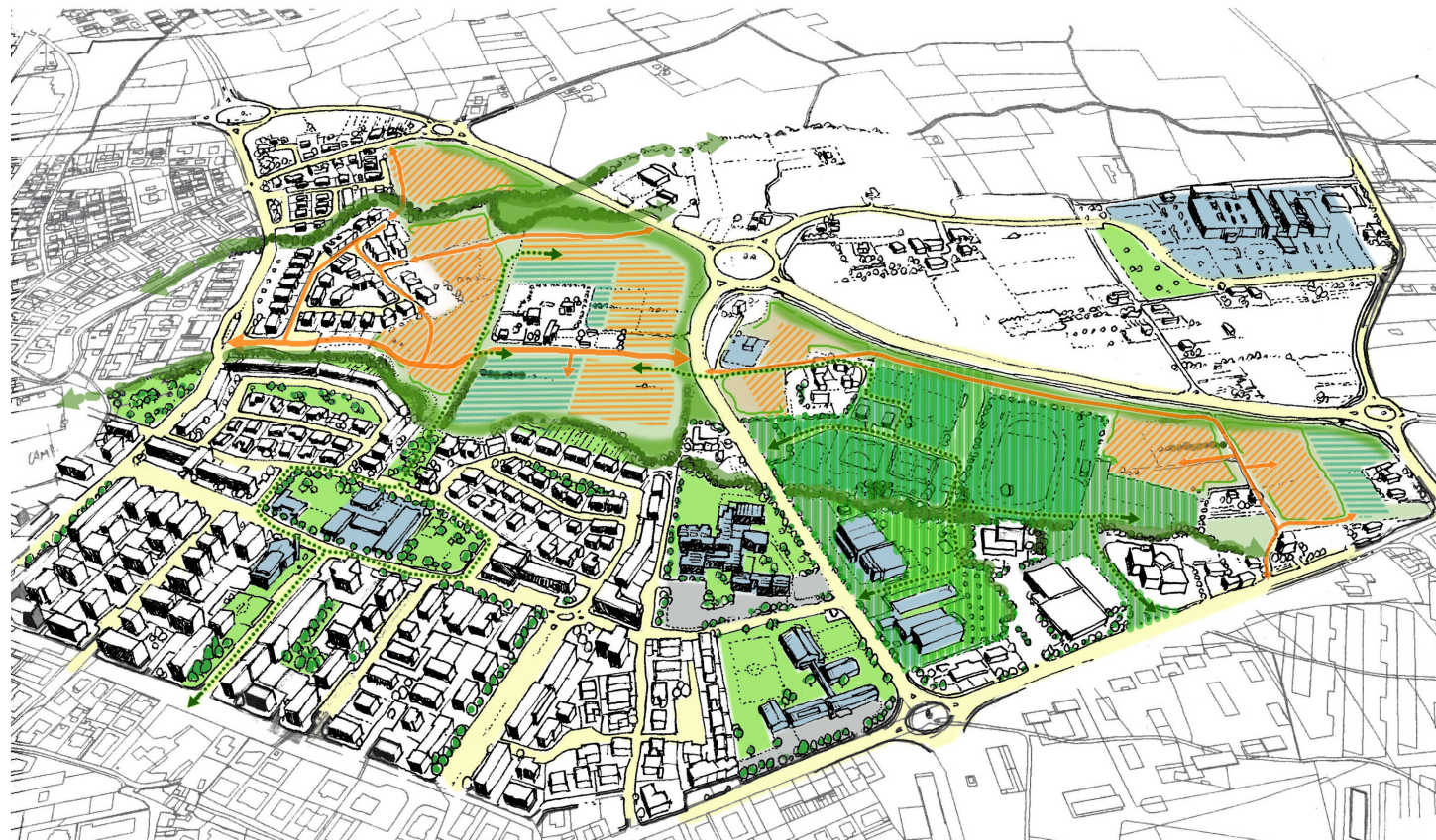
Coordinamento Scientifico
Arch. Francesco Nigro

Coordinamento Tecnico
Arch. Paolo Ghirelli

Oggetto			Elaborato		
Forma e contenuti del PRG-PO Relazione illustrativa generale			PO.c.01.1		
3					
2					
1					
0	settembre 2018	Emissione per adozione			
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO
COD. DOCUMENTO			RAPPORTO		
0 9 0 5 4 R A U 3 0 1					

SOMMARIO

1	LE PREMESSE: PROCESSO E PROGETTO PER L'OPERATIVITÀ DEL PRG	3	4.6.8	OPERE DI DIFESA IDRAULICA	24
1.1	VERSO IL NUOVO PRG-PO	3	4.6.9	MOBILITÀ	25
1.2	IL PERCORSO DELLA VARIANTE GENERALE DAL 2013 AL 2016	3	4.6.10	SISTEMA DELLE DOTAZIONI, DEGLI IMPIANTI E DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	25
1.3	I RIFERIMENTI DI PRINCIPIO PER LA REDAZIONE DEL PRG-PO	4	4.6.11	SPAZIO RURALE E SPAZIO URBANO	25
1.4	ELEMENTI PER LA LETTURA DEL PRG E DELLE SUE PARTI	4	4.6.12	CITTÀ STORICA	25
2	L'EVOLUZIONE DELLO SCENARIO SOCIO-ECONOMICO DI RIFERIMENTO	5	4.6.13	CITTÀ CONSOLIDATA O IN VIA DI CONSOLIDAMENTO	25
2.1	STRUTTURA ED EVOLUZIONE DEMOGRAFICA	5	4.6.14	ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DELLO SPAZIO URBANO	25
2.2	IL REDDITO MEDIO TIFERNATE	7	4.6.15	AREE DI TRASFORMAZIONE DELL'INSEDIAMENTO ESISTENTE	26
2.3	GLI INDICI DI STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE	8	4.6.16	AREE PRODUTTIVE DA RINNOVARE	26
2.4	ARTICOLAZIONE DEL TESSUTO ECONOMICO	9	4.6.17	AREE A DISCIPLINA GENERALE PREGRESSA NON ATTUATA	26
2.4.1	LA DINAMICA DELL'ECONOMIA PROVINCIALE	9	4.6.18	CENTRI E AGGREGATI A CARATTERE SEMIURBANO	26
2.4.2	LE IMPRESE TIFERNATE	10	5	LA FORMA DEL PRG-PO	27
2.4.3	IL SISTEMA ARTIGIANO	10	5.1	LA STRUTTURA DEL PRG-PO E L'ARCHITETTURA DOCUMENTALE	27
2.4.4	DISTRIBUZIONE COMMERCIALE E PUBBLICI ESERCIZI: ARTICOLAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	11	5.2	ELEMENTI PER LA LETTURA DEL PRG-PO E DELLE SUE PARTI	27
2.5	ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE	15	5.2.1	ASSETTO FORMALE DEGLI ELABORATI AI FINI DELL'ORGANIZZAZIONE DEI CONTENUTI	27
3	POLITICHE E AZIONI PER L'OPERATIVITÀ DEL PRG	18	5.2.2	ELEMENTI PER LA DEFINIZIONE DELLA CARTA DELLA DISCIPLINA OPERATIVA DEL TERRITORIO	28
3.1	GLI INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL PRG-PO N. 1	18	5.2.3	ELEMENTI PER LA FORMAZIONE DELLA CARTA DELLA STRUTTURA URBANA - DIRETTIVE DI ASSETTO	28
3.2	IL PROGETTO DELLA CITTÀ NUOVA: I TEMI RILEVANTI E PRIORITARI	18	5.2.4	LE AREE DA ACQUISIRE PER DOTAZIONI	28
3.2.1	AREE DI TRASFORMAZIONE DELL'INSEDIAMENTO ESISTENTE	18	5.2.5	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	28
3.2.2	PIANO INTEGRATO PER L'EDILIZIA SCOLASTICA	18	5.2.6	OPERAZIONI COMPLESSE	29
3.2.3	CENTRI E NUCLEI A CARATTERE SEMIURBANO	18	5.2.7	INTERVENTI DI COMPLETAMENTO	29
3.2.4	ZONE AGRICOLE UTILIZZABILI PER NUOVI INSEDIAMENTI	18	6	LA SOSTENIBILITÀ DELLE SCELTE INSEDIATIVE	30
3.3	I PASSAGGI TECNICO-AMMINISTRATIVI PREORDINATI ALL'ADOZIONE DEL PRG-PO N.1	19	6.1	LA RETE ECOLOGICA LOCALE A SCALA URBANA	30
3.3.1	IL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEL PRG-PO N.1	19	6.2	L'ATTUAZIONE PROGRAMMATA COME FATTORE DI STABILIZZAZIONE AMBIENTALE	31
3.3.2	ELEMENTI DI ASSESTAMENTO DEL PRG-PO	19	6.3	IL DIMENSIONAMENTO: IL CONSUMO DI SUOLO E LA COMPONENTE INSEDIATIVA	31
4	MODELLI E CONTENUTI DI LIVELLO OPERATIVO DELLA VARIANTE GENERALE	21	6.3.1	INDICAZIONI DI PRINCIPIO	31
4.1	IL MODELLO DI PIANO: DALLA SCALA STRUTTURALE A QUELLA OPERATIVA	21	6.3.2	LE COMPONENTI DELLA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE - SINTESI QUANTITATIVA	32
4.2	PIANIFICARE, RI-PIANIFICARE E RIGENERARE	21	6.3.3	LE PREVISIONI DI CRESCITA	33
4.2.1	PIANIFICARE	21	6.4	I FATTORI CONDIZIONANTI	34
4.2.2	RI-PIANIFICARE	21	6.5	IL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - ASSOGGETTABILITÀ A VAS DEL PRG-PO	34
4.2.3	RIGENERARE	22	6.5.1	LA VAS NEL PRG-PO	34
4.3	IL PRINCIPIO DELLA PEREQUAZIONE: EQUITÀ E QUALITÀ	22	6.5.2	IL PROCEDIMENTO DI ASSOGGETTABILITÀ	35
4.4	LA PROGRAMMAZIONE E LA PIANIFICAZIONE OPERATIVA DELLE PREVISIONI NEL TEMPO	22	7	GLI APPROFONDIMENTI DEL PRG-PO	36
4.4.1	CRITERI DI SELEZIONE E ATTIVAZIONE DELLE OPERAZIONI DI TRASFORMAZIONE	22	7.1	IL TEMA DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI	36
4.4.2	LA PROGRAMMAZIONE NEL TEMPO DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE DEL PRG-PO	22	7.1.1	DALLE DETERMINAZIONI DI LIVELLO STRUTTURALE ALLE RICADUTE OPERATIVE	36
4.5	I CARATTERI DEL PRG-PO IN ATTUAZIONE DEI "COMANDI" DEL PRG-PS	23	7.1.2	L'OFFERTA ATTUALE - STATO DI ATTUAZIONE E DOTAZIONI PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DISPONIBILI	36
4.5.1	UNA PRIMA SINTESI DI METODO	23	7.1.3	I BACINI DI UTENZA DI RIFERIMENTO - DEFINIZIONE E PERIMETRAZIONE	36
4.6	CONTENUTI TECNICO-NORMATIVI DEL PRG-PO	23	7.1.4	I DATI DI SINTESI E GLI ELEMENTI DI VERIFICA - VALUTAZIONI DI COERENZA	36
4.6.1	ELEMENTI GENERALI	24	7.2	LA STRUTTURA URBANA MINIMA	37
4.6.2	RIFERIMENTI QUANTITATIVI	24	8	MODALITÀ E STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PRG-PO	38
4.6.3	SISTEMA INSEDIATIVO, AMBITI/COMPARTI, PROCEDURE SELETTIVE	24	8.1	NORME, REGOLE, CONDIZIONI E MODALITÀ PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO	38
4.6.4	PAESAGGIO URBANO	24	8.2	PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, PREMIALITÀ NEL PRG-PO	38
4.6.5	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	24			
4.6.6	MITIGAZIONE VULNERABILITÀ SISMICA URBANA	24			
4.6.7	PROTEZIONE CIVILE	24			



**VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE
PRG PARTE OPERATIVA N.1
GRUPPO DI LAVORO**

Cooprogetti Soc. Coop.

Arch. Paolo Ghirelli	Coordinamento operativo
Ing. Moreno Panfilì Arch. Francesca Uccellani	Coordinamento valutazione ambientale Coordinamento sistema informativo e analisi specialistiche valutazione ambientale
Dott. Geol. Fausto Pelicci	Coordinamento studi geologici e idraulici
<i>Specialisti e Collaboratori</i>	Gloria Ruspi - geologo Giacomo Schirò - geologo Monia Angeloni - ingegnere ambientale

Studio Nigro

Arch. Francesco Nigro	Coordinamento scientifico-metodologico Pianificazione urbanistica, paesaggio e SUM
Arch. Roberto Parotto	Coordinamento urbanistica e SUM
<i>Specialisti e Collaboratori</i>	Giacomina di Salvo - architetto - esperto paesaggio Maria Cristina Petralla - ingegnere architetto - esperto progettazione urbana e paesaggistica Carlotta Bartolino - dottore in architettura

Nomisma S.p.A.

Dott. Luigi Scarola	Coordinamento Analisi socio-economica
<i>Collaboratori</i>	Dott.ssa Costanza Arlotti

1 LE PREMESSE: PROCESSO E PROGETTO PER L'OPERATIVITÀ DEL PRG

1.1 Verso il nuovo PRG-PO

Il presente documento illustra le attività svolte e i contenuti utili per la definizione e la lettura interpretativa del Piano Regolatore Generale - Parte operativa (PRG-PO), come primo esito attuativo della Variante Generale al PRG vigente del Comune di Città di Castello di recente approvazione, in accordo con le prescrizioni contenute nel disciplinare di incarico ⁽¹⁾.

1.2 Il percorso della Variante Generale dal 2013 al 2016

L'iter per la formazione della Variante generale al PRG è iniziato nel 2009/2010 ed ha avuto un primo momento fondativo con l'adozione ai sensi della L.R. 11/2005 e smi. di cui alla Delib. Cons. Com. n. 103 del 19.12.2013; sono seguite le fasi di pubblicazione, che hanno dato luogo ad oltre quattrocento osservazioni ⁽²⁾. Con Delib. Cons. Com. n. 29 del 21.01.2015 si è formalizzata la presa d'atto delle osservazioni e perfezionato il pronunciamento sulle stesse. Parallelamente si è sviluppata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica conclusasi con il parere motivato "favorevole con prescrizioni" dell'Autorità competente in materia VAS (Regione dell'Umbria) di cui alla Det. Dirig. n. 7182 del 09.09.2014.

In conseguenza di tali Atti, gli elaborati della Variante generale al PRG-PS sono stati aggiornati e trasmessi alla Provincia (prot. 13/386275 del 07.08.2015) per gli adempimenti previsti dall'art.29 della L.R. 1/2015 - *Testo Unico in materia Governo del Territorio* - nel frattempo intervenuta.

A conclusione dell'istruttoria tecnica e a valle dell'accordo definitivo che, in data 15.12.2015, chiudeva la Conferenza Istituzionale di cui all'art. 29 della L.R. 1/2015, con Det. Dirig. n. 10619 del 30.12.2015 il competente Servizio della Regione Umbria ha approvato detto accordo e ha fissato le prescrizioni e le modalità di riallineamento della Variante generale ai contenuti della pianificazione sovraordinata ed alla normativa urbanistica regionale come evolutasi. La Variante generale al PRG-PS è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 04.04.2016

Dopo l'adozione e la pubblicazione degli Atti relativi alla Variante generale, come si è accennato più sopra, è entrata in vigore la L.R. n. 1/2015, che riorganizza l'intera disciplina legislativa regionale vigente in materia di governo del territorio, organizzata sulla base di argomenti omogenei. La L.R. n. 1/2015 ridefinisce i contenuti del PRG: la parte strutturale contiene previsioni relative alle invariati territoriali con valore prescrittivo e conformativo nei confronti della proprietà e degli altri diritti reali; la parte operativa regola le trasformazioni del territorio non ricompreso nello spazio rurale. Chiarendo meglio la gerarchia della pianificazione, vi si specifica che la parte strutturale del PRG, non può contenere previsioni e discipline di competenza della parte operativa. Parimenti, il PRG - parte strutturale e parte operativa - non può contenere normative edilizie di competenza del regolamento comunale per l'attività edilizia. Il contenuti minimi del PRG-PS fissati dalla L.R. n. 1/2015 all'art. 21, comprendono:

- _ gli elementi del territorio che costituiscono il sistema delle componenti naturali;

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

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

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

- _ L'articolazione delle componenti del sistema insediativo e più in generale gli elementi dello Spazio urbano e dello Spazio rurale riportati negli elaborati costitutivi sono stati ricondotti alla forma prevista dall'art. 21 della L.R. n. 1/2015.
- _ L'estensione delle zone agricole utilizzabili per i nuovi insediamenti è stata contenuta entro il limite del dieci per cento come previsto agli articoli 21 comma 1 lettera g) e all'art. 95, comma 3 della L.R. 1/2015, il quale stabilisce nel dettaglio che *"nei PRG possono essere previsti incrementi di aree per insediamenti entro il limite del dieci per cento delle previsioni in termini di superfici territoriali esistenti nello strumento urbanistico generale vigente alla data del 13 Novembre 1997"*; al fine di certificare il rispetto dei limiti previsti è stato predisposto uno specifico repertorio cartografico in aggiornamento degli elaborati del bilancio urbanistico, con la ricognizione anche quantitativa delle previsioni vigenti a quella data e il ricalcolo degli elementi di dimensionamento in ordine al consumo di suolo. Ciò ha comportato il ridimensionamento puntuale di alcune previsioni, limitatamente alle zone di interferenza residua con ambiti oggetto di tutela paesaggistico-ambientale, soggetti a vincoli sovraordinati (fasce di rispetto, vincolo cimiteriale, ecc.) o sensibili sotto il profilo del rischio territoriale.
- _ Sono stati verificati gli ambiti di pericolosità idraulica e idrogeologica, revisionando i tematismi di competenza con i dati da fonte PAI e derivati dall'elaborazione dell'Università di Perugia.
- _ Sono stati verificati gli ambiti per i nuovi insediamenti dal PRG-PS posti in distanza inferiore a metri 60 dall'asse ferroviario, ridotti a metri 30 nei centri abitati e nelle zone previste come edificabili dagli strumenti urbanistici vigenti, nei termini previsti dall'art. 100 della L.R. n. 1/2015; in tale fasce di salvaguardia dei tracciati ferroviari, sono state modificate le nuove previsioni del PRG-PS, ricondotte ad ambiti che possono concorrere alla pianificazione.
- _ In merito ai "Centri e aggregati a carattere semiurbano", si è provveduto alla revisione delle perimetrazioni, riconoscendo gli elementi che appartengono allo Spazio urbano anche in relazione alla classificazione imposta dal PRG pre-vigente, alla continuità con gli edificati esistenti ed alla eventuale previsione di zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti.

⁽¹⁾ La redazione del PRG Parte operativa, conseguente alla Variante generale al PRG del comune di Città di Castello è stata affidata al RTI formato da Cooprogetti Soc. Coop., Studio Nigro e Nomisma S.p.A. e formalizzata con contratto n. 11276 di Repertorio, stipulato in data 12.03.2015.

⁽²⁾ Sono pervenute n. 424 osservazioni nei termini, n. 5 repliche nei termini e n. 7 osservazioni fuori dei termini, depositate agli atti del Servizio P.R.G. e Strumenti Attuativi del Settore Assetto del Territorio e Protezione Civile.

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

1.3 I riferimenti di principio per la redazione del PRG-PO

L'elaborazione del PRG-PO ha preso le mosse dai contenuti prescrittivi della LR n. 11/2005, poi confluiti nel TU all'Art. 22. Il PRG-PO individua e disciplina gli interventi relativi alle azioni di conservazione e trasformazione del territorio, considerate strategiche o prioritarie nella Parte strutturale, nel rispetto degli scenari qualitativi e quantitativi e con specifica attenzione alle dimensioni sociali, economiche, ambientali e morfologico-funzionali degli interventi. Obiettivo fondamentale del PRG-PO è quello di definire, coerentemente con l'impostazione della Parte strutturale del PRG, il livello delle determinazioni autonome che potranno aver luogo nell'ambito della municipalità attraverso la volontà del Consiglio Comunale, secondo le esigenze di attuazione e le disponibilità economiche. In linea di principio la Parte operativa del PRG:

- individua e delimita le diverse parti o tessuti all'interno degli insediamenti esistenti, per i quali, in coerenza con i criteri stabiliti dal PRG, parte strutturale, detta norme di conservazione, trasformazione, uso e relative modalità d'attuazione;
- individua, disciplinandone il recupero, le zone territorialmente degradate e le aree produttive e per servizi dismesse;
- definisce le scelte relative alla viabilità e ai parcheggi, nonché all'organizzazione dei servizi, degli spazi pubblici e delle attività collettive;
- individua le aree da sottoporre a previsioni particolareggiate, da definirsi mediante formazione di piani attuativi (con rinvio al Regolamento Edilizio per gli aspetti di dettaglio);
- individua le opere pubbliche costituenti il sistema delle infrastrutture e del complesso dei servizi pubblici.

Posta in questi termini, la pianificazione comunale di livello operativo territorializza fondariamente le determinazioni del PRG-PS, formalizzando il "disegno" della città e delle sue parti. In prima approssimazione si tratta quindi di esplicitare, dettagliare ovvero di rendere attuabili le indicazioni programmatico-progettuali di livello strutturale, nel rispetto delle tutele e degli indirizzi quali-quantitativi sovraordinati. Sebbene le due parti del PRG costituiscano due entità autonome dal punto di vista formale, il Piano va letto sempre nella sua complessa articolazione, secondo una visione multiscalare, con riguardo al livello di pertinenza degli interventi previsti.

Più in generale - e questo fa parte del portato normativo già veicolato a suo tempo attraverso la LR. 31/1997 - la parte operativa del PRG contribuisce a definire, coerentemente con l'impostazione della parte strutturale del PRG, il livello delle determinazioni autonome, ovvero delle decisioni, che potranno aver luogo nell'ambito della municipalità attraverso la volontà del Consiglio Comunale, secondo le esigenze specifiche di attuazione e le condizioni socio-economiche di contesto.

1.4 Elementi per la lettura del PRG e delle sue parti

La lettura in forma unitaria degli elaborati del PRG, consente di rimandare direttamente al quadro conoscitivo ed agli elaborati posti alla base del PRG-PS, per la comprensione degli elementi di carattere generale, programmatico o strategico. In questa ottica, nella definizione degli elaborati costitutivi del PRG-PO si sono acquisiti come consolidati e "statutari" la gran parte degli indirizzi portati avanti dal Documento Programmatico e dal PRG-PS, consentendo così di alleggerire la struttura documentale del PRG-PO, senza dover ripartire dalle premesse d'origine se non per gli aspetti di criticità residua. Pertanto, con la presente Relazione, si intende fornire una coerente chiave interpretativa per lettura del progetto di Piano e in tale ottica, la "narrazione" dei contenuti PRG-PO è affidata anche agli elaborati costitutivi e gestionali di natura grafico-normativa, per alcuni dei quali si è privilegiata la formula qualitativa e descrittiva, specie per quanto riguarda la definizione degli apparati di indirizzo normativo,

che assumono una forma dichiaratamente "illustrativa", al fine di mantenere coerente il quadro delle intenzioni progettuali. Tenendo fede a questa impostazione, una larga parte degli approfondimenti propri del PRG-PO è stata veicolata attraverso gli studi di dettaglio a corredo (misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi, disposizioni per le dotazioni, disposizioni per la SUM, ecc.), ai quali si farà diretto rinvio per i temi di competenza, laddove necessario; le stesse Norme Tecniche di Attuazione di livello operativo contengono nell'articolato - oltre agli elementi prescrittivi - anche i necessari elementi descrittivi, che consentono di assegnare una più precisa logica progettuale di classificazione e di regolamentazione alle azioni che si intendono promuovere e governare.

Con la definizione del PRG-PO entra pertanto a regime la gerarchia degli strumenti di pianificazione urbanistica generale e gestione per il territorio di Città di Castello, così come prevista dal TU regionale, che si completerà con la ridefinizione del Regolamento Edilizio Comunale, da allineare alle determinazioni del PRG ed alle disposizioni sovraordinate in materia ⁽³⁾.



⁽³⁾ Nella definizione formale degli strumenti di pianificazione e gestione urbanistica, il TU regionale assegna specifici livelli di competenza ad ogni ad ogni livello di governo del territorio, assegnando al REC uno specifico campo di incidenza, a norma dell'art. 20, co. 6 del TU stesso.

2 L'EVOLUZIONE DELLO SCENARIO SOCIO-ECONOMICO DI RIFERIMENTO

2.1 Struttura ed evoluzione demografica

Per inquadrare le dinamiche di sviluppo dell'economia di Città di Castello e le sue evoluzioni più recenti, è importante analizzare anche la struttura ed i cambiamenti demografici avvenuti negli ultimi anni nella sua popolazione. La crisi del tessuto economico locale, in particolare legata alle componenti della tabacchicoltura e della produzione tessile, unitamente alla chiusura di attività commerciali e terziarie del centro storico dopo il terremoto, hanno determinato negli anni un progressivo rallentamento della crescita della popolazione tifernate, portando ad un deflusso di residenti, italiani e stranieri, verso altri territori a partire dal 2014.

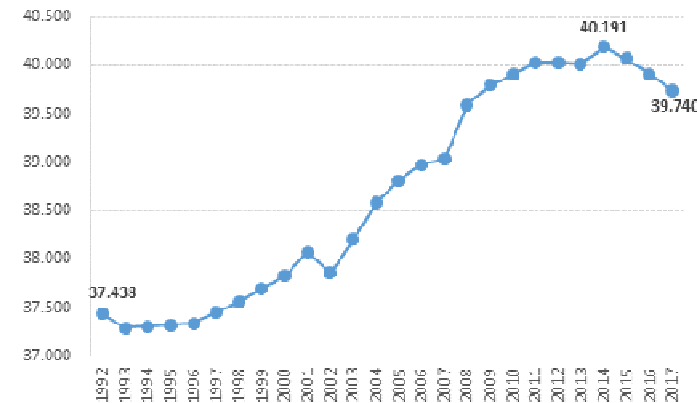
Tassi di natalità in progressivo calo, un saldo naturale costantemente negativo e in deciso peggioramento che, a inizio 2017, ha toccato il valore più basso dai primi anni Novanta e il rallentamento dell'afflusso di cittadini da altri territori, in particolare stranieri, hanno portato Città di Castello a registrare un tasso di crescita demografico inferiore rispetto a quello della provincia di Perugia e dell'Umbria. Contestualmente ciò ha determinato un decremento del numero di famiglie e della loro dimensione media, con un progressivo assottigliamento della domanda abitativa sul mercato immobiliare locale.

I numeri indicano per il comune un trend demografico di lungo periodo comunque in lieve crescita che, dal 1992 al 2017, presenta un saldo positivo: si guadagnano 2,3 mila residenti con un tasso di crescita del +6,1%, nettamente inferiore a quello medio della provincia di Perugia e dell'Umbria (Tab. 1.1 e Fig. 1.2).

Nel comune di Città di Castello si è assistito ad una crescita demografica più sostenuta in particolare tra il 2000 e il 2008, anno dopo il quale si è verificato un marcato rallentamento del trend espansivo che ha determinato un allargamento del divario rispetto alla crescita provinciale e regionale, fino all'inversione della dinamica, con una flessione del numero di residenti negli ultimi tre anni: tra il 2014 e il 2017 Città di Castello ha perso 451 residenti, il 55,7% dei quali di nazionalità italiana e il 44,3% di nazionalità straniera (Tab. 1.1 e Fig. 1.1, 1.2 e 1.3).

Data la costante negatività del saldo naturale, è stata la componente migratoria a contribuire principalmente alla crescita della popolazione nel lungo periodo, in particolare fino al 2008, quando si è verificato un progressivo rallentamento dei flussi che, nel 2017, sono arrivati a toccare il livello minimo della serie storica portando il livello del saldo totale a raggiungere valore negativi (Tab. 1.2).

Fig. 1.1 Città di Castello: Popolazione residente al 01/01



Tab. 1.1 Città di Castello: Popolazione residente al 01/01

Anno	Residenti	Var. %	Anno	Residenti	Var. %
1992	37.438	-	2005	38.811	0,59%
1993	37.292	0,39%	2006	38.980	0,44%
1994	37.313	0,06%	2007	39.029	0,13%
1995	37.329	0,04%	2008	39.594	1,45%
1996	37.343	0,04%	2009	39.800	0,52%
1997	37.459	0,31%	2010	39.902	0,26%
1998	37.560	0,27%	2011	40.035	0,33%
1999	37.699	0,37%	2012	40.035	0,00%
2000	37.832	0,35%	2013	40.016	-0,05%
2001	38.077	0,65%	2014	40.191	0,44%
2002	37.861	0,57%	2015	40.072	-0,30%
2003	38.205	0,91%	2016	39.913	-0,40%
2004	38.583	0,99%	2017	39.740	-0,43%

Fig. 1.2 Umbria, Perugia, Città di Castello: Evoluzione della popolazione residente (1992=100)

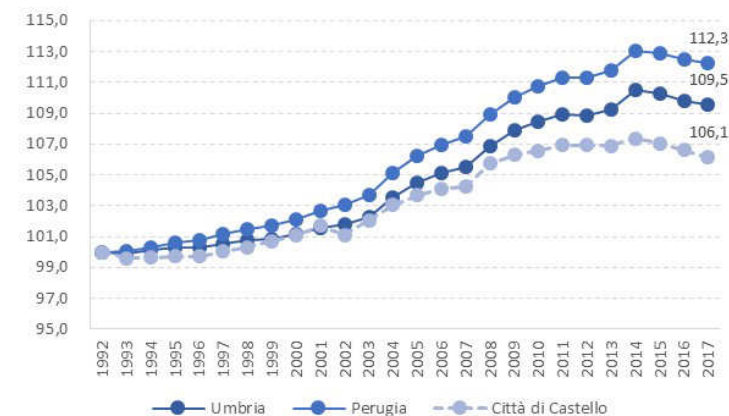
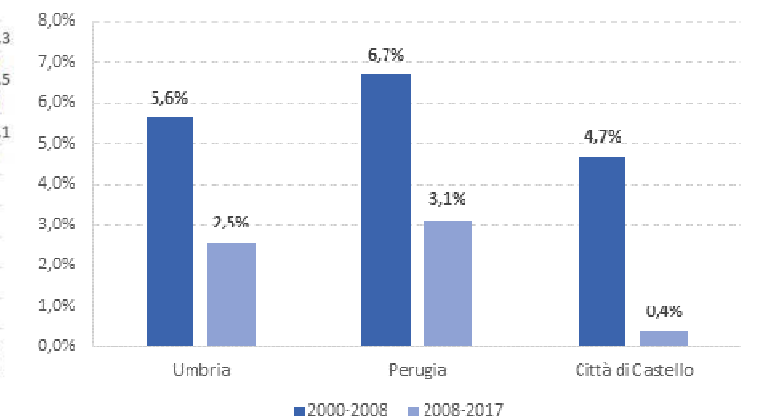


Fig. 1.3 Umbria, Perugia, Città di Castello: Tassi di crescita del numero di residenti 2008/2000 e 2017/2008



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

Tab. 1.2 Città di Castello: Andamento del Saldo Naturale e del Saldo Migratorio, Anni 1992-2016

	Saldo Naturale	Saldo Migratorio		Saldo Naturale	Saldo Migratorio
1992	-120	-26	2005	-71	240
1993	-102	123	2006	-84	133
1994	-90	106	2007	-66	631
1995	-77	91	2008	-128	334
1996	-136	252	2009	-76	178
1997	-115	216	2010	-75	208
1998	-120	259	2011	-119	119
1999	-154	287	2012	-127	108
2000	-46	291	2013	-104	279
2001	-102	-114	2014	-148	29
2002	-82	426	2015	-128	-31
2003	-65	443	2016	-167	-6
2004	-88	316			

Tab. 1.3 Città di Castello: Bilancio Demografico, Anni 2012-2016

	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione 1 Gennaio 2012			
Nati	19.138	20.897	40.035
Morti	824	795	1.619
Saldo Naturale	1.102	1.191	2.293
Iscritti da altri comuni	-278	-396	-674
Iscritti dall'estero	1.193	1.338	2.531
Altri iscritti	364	504	868
Cancellati per altri comuni	263	319	582
Cancellati per l'estero	1.210	1.415	2.625
Altri cancellati	179	201	380
Saldo Migratorio e per altri motivi	314	283	597
	117	262	379
Popolazione al 31 dicembre 2016			
	18.977	20.763	39.740
Var.% 16/12	-0,8%	-0,6%	-0,7%

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

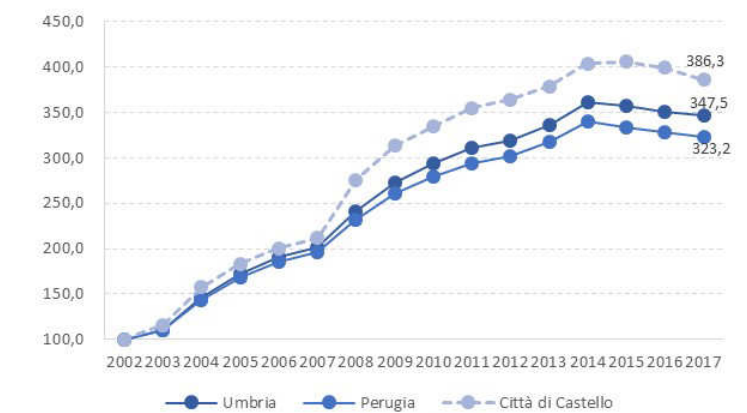
I cittadini stranieri dal 2002 al 2017 passano dai 1.002 ai 3.871 residenti, con una crescita nettamente più consistente dell'andamento medio regionale e provinciale (+286,3%), andando a rappresentare circa il 10% della popolazione residente totale nel 2017: quindici anni prima, gli stranieri pesavano appena il 3% dei residenti totali. L'analisi del trend evidenzia come dal 2002 al 2008 i cittadini siano cresciuti ad un tasso elevato, pari al +176,1%, trainati dalla componente femminile immigrata, per poi rallentare negli anni successivi (+47,1% tra il 2008 il 2014), fino a ridursi nell'ultimo triennio in analisi quando Città di Castello perde 200 stranieri residenti tra il 2014 e il 2017, pari al 44,3% della flessione totale dei residenti tifernati registrata nel comune.

Tab. 1.4 Città di Castello: stranieri residenti al 01/01

	Maschi	Femmine	TOTALE
2002	490	512	1.002
2003	571	589	1.160
2004	754	827	1.581
2005	882	954	1.836
2006	966	1.044	2.010
2007	1.024	1.095	2.119
2008	1.263	1.504	2.767
2009	1.424	1.716	3.140
2010	1.488	1.865	3.353
2011	1.530	2.029	3.559
2012	1.578	2.075	3.653
2013	1.667	2.133	3.800
2014	1.736	2.310	4.046
2015	1.742	2.329	4.071
2016	1.682	2.319	4.001
2017	1.632	2.239	3.871

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

Fig. 1.4 Umbria, Perugia, Città di Castello: Evoluzione degli stranieri residenti (2002=100)



Tali dinamiche hanno portato ad una riduzione del numero di famiglie residenti e ad una progressiva frammentazione, pur debole, dei nuclei familiari stessi. Nel 2012 le famiglie a Città di Castello erano 16.889, nel 2016 arrivano a 16.696 segnando una flessione più elevata rispetto alla provincia e alla regione (-1,1% vs -0,5% di Perugia e dell'Umbria). La media dei componenti per nucleo familiare passa da 2,4 del 2012, lievemente superiore rispetto alla media regionale e provinciale, ai 2,3 del 2016 riportandosi in linea alla composizione media umbra.

Al contrario, il numero di convivenze a Città di Castello accelera in maniera decisa tra il 2015 e il 2016, ad un tasso più elevato rispetto a quanto si verifica nella dinamica regionale (+77% vs il +0,5% dell'Umbria)

Negli ultimi anni si è quindi assistito ad un deciso incremento delle convivenze che va a compensare la flessione dei nuclei familiari, trend che sembrano non accennare a diminuire e che potrebbero determinare possibili influenze sul sistema abitativo locale.

Tab. 1.5 Umbria, Perugia, Città di Castello: numero di famiglie, Anni 2012-2016

Famiglie	2012	2013	2014	2015	2016	Var.% 17/12
Umbria	386.970	381.257	382.923	383.427	385.072	-0,49%
Perugia	282.685	277.746	278.995	279.748	281.309	-0,49%
Città di Castello	16.889	16.796	16.681	16.684	16.696	-1,14%

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

Tab. 1.6 Umbria, Perugia, Città di Castello: numero di convivenze, Anni 2012-2016

Convivenze	2012	2013	2014	2015	2016	Var.% 17/12
Umbria	500	477	475	494	502	0,40%
Perugia	366	347	347	367	367	0,27%
Città di Castello	13	13	13	23	23	76,92%

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

2.2 Il reddito medio tifernate

Di seguito si riporta una analisi territoriale dei dati relativi alle statistiche fiscali delle dichiarazioni Irpef, riguardanti la totalità delle persone fisiche, per gli anni di imposta dal 2008 al 2015.

Il reddito complessivo a Città di Castello, nel 2015, ammonta a oltre 549 milioni di euro per un valore medio pro capite di 18.769 euro, inferiore rispetto ai 19.473 euro della provincia di Perugia, ai 19.488 euro medi dell'Umbria, ai 21.528 euro del Centro e ai 20.694 euro dell'Italia (Fig. 1.5).

Ciò deriva dalle caratteristiche reddituali dei contribuenti del comune. Rispetto alla provincia e alla regione, a Città di Castello circa la metà dei contribuenti (oltre il 54% del totale) rientrano nelle fasce di reddito medio-basse tra i diecimila-quindicimila euro e quella tra i quindicimila-ventiseimila euro, mentre risultano minori sia i contribuenti, sia i redditi medi dichiarati delle fasce superiori oltre i cinquantacinque mila euro.

I contribuenti appartenenti alla fascia reddituale tra quindicimila e ventiseimila euro che a Città di Castello rappresentano la maggioranza (circa il 36% del totale), nel 2015, hanno dichiarato un reddito medio di 19.836 euro, inferiore rispetto agli oltre 20.120 euro dichiarati in provincia di Perugia ed in Umbria.

Inoltre nella fascia di reddito superiore, oltre i centoventimila euro, a Città di Castello i contribuenti presentano redditi medi relativamente inferiori, pari a 178.844 euro, contro gli oltre 200.000 euro dei contribuenti perugini e i circa 198.000 di quelli umbri (Fig. 1.6 e Fig. 1.7).

Il reddito pro-capite a Città di Castello negli ultimi sette anni è tuttavia cresciuto in misura superiore rispetto a quanto verificatosi in provincia di Perugia, in Umbria e nel Centro Italia in generale, andando a recuperare, pur parzialmente, questo gap con gli altri territori, grazie ad un progressivo avanzamento dei redditi medi dichiarati dai contribuenti.

In particolare, nel comune di Città di Castello, il reddito medio dal 2008 al 2015 è aumentato di circa 1.713 euro, evidenziando un tasso di crescita medio annuo nei sette anni di imposta considerati del +1,4%, contro il +1,2% regionale, il +1,1% del Centro Italia e il +1,3% del Paese (Fig. 1.8).

L'avanzamento reddituale medio verificatosi a Città di Castello negli ultimi sette anni di imposta è imputabile principalmente al miglioramento reddituale verificatosi negli scaglioni inferiori e in quelli delle fasce intermedie, mentre si è ridotto il reddito pro-capite medio dichiarato dai contribuenti più ricchi.

In particolare, aumenta il reddito pro capite della classe di contribuenti con redditi inferiori a zero che segnano una variazione media annua pari al +6,5% passando dai circa -12.360 euro del 2008 ai -7.750 euro del 2015 e di quelli nella fascia da quindicimila a ventiseimila euro che vedono un incremento in media d'anno dello 0,4%, dai 19.351 euro del 2008 ai quasi 19.900 del 2015. Si riducono invece i redditi medi pro capite dichiarati dai contribuenti dello scaglione più alto che, in sette anni, passano dai circa 193.500 euro del 2008 ai circa 178.800 del 2015 con una variazione media annua del -1,1%. Pressoché stazionari i redditi medi dichiarati dai contribuenti appartenenti agli altri scaglioni reddituali (Tab. 1.7).

Fig. 1.5 Reddito medio per area geografica di residenza dei contribuenti, Anni 2008 e 2015, Valori in Euro

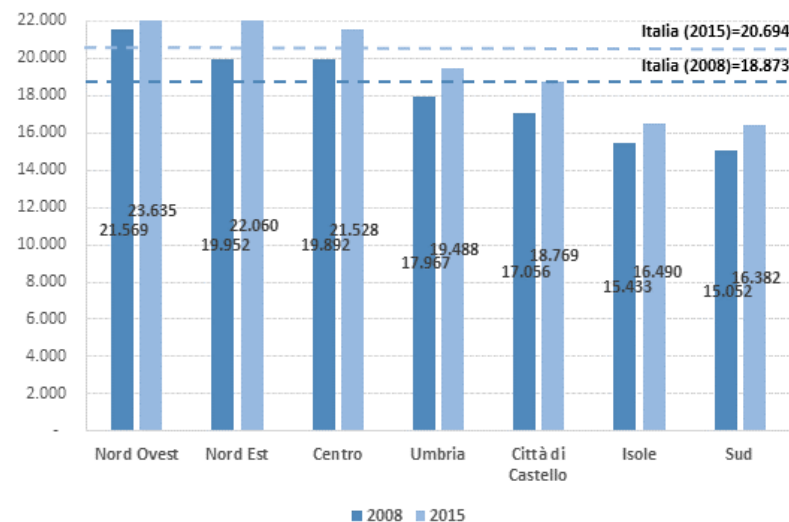


Fig. 1.6 Distribuzione della numerosità dei contribuenti per territorio, Anno 2015, Valori percentuali

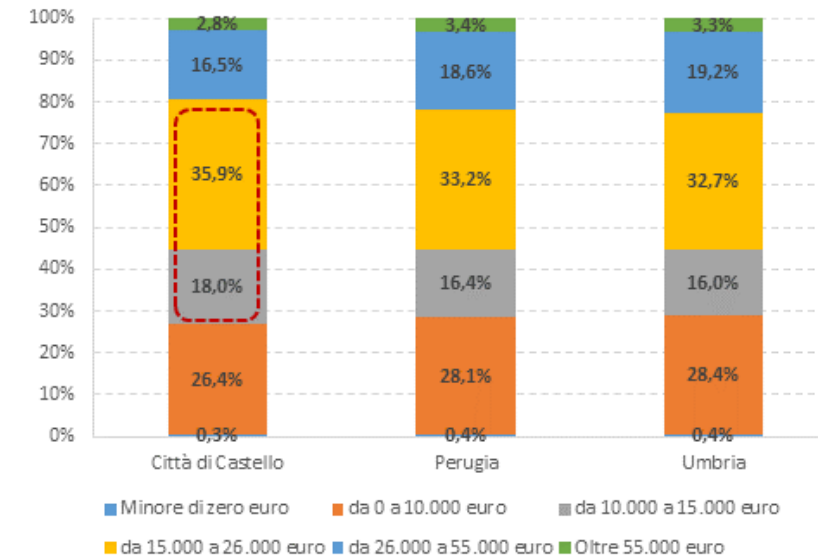
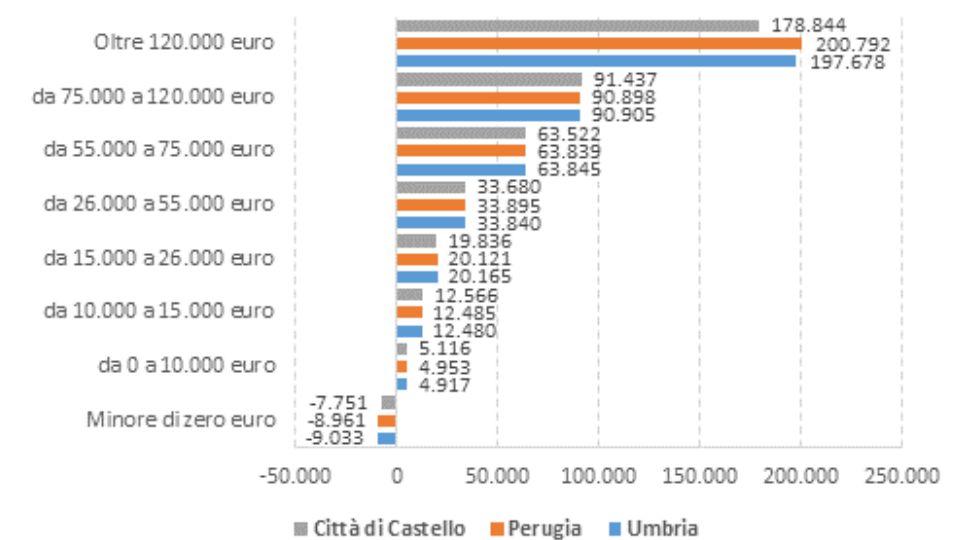
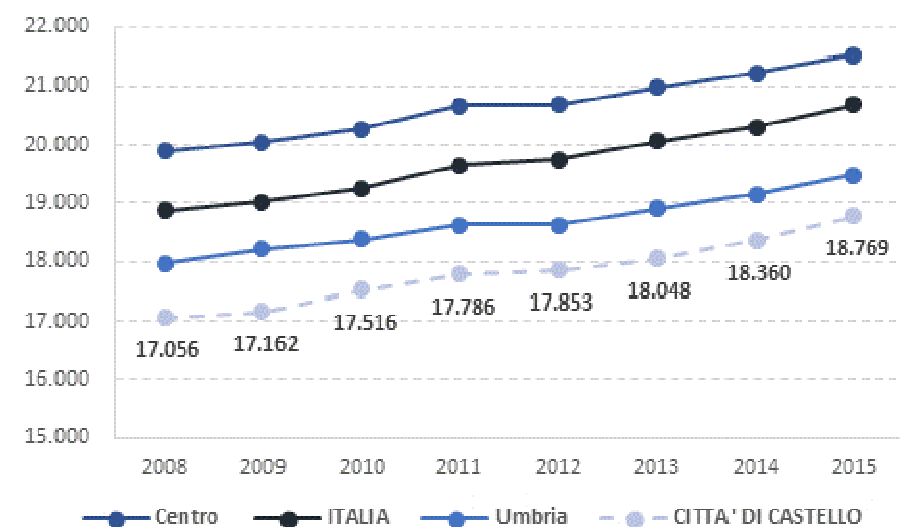


Fig. 1.7 Reddito medio per area geografica di residenza dei contribuenti e per scaglioni, Anno 2015



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Dipartimento delle Finanze, Ministero dell'economia e delle finanze

Fig. 1.8 Andamento del reddito medio per area geografica di residenza dei contribuenti, Anni 2008-2015, Valori in euro



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Dipartimento delle Finanze, Ministero dell'economia e delle finanze

Tab. 1.7 Città di Castello: andamento del reddito medio per scaglioni, Anni 2008 e 2015, Valori in Euro

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Var. Media Annuale 15/08
Minore di zero euro	-12.367	-8.996	-7.349	-14.167	-8.650	-9.792	-9.707	-7.751	6,5%
da 0 a 10.000 euro	5.423	5.331	5.251	5.206	5.289	5.158	5.113	5.116	-0,8%
da 10.000 a 15.000 euro	12.625	12.636	12.627	12.573	12.558	12.543	12.550	12.566	-0,1%
da 15.000 a 26.000 euro	19.351	19.373	19.423	19.506	19.553	19.671	19.732	19.836	0,4%
da 26.000 a 55.000 euro	33.799	33.727	33.889	33.734	33.767	33.584	33.602	33.680	-0,1%
da 55.000 a 75.000 euro	63.784	63.658	63.610	63.757	63.994	63.107	64.252	63.522	-0,1%
da 75.000 a 120.000 euro	90.969	92.222	91.685	92.641	92.623	92.514	93.021	91.437	0,1%
Oltre 120.000 euro	193.538	185.299	186.338	199.497	213.921	179.180	195.637	178.844	-1,1%

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Dipartimento delle Finanze, Ministero dell'economia e delle finanze

2.3 Gli indici di struttura della popolazione

Saldi naturali negativi e flussi migratori in progressivo calo contribuiscono a comporre un quadro di forte squilibrio demografico. Città di Castello presenta oggi indici di vecchiaia in peggioramento che dal 2011 superano anche i valori, già elevati, della provincia di Perugia, pur non arrivando a toccare i preoccupanti livelli raggiunti nel panorama umbro.

Inoltre, se da un lato i flussi migratori hanno portato ad un rallentamento del processo di senilizzazione della popolazione tifernate a partire da inizio millennio, invertendo il trend di forte e costante crescita che l'indice aveva avuto a partire dall'inizio degli anni Novanta, dall'altro lato, l'età adulta della popolazione immigrata, ha determinato un nuovo peggioramento dell'indice negli anni più recenti ed un contestuale marcato peggioramento dell'indice di struttura della popolazione attiva. Ciò determina un quadro demografico in cui la fascia in età lavorativa continua ad invecchiare in misura superiore alla media, per una progressiva erosione della forza lavoro più giovane al di sotto dei quaranta anni.

Tale considerazione trova conferma dall'analisi del trend dell'incidenza della popolazione attiva (15-64) ogni 100 residenti. Tale indicatore, pur mantenendosi su livelli superiori a quelli provinciali e regionali, da inizio anni Novanta ad oggi risulta in progressivo calo. Inoltre, a partire dal 2012 a Città di Castello si assiste ad una progressiva erosione della popolazione tra i 15 e i 64 anni più marcata rispetto a quanto verificatosi nel panorama umbro, in particolare a causa della contrazione di residenti nella fascia tra i 15 e i 39 anni (Tab.1.8).

Conferme di ciò, derivano anche dall'analisi dell'andamento dell'indice di dipendenza strutturale che, pur posizionandosi su valori costantemente inferiori rispetto alla provincia di Perugia e alla regione Umbria, a partire dal 2012 a Città di Castello registra una più forte accelerazione, determinata dal marcato peggioramento dell'indice di dipendenza degli anziani.

Se i flussi migratori si confermeranno in flessione anche nei prossimi anni ed i tassi di natalità non accelereranno rispetto ai valori attuali si andranno a creare notevoli tensioni nel contesto tifernate e ciò influenzerà inevitabilmente l'equilibrio demografico rispetto all'età di coloro che potranno rendersi disponibili sul mercato del lavoro.

Di seguito si riportano i trend ed i valori assoluti della popolazione in età lavorativa e non, relativi al contesto demografico di Città di Castello:

- a causa dei tassi di natalità in progressivo calo ed al deflusso demografico degli anni più recenti sia di italiani che di stranieri, a partire dal 2011 si torna ad assistere ad una, pur lieve, riduzione della popolazione in età scolare (da 0 a 14 anni) che, da inizio Millennio sino al 2010, era tornata a crescere di 381 unità (dai 4.814 del 2002 ai 5.195 del 2010) dopo che aveva subito una flessione di oltre 500 unità da inizio anni Novanta sino ad 2002 (dai 5.315 del 1992 ai 4.814 del 2002). Dal 2011 ad oggi questa fascia di popolazione si riduce di 100 unità, per arrivare ai 5.095 giovani al di sotto dei quindici anni del 2016;
- la fascia di popolazione tra i 15 e i 39 anni è invece in costante declino dall'inizio degli anni Novanta, ad esclusione degli anni 2004 e 2008 quando si era verificata una generale stabilità. Se nel 1992 i giovani in età lavorativa erano 13.186, nel 2016 arrivano a 10.604, con una perdita di oltre 2.500 giovani al di sotto dei quarant'anni;
- gli adulti in età lavorativa tra i 40 e i 64 anni, invece, se dal 1992 ad inizio Millennio si mantenevano pressoché stazionari, dopo segnano un aumento complessivo di 2.290 unità, per il progressivo afflusso demografico sia interno che estero, arrivando a 14.645 residenti del 2016;
- la popolazione al di sopra dei 65 anni registra un costante aumento dal 1992 al 2016, mostrando una ulteriore accelerazione del tasso di crescita anche nell'ultimo triennio.

Tab. 1.8 Città di Castello: popolazione residente per classi di età lavorativa e non, Anni 1992-2016

	0-14 anni	15-39 anni	40-64 anni	65 anni e oltre		0-14 anni	15-39 anni	40-64 anni	65 anni e oltre
1992	5.315	13.186	12.234	6.703	2005	4.923	12.302	12.986	8.600
1993	5.195	13.058	12.168	6.871	2006	4.992	12.150	13.156	8.682
1994	5.076	13.035	12.165	7.037	2007	5.045	11.934	13.282	8.768
1995	5.011	12.920	12.207	7.191	2008	5.110	12.040	13.654	8.790
1996	4.953	12.818	12.199	7.373	2009	5.185	11.913	13.871	8.831
1997	4.910	12.791	12.273	7.485	2010	5.195	11.709	14.127	8.871
1998	4.888	12.763	12.293	7.616	2011	5.185	11.622	14.345	8.883
1999	4.884	12.762	12.301	7.752	2012	5.158	11.584	14.370	8.923
2000	4.875	12.738	12.355	7.864	2013	5.130	11.344	14.497	9.045
2001	4.867	12.719	12.446	8.045	2014	5.163	11.088	14.656	9.284
2002	4.814	12.406	12.499	8.142	2015	5.141	10.772	14.726	9.433
2003	4.866	12.387	12.680	8.272	2016	5.095	10.604	14.645	9.569
2004	4.937	12.396	12.769	8.481					

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

Fig. 1.9 Indice di Vecchiaia

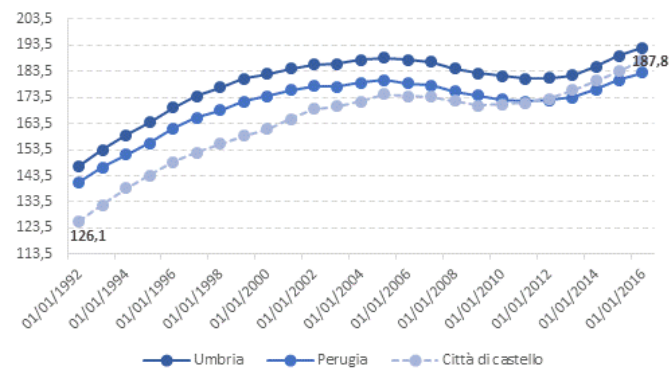


Fig. 1.10 Indice di struttura popolazione età attiva

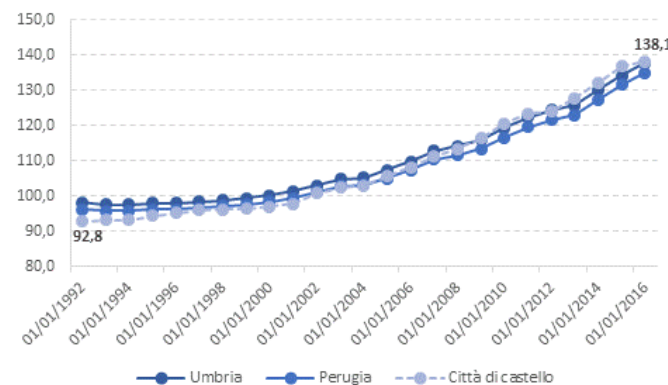


Fig. 1.11 Popolazione attiva (15-64) * 100 residenti

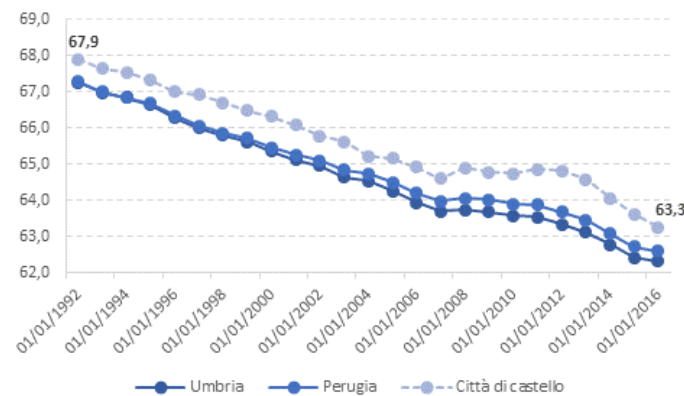
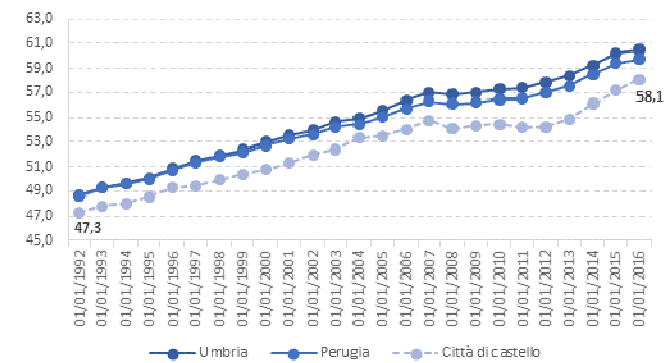


Fig. 1.12 Indice di dipendenza strutturale



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

2.4 Articolazione del tessuto economico

2.4.1 La dinamica dell'economia provinciale

L'economia della provincia di Perugia, rispetto al panorama italiano, si caratterizza prevalentemente per una connotazione strutturale legata ai tre macrosettori dell'agricoltura, dell'industria in senso stretto e delle costruzioni. L'analisi delle traiettorie di crescita e delle caratterizzazioni macroeconomiche del sistema perugino mostrano tuttavia come il territorio abbia saputo conseguire livelli di ricchezza inferiori rispetto a quanto non abbia saputo fare il Paese.

Il settore manifatturiero, nel 2014, ha generato il 16,2% del valore aggiunto provinciale, superiore al peso che riveste il comparto a livello nazionale e regionale. Tuttavia, rispetto al contesto italiano, si rilevano alcuni segnali di maggiore criticità del sistema manifatturiero perugino che se, dal 2000 al 2007, aveva maturato una crescita media annua del 3,7%, superiore al 2,4% medio italiano, tra il 2008 e il 2014, a seguito delle due crisi economiche, ha subito una flessione del -4,1% (-1,8% la flessione media annua in Italia).

Analogamente, il settore primario a Perugia e in Umbria mostra di essere arretrato di più dell'agricoltura italiana. Dal 2000 al 2014, il valore aggiunto del comparto, è diminuito in media d'anno di circa l'1% sia in provincia sia in regione, a dispetto della stabilità media del Sistema Paese.

Il sistema economico provinciale appare inoltre permeato da una discreta diffusione di attività dell'edilizia che generano, nel 2014, il 5,3% della ricchezza provinciale (vs il 4,8% medio italiano). Tale settore è cresciuto negli ultimi quattordici anni ad una intensità lievemente inferiore all'evoluzione media italiana, segnando in provincia di Perugia un +1,7% medio annuo (+1,9% l'avanzamento medio annuo in Italia).

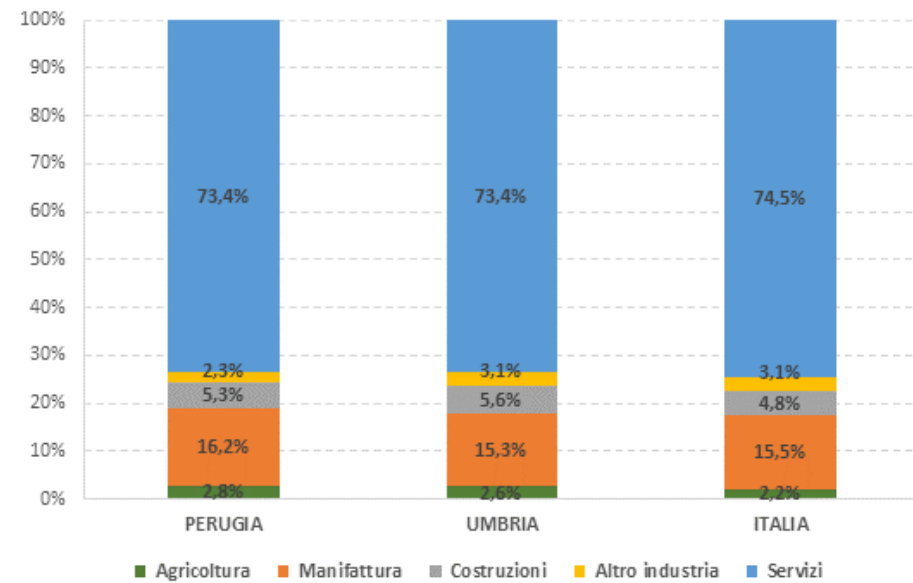
Il sistema provinciale risulta infine caratterizzato da una minore ricchezza relativa prodotta dalle attività commerciali e terziarie rispetto al panorama nazionale. Il settore del commercio e dei servizi, nel 2014, pur contribuendo a generare oltre il 73% del valore aggiunto totale, ha una consistenza inferiore rispetto alla media italiana ove le attività terziarie rivestono una quota pari al 75%, anche per la minore crescita che l'ambito terziario ha registrato nel perugino negli ultimi quattordici anni rispetto al trend verificatosi in Italia.

Le criticità che hanno colpito il settore primario e manifatturiero della provincia di Perugia, in maniera più profonda di quanto verificatosi in Italia, la scarsa diffusione di attività terziarie, comparto più dinamico a livello nazionale dalla seconda metà degli anni Novanta, hanno portato ad una più debole crescita dell'economia del sistema perugino che, negli ultimi quattordici anni, segna un avanzamento in media di anno del +1,3% contro il +2,0 del Paese.

Tab. 2.1 Valore Aggiunto a prezzi base – valori a prezzi correnti. Anni 2000-2014

Livello territoriale	Anno	Agricoltura	Manifattura	Costruzioni	Altro		Totale
					industria	Servizi	
Provincia di Perugia	2000	450	2.417	606	583	7.846	11.903
	2014	396	2.324	765	335	10.530	14.350
	$\Delta\%$ media 2014/2000	-0,9%	-0,3%	1,7%	-3,9%	2,1%	1,3%
Umbria	2000	556	3.077	873	877	10.445	15.828
	2014	491	2.857	1.046	587	13.746	18.728
	$\Delta\%$ media 2014/2000	-0,9%	-0,5%	1,3%	-2,8%	2,0%	1,2%
Italia	2000	31.630	217.012	53.538	30.830	777.188	1.110.198
	2014	31.431	225.725	70.045	44.715	1.084.503	1.456.419
	$\Delta\%$ media 2014/2000	0,0%	0,3%	1,9%	2,7%	2,4%	2,0%

Fig. 2.1 Valore Aggiunto a prezzi base – valori a prezzi correnti. Anno 2014

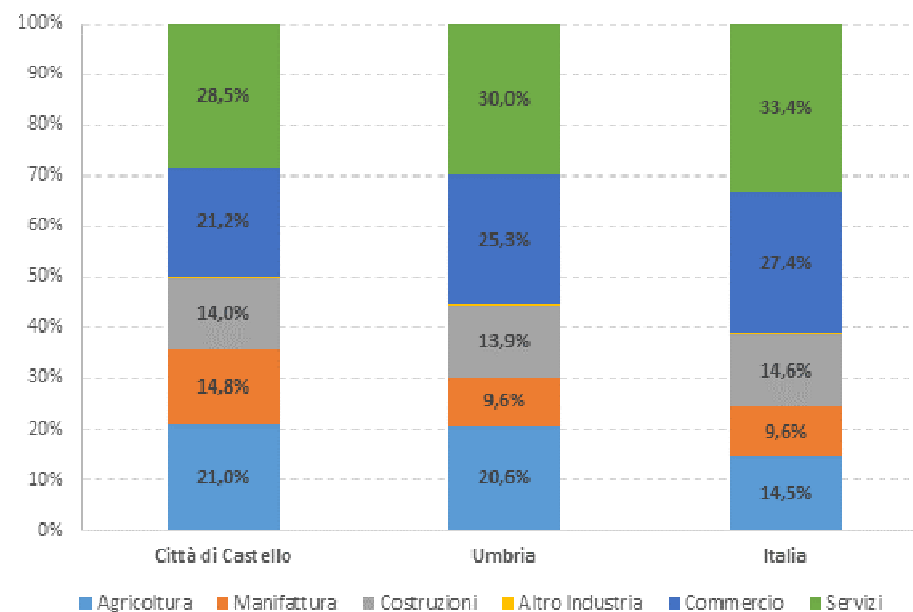


Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

2.4.2 Le imprese tifernati

L'analisi delle caratterizzazioni macroeconomiche del sistema perugino rispecchiano il sistema imprenditoriale di Città di Castello. Ancora oggi l'economia tifernate si caratterizza per una connotazione della struttura imprenditoriale legata ai due macrosettori dell'agricoltura e dell'industria in senso stretto che presentano una diffusione nettamente superiore alla media umbra e nazionale. Questi due comparti, insieme a quello dell'edilizia, concentrano al 2016 la metà delle imprese di Città di Castello, superiore alla densità imprenditoriale di questi settori a livello di sistema Paese (Fig. 2.2).

Fig. 2.2 Città di Castello: Imprese attive per macro settore di attività economica, Anno 2016



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Movimprese

Tab. 2.5 Imprese attive, Anni 2011-2016

Settore		Città di Castello	Umbria	Italia
Agricoltura	2016	841	16.722	747.738
	Var. % 16/11	-6,2%	-7,6%	-9,8%
Manifattura	2016	591	7.814	495.247
	Var. % 16/11	-7,7%	-6,4%	-8,0%
Costruzioni	2016	562	11.260	750.863
	Var. % 16/11	-16,9%	-12,6%	-9,4%
Altro Industria	2016	20	425	24.214
	Var. % 16/11	17,6%	28,0%	25,4%
Commercio	2016	851	20.509	1.408.721
	Var. % 16/11	-1,4%	-0,2%	-1,0%
Altri Servizi	2016	1.141	24.309	1.719.098
	Var. % 16/11	3,7%	3,8%	5,0%
Totale	2016	4.006	81.039	5.145.995
	Var. % 16/11	-4,5%	-3,1%	-2,5%

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Movimprese

Relativamente alla dinamica imprenditoriale verificatasi all'interno di questi tre principali macrosettori economici del sistema tifernate, rispetto alle performance regionali e nazionali, nell'ultimo quinquennio si ravvisa un andamento demografico negativo delle imprese attive del settore dell'agricoltura, dovuto alla crisi della tabacchicoltura, pur in maniera inferiore di quanto sia avvenuto in Umbria e in Italia (-6,2% a Città di Castello pari a -56 imprese attive, contro il -7,6% regionale e il -9,8% nazionale) ed una arretramento del sistema manifatturiero, anche esso di intensità lievemente inferiore a quello nazionale (-7,7% pari a -49 imprese attive, contro il -8,0% dell'Italia). Sull'evoluzione negativa verificatasi nel settore delle costruzioni anche a Città di Castello ha inciso la crisi del settore immobiliare che ha tuttavia colpito le imprese tifernati in maniera ancora più profonda di quanto verificatosi a livello italiano, con una perdita di imprese attive del -16,9% (-114 imprese attive) contro il -9,4% del Paese.

Infine, il settore terziario nello stesso arco temporale, pur segnando un avanzamento (+1,5% pari a +29 sedi di impresa), evidenzia una espansione inferiore a quella umbra e italiana (+2% circa). Tale performance deriva dal connubio di due fattori: un arretramento più marcato del comparto del commercio (-1,4% con -12 strutture di vendita) ed un avanzamento del settore degli altri servizi (+3,7% con +13), ma anche esso di intensità inferiore alla proliferazione di imprese attive in ambito terziario degli altri territori. Nel comparto del commercio all'ingrosso e al dettaglio che, al 2016, conta 851 imprese attive si registra infatti una flessione dovuta ad un processo di razionalizzazione delle strutture di vendita, anche conseguente alla generale flessione dei consumi a livello nazionale. Negli altri servizi, sono in particolare le attività immobiliari (+27 imprese attive dal 2011 al 2016), a diffondersi in maniera marcata sul territorio tifernate, mentre sono pressoché stazionari gli altri comparti.

2.4.3 Il sistema artigiano

La congiuntura appare condizionare negativamente soprattutto il sistema artigiano, un tessuto che nell'arco dell'ultimo ventennio era cresciuto in maniera continuativa, per poi regredire proprio con l'avvento della crisi.

Nel 2007 le imprese attive artigiane a Città di Castello erano 1.557, monte che tende progressivamente a flettere tanto che a dicembre 2016 si contano 1.241 aziende artigiane. Le difficoltà della congiuntura 'cancellano' quindi 316 imprese, di cui il 65% proprio negli ultimi quattro anni tra il 2011 e il 2016, con una variazione negativa di lungo periodo del -20,3% contro il -14,4% perugino e il -13,7% umbro.

A pesare è in particolare la maggiore mortalità d'azienda che al 2016 raggiunge il 7,4%, mentre era pari allo 0,07% solo cinque anni prima.

In condizioni critiche il sistema artigiano tifernate pare 'comportarsi' peggio rispetto al resto della regione o del paese, con performance lievemente peggiori.

Tab. 2.6 Città di Castello, Perugia, Umbria: Imprese Artigiane

	2007	2016	Var.% 2016/2007	Var. Ass. 2016-2011
Città di Castello	1.557	1.241	-20,3%	-316
Perugia	19.405	16.608	-14,4%	-2.797
Umbria	24.864	21.460	-13,7%	-3.404

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Movimprese

Tab. 2.7 Città di Castello, Perugia, Umbria: Tassi di natimortalità delle imprese Artigiane

	2007		2016		Tasso di natimortalità a 2007	Tasso di natimortalità a 2016
	Tasso di natalità	Tasso di mortalità	Tasso di natalità	Tasso di mortalità		
Città di Castello	7,4%	0,00%	4,7%	7,4%	7,4%	-2,7%
Perugia	8,3%	0,02%	5,6%	7,5%	8,3%	-1,9%
Umbria	8,4%	0,01%	5,8%	7,7%	8,4%	-1,9%

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Movimprese

2.4.4 Distribuzione commerciale e pubblici esercizi: articolazione degli insediamenti

La disponibilità dei dati di fonte comunale relativi alla numerosità e alla distribuzione territoriale degli esercizi e delle strutture commerciali presenti nel comune di Città di Castello, consente di fotografare quella che, al 30 maggio 2017, rappresenta la consistenza della struttura distributiva tifernate.

Non disponendo tuttavia di dati aggiornati relativi alla popolazione residente nei dieci distretti commerciali individuati, né della consistenza delle strutture distributive negli anni passati, non è ad oggi possibile valutare la densità commerciale e demografica presente nelle dieci aree territoriali qui analizzate ed effettuare un confronto tra l'evoluzione di tali variabili, anche in chiave prospettica.

Nel centro storico del Comune vi è una diffusa presenza di esercizi di prossimità con una prevalenza di attività a carattere non alimentare (162 attività vs 52 attività alimentari), mentre sono del tutto assenti insediamenti di medie e grandi dimensioni, con l'unica eccezione data dalla presenza di 4 medie strutture inferiori di vendita di tipo M1. Rispetto alle altre aree commerciali del comune tifernate, nella *Città Antica* si concentra comunque il maggior numero di esercizi di vicinato con attività di vendita alimentare di piccola dimensione. Accanto a queste strutture di prossimità, i residenti del centro storico, per i consumi alimentari, possono anche contare sulla presenza di 2 attività di vendita in medie strutture inferiori, caratterizzate da una dimensione media di 290 mq, la più elevata rispetto agli altri distretti commerciali comunali in tale categoria distributiva.

I dati riportati evidenziano come sia la *Città Industriale* l'area territoriale con la più alta densità commerciale relativa. In tale area sono presenti tutte le tipologie di insediamenti commerciali: dagli esercizi di prossimità, con attività prevalentemente non alimentare, alle strutture di vendita di medie e grandi dimensioni. L'elevata concentrazione di insediamenti, con una offerta principalmente di carattere non

alimentare, determina una forte attrazione commerciale di questa area anche rispetto ai distretti limitrofi ed ai segmenti di consumo territorialmente più distanti.

Seguono, in termini di offerta commerciale, il *distretto 10 di Trestina, Promano, Morra.. e il distretto 3 La Città moderna* dove si rileva la presenza sia di esercizi di vicinato che di medie strutture di vendita inferiori, intermedie e superiori, con l'unica assenza di grandi insediamenti commerciali di tipo G1 e G2. In particolare, nel distretto di Trestina, Promano, Morra..., rispetto alle altre aree commerciali, si rileva una maggiore presenza di esercizi di prossimità di vendita alimentare, seconda solo al centro storico tifernate. Più equilibrata la distribuzione tra attività alimentari e non alimentari degli esercizi di vicinato all'interno della Città moderna. Nelle restanti categorie commerciali, in entrambi i distretti prevalgono le medie strutture inferiori di tipo M1: nella città moderna si contano 8 attività alimentari, di dimensioni relative superiori alla media, e 8 attività non alimentari, mentre nel distretto di Trestina, Promano, Morra...si contano 3 attività alimentari e 8 non alimentari.

Proseguendo, sempre in termini di diffusione di insediamenti commerciali, la *Città Perimurale* si caratterizza per la presenza sia di esercizi di vicinato che di medie strutture di vendita inferiori ed intermedie; assenti le medie strutture superiori ed i grandi insediamenti commerciali. In particolare, i residenti di tale distretto e di quelli limitrofi, possono contare su una media struttura di vendita (M2) alimentare caratterizzata da una dimensioni media relativamente elevata e pari a 1.099 mq.

Sicuramente più rarefatti o in taluni casi del tutto assenti i servizi commerciali di distribuzione al dettaglio nei *distretti dal 5 al 9*, ove si rilevano solo insediamenti di prossimità, con attività sia alimentari che non alimentari e 3 medie strutture inferiori (M1) con vendita non alimentare nel distretto commerciale di Santa Lucia, Baucca e S.Maiano (1 insediamento) e nel distretto di Sansecondo, Croce di Castiglione... (2 insediamenti).

Lo sviluppo, l'articolazione e la distribuzione urbana delle attività commerciali rispetto alle diverse tipologie distributive qui descritte andrebbe necessariamente analizzata in correlazione, oltre alle caratteristiche urbane, insediative, infrastrutturali, trasportistiche ed ambientali del territorio, anche all'utenza potenziale rappresentata da residenti, turisti, pendolari, ecc., al fine di valutare l'esistenza di situazioni di rarefazione o di eccessiva concentrazione commerciale all'interno delle diverse aree comunali.

Secondo le stime più recenti (indagine Coop Nomisma e previsione sui consumi Rapporto Coop), per il 2018, i consumi delle famiglie italiane si prevedono positivi, anche grazie ad un aumento del potere d'acquisto delle famiglie che dovrebbe raggiungere ritmi di crescita prossimi all'1%. La crescita nell'anno in corso si prevede toccherà di più i comparti dell'audiovisivo, dei computer e accessori (+ 8,5% nel 2018), dei telefoni (+7,8%) e solo in parte l'alimentare (+ 2,1%).

Rispetto poi alla distribuzione moderna, nel 2018, l'andamento seppur ancora favorevole (+1% le vendite stimate della GDO in Italia), mostrerà un rallentamento rispetto al passato con tassi di crescita del fatturato dimezzati nei ritmi di marcia (+2,3% le vendite del 2017).

Tali andamenti, correlati ai rallentamenti nei processi di investimento da parte delle grandi strutture di vendita, in particolare di quelle specializzate nel segmento alimentare e la tendenza degli operatori del non alimentare ad aumentare la scala dimensionale delle strutture, ricercando localizzazioni prossime a bacini di attrazione di livello sovra-comunale e facilmente accessibili in termini infrastrutturali, imporrà attente riflessioni anche per la programmazione di livello comunale.

Questa ultima dovrà favorire un equilibrato sviluppo ed un corretto insediamento di tutte le attività di servizio, nonché disciplinare la localizzazione delle medie strutture di vendita superiori e delle grandi strutture, individuando quelle aree territoriali più idonee, al fine di migliorare la funzionalità e la produttività del sistema dei servizi concernenti le attività commerciali, così come recentemente stabilito dalle norme regolamentari attuative dell'art. 10 e 10 bis del Testo unico in materia di commercio della Regione Umbria (lr 13 giugno 2014, n. 10).

A partire dall'analisi delle tendenze e delle caratteristiche più recenti della distribuzione commerciale ed in relazione all'andamento registrato nelle dinamiche demografiche della popolazione tifernate, nella domanda turistica e nei fenomeni di spostamento e pendolarismo, si dovranno valutare ed approfondire le

problematiche e le opportunità esistenti per la distribuzione commerciale rispetto alle dieci aree territoriali qui esaminate.

In particolare, date le caratteristiche economico produttive del territorio, i livelli di infrastrutturazione presenti, la programmazione urbanistica, l'analisi dei flussi di traffico in termini di transiti di veicoli equivalenti, ecc. si dovrà individuare, tenendo conto degli indirizzi di natura programmatica forniti dal PRG-PO, quali aree dovranno ritenersi sature rispetto a nuovi insediamenti ed in quali zone al contrario far ricadere le richieste di investimento da parte delle medie e grandi strutture di vendita nei prossimi anni.

Tab. 2.8 **Esercizi di vicinato** per zone commerciali (sup. < 250 mq): numerosità degli esercizi, superficie di vendita totale e media degli esercizi, Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Esercizi	Superficie di vendita totale	Superficie di vendita media
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)	200	10.782	54
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)	56	3.486	62
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)	86	6.349	74
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	132	12.781	97
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI)	9	508	56
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE)	2	101	51
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE)	4	130	33
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO)	6	342	57
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE)	22	1.536	70
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA)	145	11.147	77
Totale complessivo	662	47.162	71

Tab. 2.9 **Esercizi di vicinato** per zone commerciali (sup. < 250 mq): numerosità delle attività (alimentare, non alimentare, altro) e superficie di vendita totale, Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Attività				Superficie di vendita			
	Alim.	Non Alim.	Altre Att.	Tot.	Alim.	Non Alim.	Altre Att.	Tot.
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)	52	162	4	218	1.399	8.207	35	9.641
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)	16	39	3	58	716	2.054	40	2.810
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)	27	66	4	97	1.071	3.882	86	5.039
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	25	112	6	143	1.030	10.286	255	11.571
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI)	4	5		9	171	231		402
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE)				3	63	38		101
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE)	1	2		7	75	38		113
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO)	3	4		8	25	178	5	208
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE)	1	6	1	8	335	819	6	1.160
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA)	6	16	1	23				
Totale complessivo	46	108	9	163	1.853	7.737	248	9.838
Totale complessivo	181	520	28	729	6.738	33.470	675	40.883

Tab. 2.10 **Esercizi di vicinato** per zone commerciali (sup. < 250 mq): superficie di vendita media per tipologia di attività (alimentare, non alimentare e altra tipologia), Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Superficie media attività			
	Alimentare	Non Alim.	Altre Attività	Totale
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)	27	51	9	44
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)	45	53	13	48
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)	40	59	22	52
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	41	92	43	81
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI)	43	46		45
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE)	63	19		34
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE)	25	10		16
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO)	25	30	5	26
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE)	56	51	6	50
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA)	40	72	28	60
Totale complessivo	37	64	24	56

Tab. 2.11 **Medie strutture inferiori (M1)** per zone commerciali: numerosità degli esercizi, superficie di vendita totale e media degli esercizi, Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Esercizi	Superficie di vendita totale	Superficie di vendita media
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)	4	1.349	337
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)	9	3.261	362
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)	10	4.938	494
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	40	19.941	499
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI)			
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE)			
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE)			
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO)	1	354	354
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE)	2	1.020	510
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA)			
.....	9	4.327	481
Totale complessivo	75	35.190	469

Tab. 2.12 **Medie strutture inferiori (M1)** per zone commerciali: numerosità delle attività (alimentare, non alimentare, altro) e superficie di vendita totale, Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Attività				Superficie di vendita			
	Alim.	Non Alim.	Altre Att.	Tot.	Alim.	Non Alim.	Altre Att.	Tot.
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)	2	4		6	580	619		1.199
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)	2	8		10	217	2.413		2.630
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)	8	8	1	17	1.966	1.683	100	3.749
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	4	39		43	786	15.568		16.354
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI)								
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE)								
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE)								
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO)		1		1		188		188
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE)		2		2		549		549
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA)	3	8	2	13	443	1.733	84	2.260
Totale complessivo	19	70	3	92	3.992	22.753	184	26.929

Tab. 2.13 **Medie strutture inferiori (M1)** per zone commerciali: superficie di vendita media per tipologia di attività (alimentare, non alimentare e altra tipologia), Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Superficie media attività			
	Alimentare	Non Alim.	Altre Attività	Totale
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)	290	155		200
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)	109	302		263
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)	246	210	100	221
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	197	399		380
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI)				
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE .)				
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE)				
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO)		188		188
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE .)		275		275
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA)	148	217	42	174
Totale complessivo	210	325	61	293

Tab. 2.14 **Medie strutture intermedie (M2)** per zone commerciali: numerosità degli esercizi, superficie di vendita totale e media degli esercizi, Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Esercizi	Superficie di vendita totale	Superficie di vendita media
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)			
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)	2	2.459	1.230
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)	2	2.190	1.095
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	8	8.739	1.092
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI			
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE)			
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE			
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO.....)			
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE .)			
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA	3	3.267	1.089
Totale complessivo	15	16.655	1.110

Tab. 2.15 **Medie strutture intermedie (M2)** per zone commerciali: numerosità delle attività (alimentare, non alimentare, altro) e superficie di vendita totale, Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Attività				Superficie di vendita			
	Alim.	Non Alim.	Altre Att.	Tot.	Alim.	Non Alim.	Altre Att.	Tot.
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)								
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)	1	2		3	1.099	450		1.549
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)	2	2		4	1.319	308		1.627
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	1	8		9	5	6.124		6.129
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI)								
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE .)								
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE)								
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO)								
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE .)								
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA)	1	3	1	5	430	532	94	1.056
Totale complessivo	5	15	1	21	2.853	7.414	94	10.361

Tab. 2.16 **Medie strutture intermedie (M2)** per zone commerciali: superficie di vendita media per tipologia di attività (alimentare, non alimentare e altra tipologia), Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Superficie media attività			
	Alimentare	Non Alim.	Altre Attività	Totale
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)				
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)	1.099	225		516
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)	660	154		407
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	5	766		681
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI)				
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE .)				
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE)				
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO)				
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE .)				
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA)	430	177	94	211
Totale complessivo	571	494	94	493

Tab. 2.17 **Medie strutture superiori (M3)** per zone commerciali: numerosità degli esercizi, superficie di vendita totale e media degli esercizi, Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Esercizi	Superficie di vendita totale	Superficie di vendita media
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)			
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)			
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)	1	1.700	1.700
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	3	5.504	1.835
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI			
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE)			
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE			
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO.....)			
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE .)			
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA	1	2.000	2.000
Totale complessivo	5	9.204	1.841

Tab. 2.18 **Medie strutture superiori (M3)** per zone commerciali: numerosità delle attività (alimentare, non alimentare, altro) e superficie di vendita totale, Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Attività				Superficie di vendita			
	Alim.	Non Alim.	Altre Att.	Tot.	Alim.	Non Alim.	Altre Att.	Tot.
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)								
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)								
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)	1	1		2	1.100	600		1.700
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)		3		3		2.012		2.012
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI)								
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE .)								
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE)								
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO)								
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE .)								
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA)		1	1	2		20	1.600	1.620
Totale complessivo	1	5	1	7	1.100	2.632	1.600	5.332

Tab. 2.19 **Medie strutture superiori (M3)** per zone commerciali: superficie di vendita media per tipologia di attività (alimentare, non alimentare e altra tipologia), Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Superficie media attività			
	Alimentare	Non Alim.	Altre Attività	Totale
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)				
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)				
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)	1.100	600		850
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)		671		671
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI)				
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE .)				
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE)				
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO)				
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE .)				
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA)		20	1.600	810
Totale complessivo	1.100	526	1.600	762

Tab. 2.20 **Grandi strutture inferiori (G1)** per zone commerciali: numerosità degli esercizi, superficie di vendita totale e media degli esercizi, Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Esercizi	Superficie di vendita totale	Superficie di vendita media
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)			
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)			
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)			
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	3	11.438	3.813
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI			
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE)			
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE			
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO.....)			
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE .)			
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA			
Totale complessivo	3	11.438	3.813

Tab. 2.21 **Grandi strutture inferiori (G1)** per zone commerciali: numerosità delle attività (alimentare, non alimentare, altro) e superficie di vendita totale, Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Attività				Superficie di vendita			
	Alim.	Non Alim.	Altre Att.	Tot.	Alim.	Non Alim.	Altre Att.	Tot.
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)								
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)								
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)								
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	1	3		4	2.100	1.728		3.828
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI)								
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE .)								
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE)								
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO)								
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE .)								
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA)								
Totale complessivo	1	3		4	2.100	1.728		3.828

Tab. 2.22 **Grandi strutture inferiori (G1)** per zone commerciali: superficie di vendita media per tipologia di attività (alimentare, non alimentare e altra tipologia), Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Superficie media attività			
	Alimentare	Non Alim.	Altre Attività	Totale
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)				
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)				
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)				
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	2.100	576		957
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI)				
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE .)				
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE)				
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO)				
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE .)				
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA)				
Totale complessivo	2.100	576		957

Tab. 2.23 **Grandi strutture superiori (G2)** per zone commerciali: numerosità degli esercizi, superficie di vendita totale e media degli esercizi, Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Esercizi	Superficie di vendita totale	Superficie di vendita media
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)			
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)			
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)			
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	1	6.864	6.864
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI			
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE)			
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE			
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO.....)			
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE .)			
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA			
Totale complessivo	1	6.864	6.864

Tab. 2.24 **Grandi strutture superiori (G2)** per zone commerciali: numerosità delle attività (alimentare, non alimentare, altro) e superficie di vendita totale, Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Attività				Superficie di vendita			
	Alim.	Non Alim.	Altre Att.	Tot.	Alim.	Non Alim.	Altre Att.	Tot.
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)								
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)								
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)								
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	1	1		2	1.582	3.668		5.250
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI)								
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE .)								
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE)								
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO)								
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE .)								
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA)								
Totale complessivo	1	1		2	1.582	3.668		5.250

Tab. 2.25 **Grandi strutture superiori (G2)** per zone commerciali: superficie di vendita media per tipologia di attività (alimentare, non alimentare e altra tipologia), Maggio 2017

ZONA COMMERCIALE	Superficie media attività			Totale
	Alimentare	Non Alim.	Altre Attività	
DIS.1 (LA CITTA' ANTICA)				
DIS.2 (LA CITTA' PERIMURALE)				
DIS.3 (LA CITTA' MODERNA)				
DIS.4 (LA CITTA' INDUSTRIALE)	1.582	3.668		2.625
DIS.5 (USERNA, TITTA, BADIALI)				
DIS.6 (PIOSINA, LERCHI, MONTESCA, NUVOLE .)				
DIS.7 (FRACCANO, FIUME, RIPOLE)				
DIS.8 (S.LUCIA, BAUCCA, S.MAIANO)				
DIS.9 (SANSECONDO, CROCE DI CASTIGLIONE .)				
DIS.10 (TRESTINA, PROMANO, MORRA)				
Totale complessivo	1.582	3.668		2.625

2.5 Analisi del mercato immobiliare locale

In considerazione delle possibili ricadute che potrà avere il PRG-PO n.1 sulle dinamiche del mercato immobiliare locale, di seguito si riporta la sintesi del Report curato da Nomisma nel 2016 contenente i principali elementi di analisi del mercato immobiliare tifernate, che fornisce elementi utili per l'orientamento delle politiche abitative e per l'attuazione delle previsioni di Piano.

Città di Castello_ Condizioni abitative – Confronti territoriali al 2011 (ISTAT, Censimento)

INDICATORE	Città di Castello	Umbria	Italia
Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate	41,5	42,7	40,7
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni (1)	32,8	35,6	31,3
Indice di affollamento delle abitazioni (2)	0,2	0,3	0,6
Mobilità residenziale (3)	6,3	6,6	6,1
Incidenza delle abitazioni in proprietà	73,9	74,7	72,5
Superficie media delle abitazioni occupate	103,6	104,9	99,3
Potenzialità d'uso degli edifici (4)	7,2	4,6	5,1
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione (5)	99,3	99,4	99,1
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	90,3	89,3	83,2
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	1,3	0,9	1,7
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati (6)	9,6	9,6	7,8

(1) **Indice di sottoutilizzo delle abitazioni.** Rapporto percentuale tra le abitazioni occupate con più di 80 mq e 1 occupante o con più di 100 mq e meno di 3 occupanti o con più di 120 mq e meno di 4 occupanti e il totale delle abitazioni occupate

(2) **Indice di affollamento delle abitazioni.** Rapporto percentuale tra le abitazioni occupate con meno di 40 mq e oltre 4 occupanti o con 40-59 mq e oltre 5 occupanti o con 60-79 mq e oltre 6 occupanti e il totale delle abitazioni occupate

(3) **Mobilità residenziale.** Rapporto percentuale tra la popolazione residente che ha cambiato dimora abituale nell'ultimo anno e il totale della popolazione residente

(4) **Potenzialità d'uso degli edifici.** Rapporto percentuale tra gli edifici non utilizzati e il totale degli edifici.

(5) **Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione.** Media aritmetica dei singoli rapporti percentuali tra il numero delle abitazioni occupate fornite di a) servizi di acqua potabile interna, b) gabinetto interno, c) vasca o doccia e acqua calda ed il totale delle abitazioni occupate.

(6) **Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati.** Rapporto percentuale tra il numero delle abitazioni nei centri e nei nuclei abitati costruite nell'ultimo decennio ed il totale delle abitazioni nei centri e nei nuclei.

Città di Castello_ Tendenze del mercato (opinioni raccolte presso gli operatori immobiliari locali - rilevazione di dicembre 2016)

- **Difficoltà di incontro tra domanda e offerta** per l'inadeguatezza del parco abitativo. Elevata la domanda di case antisismiche.
- **L'offerta piuttosto consistente**, presente nel **centro storico**, si scontra con una domanda molto scarsa, che si è assottigliata ulteriormente dopo il terremoto.
- Viene segnalata la **necessità di riqualificare e mettere in sicurezza tutto il centro storico** di Città di Castello, che è a rischio di spopolamento dei residenti dopo l'abbandono da parte dei gestori di attività commerciali e delle attività terziarie.
- La **domanda di abitazioni** a Città di Castello è in crescita, sia quella rivolta all'acquisto della prima casa che quella di sostituzione.
- La **domanda di case proviene prevalentemente dai residenti nel comune**; la domanda per investimento e/o per seconda casa proveniente da altri comuni, ma anche da fuori regione, è molto rallentata dopo il terremoto (fascia di domanda che si rivolge solitamente ai casali e alle ville).
- La **domanda di abitazione è equi ripartita tra acquisto e locazione**. La domanda di acquisto si rivolge al credito per finalizzare la transazione.
- La **tipologia maggiormente richiesta** prevede l'ingresso indipendente, 4 locali - soggiorno, cucina, 2 camere - e 2 bagni. E' particolarmente richiesto il giardino e molto apprezzato il posto auto). La domanda si rivolge soprattutto ad immobili nuovi o più recenti con molta attenzione alla classe energetica. Buona la richiesta anche di trilocali (soggiorno con cucina a vista, 2 camere, bagno).
- Il **profilo di chi cerca casa di proprietà**: ritorno delle giovani coppie (25-35 anni), ma prevale la domanda di famiglie con figli (35-45), residenti a Città di Castello, richiedenti un mutuo, anche se di bassa entità.
- Il **prezzo medio per l'acquisto di una casa nuova e/o ristrutturata** si aggira attorno ai 150.000 euro.

Città di Castello_ Tendenze del mercato (opinioni raccolte presso gli operatori immobiliari locali - rilevazione di dicembre 2016)

- Ad incidere sulla **variabilità dei prezzi** sono lo stato dell'immobile, l'anno di costruzione, la classe di prestazione energetica, ma soprattutto, la zona.
- Le **zone più appetibili** per la domanda sono zona Meltina (via Collodi, via Torreggiani, via Bacinelli ecc.) e zona La Tina (Via Sempione, viale Moncenisio, via Bracco, via Della Consuma, via Cà di Bona); zone di recente espansione con tipologie abitative che meglio rispondono alle aspettative della domanda.
- La **zona meno appetibile** è quella costruita negli anni '50 e '60, in particolar modo San PIO X, dove insiste un'offerta piuttosto sostenuta.
- Nella **zona del centro storico** sono ricercate le abitazioni ristrutturate, antisismiche e la domanda è rappresentata soprattutto da liberi professionisti ovvero di fascia alta.
- La **tipologia maggiormente richiesta in affitto** è il trilocale (tra i 60-70 mq, posto auto scarsa importanza), discreta domanda di quadrilocali.
- Chi cerca in affitto ha meno pretese rispetto a chi compra, quindi anche appartamenti nei grandi condomini.
- La **domanda di locazione** proviene da giovani coppie e famiglia con bambini (30-40) a cui si stanno aggiungendo molti single (separati, lavoratori temporanei).
- La maggior parte sono **contratti sul libero mercato** (cedolare secca, 4+4). Dopo il 2014, con il rinnovo dell'Accordo Territoriale, sono cresciuti i contratti a canone concordato.
- Il **Canone medio di locazione** per i trilocali è di 400 euro al mese, per i quadrilocali 480-500 euro al mese.

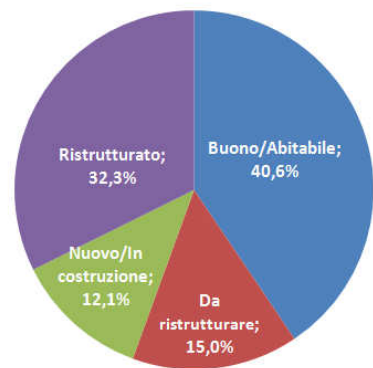
Città di Castello_ Offerta abitativa presente sul mercato
(rilevazione di dicembre 2016)

Distribuzione delle abitazioni OFFERTE sul mercato per tipologia dimensionale

	40 mq	70 mq	120 mq	>120 mq
Fasce dimensionali				
Quote di abitazioni offerte	25%	50%	25%	

Il taglio piccolo è concentrato soprattutto in **Centro e Semicentro** assieme alle abitazioni di taglio elevato.

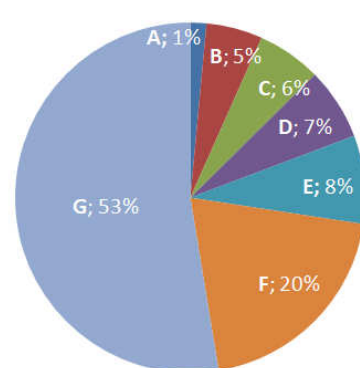
Distribuzione delle abitazioni OFFERTE sul mercato per stato di conservazione



Le abitazioni offerte da ristrutturare sono localizzate ovunque anche se una maggiore concentrazione si riscontra in centro storico e semicentro, dove è presente anche una buona offerta di abitazioni ristrutturate.

Fonte: Nomisma

Distribuzione delle abitazioni OFFERTE sul mercato per classe energetica

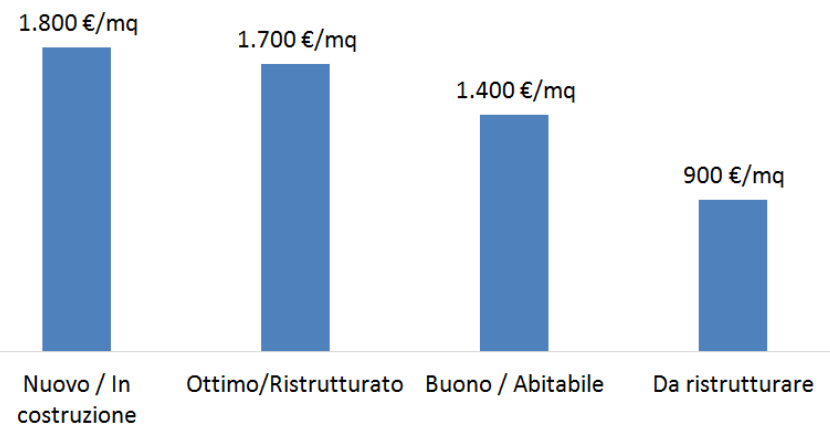


Nonostante la significativa componente di abitazioni offerte ristrutturate, a cui si aggiunge quella delle nuove, la classe energetica è concentrata nelle categorie «F» e «G», mentre appena il 6% delle abitazioni offerte si può definire ad elevata efficienza energetica.

Fonte: Nomisma

Città di Castello_ Offerta abitativa presente sul mercato
(rilevazione di dicembre 2016)

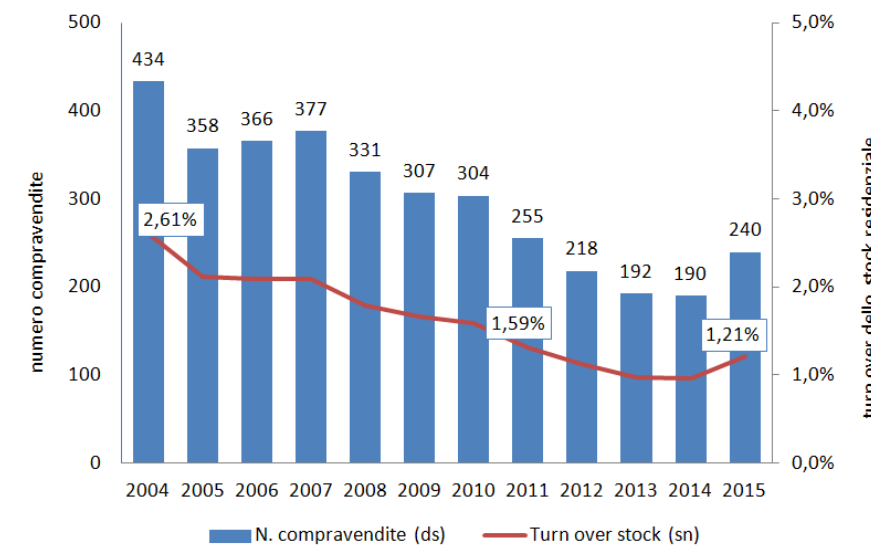
Distribuzione delle abitazioni OFFERTE per prezzo medio offerto



Gli sconti medi praticati sul prezzo offerto si aggirano tra il 10-15%, ed i fattori stato di conservazione e localizzazione determinano la variabilità dello sconto sul mercato.

Fonte: Nomisma

Città di Castello_ Mercato delle compravendite residenziali
Evoluzione storica dei contratti di compravendita e turn over dello stock



Fonte: Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

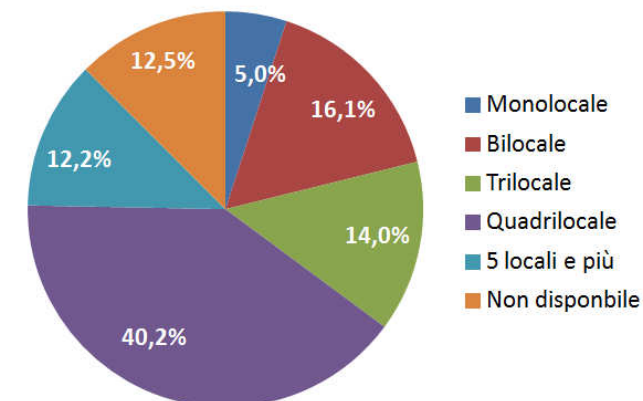
Nel 2015 sono stati registrati **240 acquisti di abitazioni**, il 45% in meno rispetto al 2004, anno in cui il mercato delle compravendite ha iniziato a flettere. Analogamente a ciò che è accaduto a livello nazionale, nel territorio comunale il 2015 ha segnato un'inversione di tendenza con una ripresa delle compravendite favorita dal credito.

I cambiamenti intervenuti nel corso dell'ultima crisi economica ed immobiliare inducono a ritenere che non si riproporranno più le dimensioni del mercato pre-crisi, mentre si può prevedibilmente immaginare che nei prossimi anni – a parità di condizioni - il mercato si attesterà sulle **300 compravendite in media annua**.

Il mercato comunale delle compravendite rappresenta il 75% dell'intero mercato del Sistema Locale del Lavoro di Città di Castello - che può essere assunto come bacino di gravitazione delle transazioni immobiliari (dimensionato su 320 compravendite nel 2015) - ed il 7% del mercato provinciale escluso il capoluogo di provincia (dimensionato su 3280 transazioni nel 2015).

Città di Castello_ Mercato delle compravendite residenziali
Evoluzione storica dei contratti di compravendita e turn over dello stock

Distribuzione delle abitazioni compravendute nel 2015 per tipologia dimensionale



Fonte: Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Nell'ultimo decennio è cresciuta la quota di mercato dei bilocali e quadrilocali a discapito delle abitazioni con 5 locali e più.

Nel territorio del Sistema Locale del Lavoro il taglio dimensionale è più spostato verso le grandi dimensioni rispetto al mercato del capoluogo.

Città di Castello_ Valori di mercato delle abitazioni
Prezzi e Canoni per zona comunale

Descrizione zona	Prezzo (€/mq)		Canone (€/mq/mese)	
	min	max	min	max
Prezzi e Canoni minimi e massimi di abitazioni civili NUOVE, anno 2016				
FRAZIONI	1.000	1.580	3,4	5,4
ZONA RESIDENZIALE DI CERBARA	1.000	1.400	3,3	4,8
ZONA SEMICENTRALE A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO	1.200	1.700	4,0	5,8
CENTRO STORICO	1.260	1.770	4,2	6,4
Prezzi e Canoni minimi e massimi di abitazioni civili USATE, anno 2016				
FRAZIONI	840	1.310	2,9	4,5
ZONA RESIDENZIALE DI CERBARA	830	1.160	2,8	4,0
ZONA SEMICENTRALE A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO	1.000	1.420	3,4	4,9
CENTRO STORICO	1.050	1.470	3,5	5,3

Fonte: Nomisma

I **prezzi medi delle Abitazioni Nuove o completamente Ristrutturate** oscillano tra i 1.000 €/mq e i 1.770 €/mq e i **canoni** tra i 3,3 €/mq/mese e i 6,4 €/mq /mese (per un'abitazione di 90 mq il canone mensile varia all'interno del range 300-570 €).

I **prezzi medi delle Abitazioni Usate** oscillano tra gli 830 €/mq e i 1.470 €/mq e i **canoni** tra i 2,8 €/mq/mese e i 5,3 €/mq /mese (per un'abitazione di 90 mq il canone mensile varia all'interno del range 250-470 €).

A **consuntivo della fase in corso di flessione dei valori immobiliari** (iniziata attorno al 2008) i prezzi si sono ridimensionati del 21% in media, mentre i canoni del 25%. Ciò si è riflesso in un leggera contrazione dei **rendimenti lordi annui da locazione** che sono passati dal 4,7% al 4,1%).

Città di Castello_ Valori di mercato della locazione residenziale
Canone libero e canone concordato di abitazioni nuove e usate e simulazione per un confronto

A ABITAZIONI ESISTENTI	Canone Concordato (sub-fascia 2) €/mq/mese			Canone Libero €/mq/mese		
	Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo
ZONA 1 – CENRO STORICO	3,8	4,2	4,5	3,5	4,4	5,3
ZONA 2 – CAPOLUOGO E FRAZIONI PRINCIPALI	2,4	2,8	3,3	3,3	4,1	4,8
ZONA 3 – ZONA PERIFERICA	2,2	2,5	2,9	2,9	3,5	4,0

A _I ABITAZIONI NUOVE	Canone Concordato (sub-fascia 3) €/mq/mese			Canone Libero €/mq/mese		
	Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo
ZONA 1 – CENRO STORICO	4,7	4,9	5,2	4,2	5,3	6,4
ZONA 2 – CAPOLUOGO E FRAZIONI PRINCIPALI	3,3	3,7	4,2	4,0	4,9	5,8
ZONA 3 – ZONA PERIFERICA	3,3	3,4	3,5	3,6	4,2	4,8

ABITAZIONI ESISTENTI	Differenza tra canone concordato e canone libero (in %)		
	Minimo	Medio	Massimo
ZONA 1 – CENRO STORICO	10,8%	-5,0%	-15,3%
ZONA 2 – CAPOLUOGO E FRAZIONI PRINCIPALI	-28,1%	-31,1%	-33,2%
ZONA 3 – ZONA PERIFERICA	-25,3%	-27,4%	-27,1%

ABITAZIONI NUOVE	Differenza tra canone concordato e canone libero (in %)		
	Minimo	Medio	Massimo
ZONA 1 – CENRO STORICO	12,2%	-6,7%	-19,1%
ZONA 2 – CAPOLUOGO E FRAZIONI PRINCIPALI	-19,4%	-24,8%	-28,6%
ZONA 3 – ZONA PERIFERICA	-9,7%	-19,6%	-27,1%

In base a questa simulazione - che assume come riferimento per le abitazioni usate il canone concordato della sub-fascia 2 e per le nuove la sub-fascia 3, e riconducendo alle zone omogenee dell'Accordo i canoni rilevati sul mercato - il canone concordato risulta essere concorrenziale rispetto a quello praticato sul libero mercato, ad eccezione del canone minimo del «Centro Storico».

Ciò spiega la diffusione dei contratti a canone concordato nonostante l'aliquota IMU sia piuttosto elevata (7,9‰).

3 POLITICHE E AZIONI PER L'OPERATIVITÀ DEL PRG

3.1 Gli indirizzi per la formazione del PRG-PO n. 1

Come si è accennato più sopra, la formazione e l'approvazione del PRG-PO è di esclusiva competenza comunale e costituisce il principale atto di programmazione nel tempo del Piano strutturale, dovendo risultare necessariamente conforme a questo. L'Amministrazione ha la possibilità di procedere nel tempo, secondo le esigenze che emergeranno, le opere pubbliche o d'interesse pubblico che sarà necessario realizzare e le iniziative progettuali che si intenderà avviare, a successivi piani operativi finalizzati ad attuare le previsioni del Piano Strutturale. Il Piano è improntato ad una forte fattibilità legata al maturare di condizioni socio-economiche, imprenditoriali, di interesse pubblico, tecniche e ambientali, ecc. senza le quali non ha senso che le previsioni urbanistiche vengano rese operative.

Il primo Piano Operativo comporta l'allestimento dell'intera "macchina" attuativa e applica "i comandi" che derivano del Piano Strutturale, individuando e disciplinando lo Spazio Urbano esistente e le eventuali espansioni costituite dalle Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti (ZAUNI) o da parti di esse. Per alcuni di questi input già stabiliti dal PRG-PS e - più in generale - per le priorità di intervento - è stato necessario fare riferimento anche specifici indirizzi politico-amministrativi, da porre alla base dell'operatività del Piano ⁽⁴⁾, nei termini riassunti nei paragrafi che seguono.

3.2 Il progetto della Città nuova: i temi rilevanti e prioritari

3.2.1 Aree di trasformazione dell'insediamento esistente

→ Aree con priorità di rigenerazione

In gran parte dismesse o incompatibili con i tessuti nei quali sono situate, risultano prioritarie da affrontare per la risoluzione di problematiche oramai annose, dovranno tutte far parte del primo piano operativo. Fra quelle del Capoluogo si segnalano in particolare l'area dei Molini tifernati/ ex Consorzio agrario e l'area oltre il ponte del Tevere che comprende l'ex foro boario a sinistra, quella adiacente dove sono presenti attività incongrue con il contesto e la zona dismessa verso destra. Dette aree rappresentano le priorità di rigenerazione. Per quanto attiene i Molini tifernati, l'Amministrazione intende raggiungere l'obiettivo della sistemazione complessiva dell'ampia area che li comprende insieme all'ex Consorzio Agrario, la vecchia scuola Garibaldi e le aree limitrofe che, anche per la loro ubicazione a ridosso del centro storico, sono di rilevanza strategica. Si sottolinea inoltre che la sistemazione di dette aree non può prescindere, e quindi deve essere integrata, con la previsione di "Piazza Burri" tenendo conto dell'idea del maestro, rapportata alle esigenze contemporanee rilevabili a vari livelli.

→ Aree a disciplina pregressa non attuata

Costituiscono, in quanto aree libere, un contenuto importante della pianificazione operativa che le disciplina nel loro complesso.

- Si è provveduto a valutare le differenti situazioni riconoscibili in relazione alle classificazioni del PRG-PO pre-vigente ed alle necessità odierne, in primis in termini di soddisfacimento delle dotazioni territoriali e funzionali (standard, parcheggi, verde), verificati sia geograficamente (per capoluogo, frazione, e centri maggiori) ed in termini generali ed anche in relazione al piano delle opere pubbliche previste.
- La redazione del primo PO tiene conto delle distinzioni che la parte strutturale aveva fatto all'interno di dette aree prima dell'adeguamento al testo unico (PS controdedito), dove erano

distinte quelle classificate come "da ricondizionare" con dimensioni minori e distribuite singolarmente sul territorio, da quelle classificate come "da ripianificare" di notevoli dimensioni e accorpate verso nord-est del capoluogo; quest'ultime costituiscono importanti superfici per previsioni future volte anche alla risoluzione di problematiche d'interesse pubblico quali ad esempio le dotazioni scolastiche.

→ Aree produttive da rinnovare

Richiedono una particolare riflessione vista l'estensione e la strategicità delle aree industriali che rappresentano elementi strutturanti il territorio.

- In particolare la prima zona industriale di Città di Castello Nord (Riosecco) a destinazione prevalentemente industriale/artigianale sta repentinamente trasformandosi in un'area a prevalente destinazione commerciale con conseguenti problematiche legate al traffico veicolare privato ed al trasporto merci.
- E' necessario pertanto trovare soluzioni efficaci e perseguibili, interfacciandosi sia con la sfera commerciale (Atto di programmazione comunale sul commercio) sia con il prossimo Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS - cfr Linee indirizzo DGC n. 160/2016) individuando possibili misure integrate con interventi sulla viabilità esistente, eventuali previsioni di nuove connessioni, interventi per le infrastrutture ciclo-pedonali.

3.2.2 Piano integrato per l'edilizia scolastica

A fronte degli ultimi eventi sismici ed a fronte di verifiche sul grado di vulnerabilità dell'attuale edilizia scolastica, si ravvisa la necessità di rivedere/pianificare il sistema complessivo delle scuole presenti nel territorio, con particolare riferimento a quelle di proprietà comunale, ma in generale tenendo conto delle esigenze anche di quelle di grado superiore gestite dalla Provincia con la quale è aperto un confronto specifico:

- In particolare si rende necessario programmare lo spostamento/rinnovamento della scuola media Dante Alighieri, del nido Franchetti, della scuola materna Cavour; con eventuale individuazione di nuove aree e/o edifici idonei da dedicare all'edilizia scolastica. Inoltre nell'ambito di detta revisione è indispensabile tener conto degli eventuali contenitori che rimarrebbero vuoti prevedendo funzioni compatibili con gli stessi e con l'idea di sviluppo della città.

3.2.3 Centri e nuclei a carattere semiurbano

Si ritiene opportuno l'inserimento nel primo PRG-PO di alcune Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti, o parti di esse, di modeste dimensioni (frutto dell'adeguamento al TU di volontà già espresse anche in sede di Commissione Assetto del Territorio) per favorire il completamento e il consolidamento di tali piccoli centri di fatto ricadenti nello Spazio Rurale, ma disciplinati dal PO.

- Il fine è quello di individuare, almeno per quelli maggiori, piccole aree per dotazioni territoriali pubbliche e di prevedere una proporzionata percentuale di edificabilità, consentendo modesti insediamenti residenziali che possano contribuire al soddisfacimento della domanda di residenzialità nel territorio aperto.

3.2.4 Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti

Il primo PRG-PO in linea generale non effettua nessuna previsione operativa all'interno di tali Zone ad eccezione di quanto evidenziato al punto precedente.

⁽⁴⁾ Gli elementi di indirizzo politico per il PRG-PO n. 1 sono state illustrati nel corso delle sedute della Commissione Consiliare Assetto del Territorio nelle date del 04.05.2017 e 01.06.2017.

- Qualora, a fronte dello studio relativo al “piano integrato per l’edilizia scolastica” sopradetto o, a fronte di situazioni che rivestono particolare interesse pubblico, si rilevi la necessità di reperire aree utili alla definizione di un assetto generale che preveda nuove zone destinate alla costruzione/ trasferimento di alcune scuole e/o che siano il presupposto per la risoluzione di particolari problematiche esistenti quali ad es. nuova viabilità e/o dotazioni territoriali, nel primo Piano Operativo possono confluire alcune porzioni di ZAUNI del capoluogo o delle frazioni necessarie a tali finalità.

Il primo PRG-PO non contiene previsioni in espansione in misura eccessiva, anche perché si rende necessario un periodo non breve di assestamento delle procedure, delle modalità progettuali, dei processi tecnico-amministrativi, sia interni che esterni all’Amministrazione, indotti dalla nuova pianificazione. Si potrà successivamente procedere nel tempo ad integrare i contenuti e le previsioni del PRG-PO con successivi piani "a cascata", per particolari esigenze che si potranno nel tempo rappresentare e maturare.

3.3 I passaggi tecnico-amministrativi preordinati all'adozione del PRG-PO n.1

3.3.1 Il procedimento di adozione del PRG-PO n.1

Come si è accennato nelle premesse, a seguito dell’approvazione della Variante Generale alla Parte Strutturale del PRG del Comune di Città di Castello di cui alla richiamata Del. Cons. Com. n. 23/2016, l’Amministrazione comunale ha posto in essere i conseguenti atti di pianificazione di livello operativo, pervenendo ad una prima compiuta stesura della Variante Generale al PRG-PO (PRG-PO n.1) ai sensi della L.R. n. 1/2015 e smi.

Con Del. Cons. Com. n. 27 del 28.03.2018, il Comune di Città di Castello ha provveduto ad adottare il PRG-PO n. 1, nel quadro della Variante Generale al PRG. Di lì a poco veniva pubblicata la Sentenza della Corte Costituzionale n.68/2018 (Gazzetta Ufficiale dell’11.04.2018) con la quale si dichiarava l’illegittimità costituzionale del comma 10 dell’art.28 e del comma 3 dell’art.56 della L.R.1/2015, riaffermando che il parere di cui all’art.89 del DPR 380/2001 sugli strumenti urbanistici generali ed attuativi e loro varianti - da esprimere prima dell’adozione degli stessi - deve essere reso dagli uffici tecnici regionali e non dal Comune (come invece previsto dalla legge regionale).

La Regione Umbria ha successivamente fornito chiarimenti in ordine alla necessità di provvedere all’espressione del parere in sede regionale e successivamente procedere alla nuova adozione del Piano, ivi compresi tutti gli adempimenti normativamente previsti.

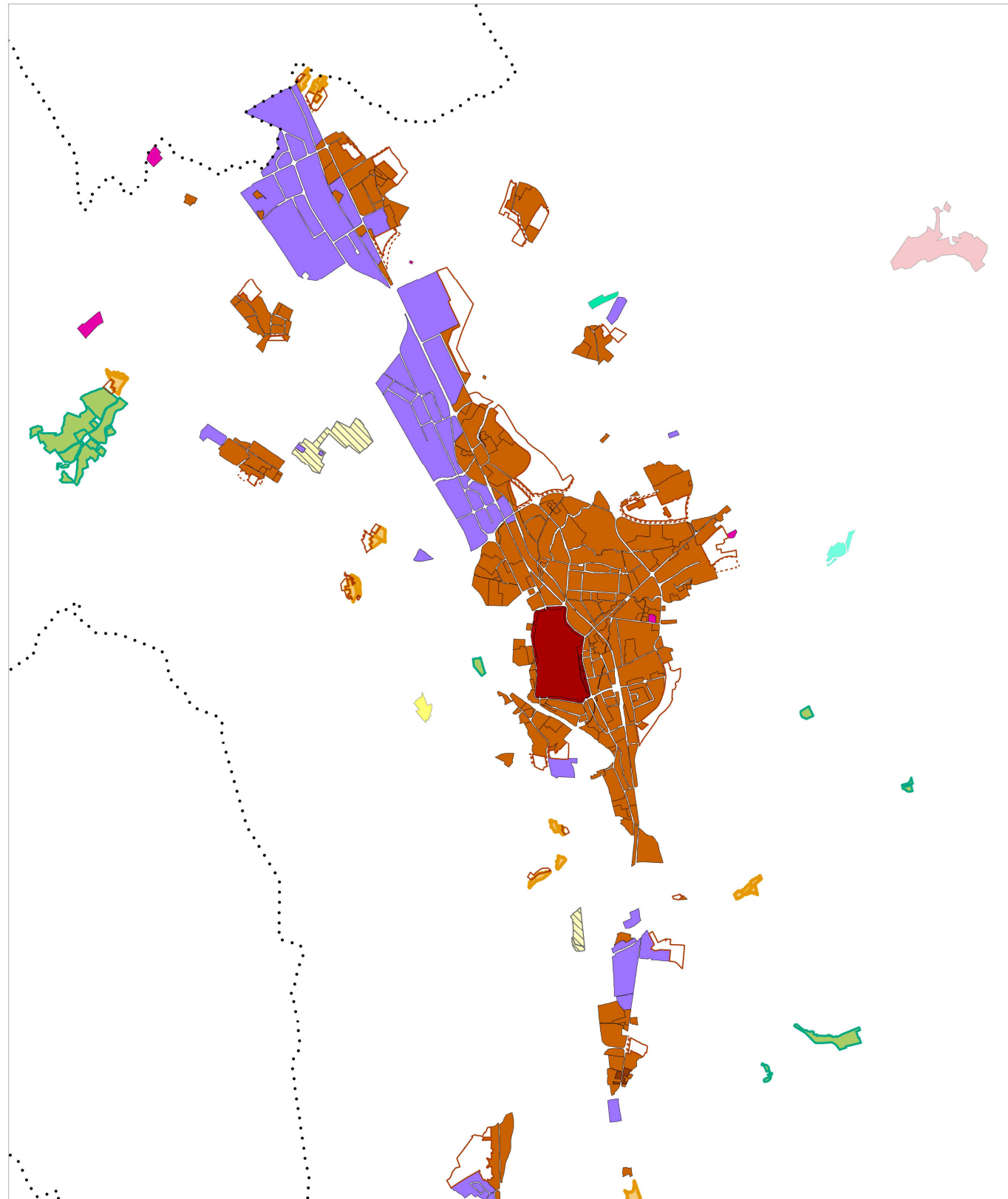
Pertanto, in vista della sopravvenuta necessità di ri-adottare il PRG-PO n.1, il Comune di Città di Castello in data 23.05.2018 ha provveduto ad inoltrare al Servizio Geologico regionale richiesta di parere sul PRG-PO stesso, ai sensi dell’art. 89 del DPR n. 380/2001. Il Servizio Geologico regionale ha successivamente fatto pervenire richiesta di chiarimenti e integrazioni, tali da comportare la modifica localizzata degli elaborati formalizzati.

3.3.2 Elementi di assestamento del PRG-PO

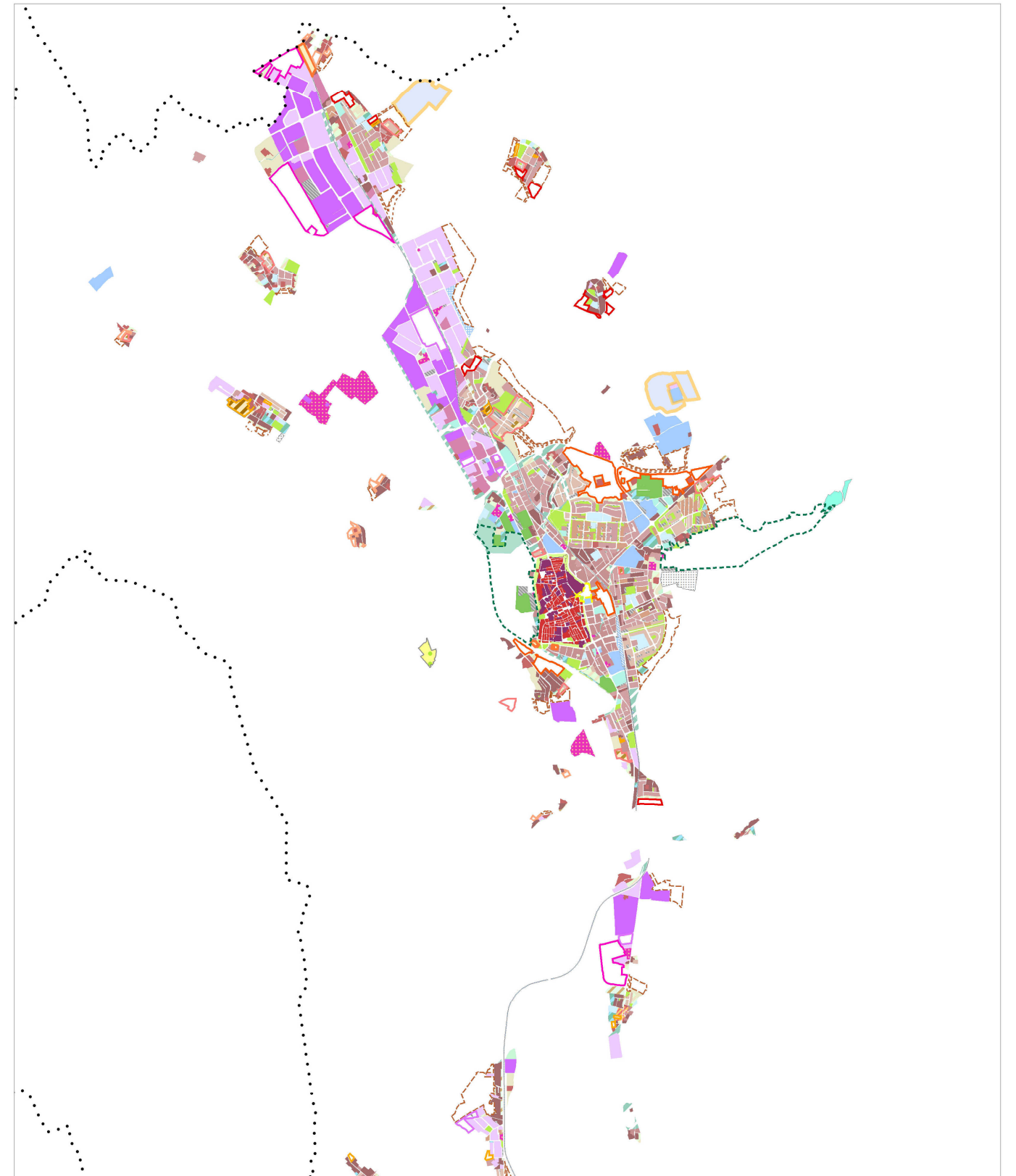
Come si è accennato più sopra, la necessità di riadottare il PRG-PO n.1 è conseguente a sopraggiunte prescrizioni procedurali insorte dopo l’adozione avvenuta con la richiamata Del. Cons. Com. n. 27/2018: tale passaggio istituzionale - nella sostanza - ha dato luogo ad un atto formale di pre-adozione che necessita di un ulteriore passaggio per essere perfezionato, tenendo conto delle modifiche agli elaborati che nel frattempo si sono rese necessarie o opportune, secondo la seguente scansione.

- A. Modifiche relative a problematiche geologiche, evidenziate in sede di istruttoria per il rilascio del parere di competenza regionale ai sensi dell’art.89 del DPR 380/2001; detta istruttoria richiede per determinate aree ulteriori studi aggiuntivi; siccome tali studi comportano tempi prolungati di elaborazione - con esiti non scontati sotto il profilo della conferma delle scelte - e vista l’urgenza di dare compimento ad un procedimento positivamente incardinato, l’Amministrazione comunale, dopo le valutazioni del caso, ha ritenuto di procedere alla revisione delle aree indiziate sotto tale aspetto, stralciandole dai contenuti previsionali del PRG-PO o ridefinendone i perimetri.
- B. Modifiche di modesta entità finalizzate all’assestamento del disegno di suolo e della zonizzazione di Piano, comprendenti:
- Rettifiche locali su parti di tessuto già edificato in merito alla classificazione dello stesso.
 - Correzioni puntuali su aree destinate a dotazioni esistenti.
 - Rettifiche di perimetrazioni rispetto all’effettivo stato dei luoghi come verificato.
 - Adeguamento puntuale dei grafici finalizzato ad una migliore lettura e comprensione ed emendamento di refusi di varia natura (es. sigle, campiture, ecc.).
 - Precisazioni delle NTA con riguardo alla disciplina dei tessuti e delle dotazioni.

Le principali correzioni sono state apportate negli elaborati della disciplina (PO.c.02.1 - *Carta della disciplina operativa del territorio*) e a cascata negli altri elaborati del PRG-PO n.1.



Schema di insieme delle previsioni del PRG-PS



Schema di insieme delle previsioni del PRG-PO n.1

4 MODELLI E CONTENUTI DI LIVELLO OPERATIVO DELLA VARIANTE GENERALE

4.1 Il modello di Piano: dalla scala strutturale a quella operativa

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

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

La scelta della articolazione a grande scala del territorio comunale in Spazio urbano, che comprende le aree degli insediamenti (capoluogo e frazioni), ed in Spazio naturalistico e Spazio rurale, che comprendono il restante territorio comunale, è dettata dalla intenzione di sottolineare la ricchezza delle situazioni e delle risorse presenti a Città di Castello. Il PRG-PO indaga la condizione fortemente artificializzata dello Spazio Urbano, nella quale lo stesso paesaggio, caratterizzato da spazialità ed orizzonti ravvicinati non solo è artificiale, ma incorpora una maggiore densità di "segni" della storia dell'uomo, ed è connotata dalla compresenza e dalla densità delle funzioni e dalla complessità e densità delle relazioni.

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

4.2 Pianificare, ri-pianificare e rigenerare

Il nuovo Piano urbanistico mira a realizzare le condizioni territoriali di assetto, di efficienza e di qualità insediativa necessarie per perseguire e concretizzare nel tempo l'idea e gli obiettivi di sviluppo che Città di Castello a posto alla base del processo di pianificazione, a partire dall'Atto di Indirizzo. Nel PRG-PS, Città di Castello è stata riconosciuta come il principale centro ordinatore dell'Alto Tevere, ed è chiamata a mantenere, rafforzare e qualificare questo ruolo di area vasta in quanto città leader a scala d'area vasta, tanto più in una fase come l'attuale nella quale la crisi socio-economica può far perdere la speranza nel futuro e ridurre fortemente il desiderio e la capacità di guardare avanti, di definire una visione per il domani. Per continuare ad essere "città cerniera", territorio-nodo dei flussi materiali e immateriali che circolano tra l'Umbria, la Toscana, l'Emilia Romagna e le Marche, è necessario che questo ruolo si declini sui diversi fronti per connotare Città di Castello come città sostenibile, accogliente, vivibile e solidale, città dell'arte e del turismo, città della produzione a "basso impatto".

Il Piano muove in questa direzione, con la prudenza e l'equilibrio che la crisi ha evidenziato come riferimenti irrinunciabili per incamminarsi lungo percorsi di un nuovo sviluppo capaci non solo di assicurare vita alle future generazioni, ma di cominciare a praticare progressivamente nuovi stili di vita, nuovi modi di

produrre e quindi nuovi modi di abitare, usare e trasformare il territorio. E senza, per questo, stravolgere la situazione attuale, ma partendo da questa per provvedere a riordinare, mettere a punto, riqualificare, integrare.

Il Piano strutturale è definito "Variante generale 2013" non solo perché così si denomina formalmente il PRG-Parte strutturale che sostituisce il PRG-PS previgente, ma perché si vuole significare che il nuovo Piano, senza rinunciare a introdurre propri contenuti progettuali originali, ha operato prevalentemente riorganizzando, razionalizzando, semplificando i contenuti del PRG previgente, nonché provvedendo all'adeguamento e alla messa in coerenza con il contesto regionale normativo, regolamentare e pianificatorio profondamente mutato negli ultimi anni. In questo senso il nuovo PRG agisce contemporaneamente su tre linee: pianificare, ri-pianificare, rigenerare.

4.2.1 Pianificare

Il Piano svolge il suo compito di pianificare, utilizzando le possibilità offerte dall'articolazione del PRG secondo la LR 1/2015, e interpretando la dimensione strutturale proprio nel riconoscimento delle componenti che costituiscono l'armatura del territorio, il cui mantenimento è essenziale e la cui trasformabilità è misurata in riferimento alla natura e al ruolo di ciascuna componente strutturale, e nella definizione della cornice di norme e strumenti entro e con i quali agirà la successiva pianificazione operativa.

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

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

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

4.2.2 Ri-pianificare

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

- Le aree *da ricondizionare*, che sono situazioni di non amplissima estensione, spesso all'interno di insediamenti esistenti, e che per questo assumono un ruolo importante ai fini della qualificazione funzionale dei diversi centri; il PRG-PS Il Piano intende rivedere dette previsioni per metterle in coerenza con le proprie scelte di assetto fisico-funzionale degli insediamenti, con questo potendo confermare o modificare la disciplina pregressa.
- Le aree *da ripianificare*, che riguardano aree, anche di notevole estensione, non attuate del PRG previgente, relative a previsioni sia edificatorie che per standard urbanistici, in prevalenza localizzate lungo i margini degli insediamenti esistenti, che il Piano intende ripianificare in coerenza con il nuovo assetto fisico-funzionale prefigurato, attraverso la programmazione e pianificazione con Ambiti di trasformazione disciplinati dal PRG-PO.

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

4.2.3 Rigenerare

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

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

4.3 Il principio della perequazione: equità e qualità

I contenuti della disciplina generale del PRG-PS sono stati definiti in riferimento al principio perequativo ormai divenuto statutario nella legislazione urbanistica regionale, per perseguire due finalità essenziali per l’efficacia concreta del piano urbanistico:

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

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

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

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

4.4 La programmazione e la pianificazione operativa delle previsioni nel tempo

4.4.1 Criteri di selezione e attivazione delle operazioni di trasformazione

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

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

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

4.4.2 La programmazione nel tempo delle previsioni di trasformazione del PRG-PO

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

4.6.1 Elementi generali

- La disciplina del PRG-PS relativa alle componenti strutturali, così come definite dalla LR 1/2015, è direttamente efficace salvo per le parti per le quali essa rinvii a ulteriori definizioni e/o applicazioni e/o specificazioni in sede di PRG-PO.
- Le direttive sono intese come disposizioni del PRG-PS alle quali è obbligatorio attenersi nella formazione del PRG-PO.
- Prima dell'adozione del PRG-PO per le componenti non direttamente disciplinate dal PRG-PS, si applica la disciplina urbanistica previgente, purché ci sia corrispondenza, in termini di appartenenza alla medesima zona territoriale omogenea di cui al DM 1444/68 e alle situazioni insediative di cui al RR 2/2015, tra destinazione del PRG previgente e componente di Spazio e di Sistema.
- Fino all'adozione del PRG-PO per le seguenti componenti sono consentiti esclusivamente interventi di MO, MS e RRC sugli edifici esistenti:
 - a) Aree con priorità di rigenerazione;
 - b) Aree a disciplina generale pregressa non attuata.

4.6.2 Riferimenti quantitativi

- Nel periodo di dieci anni successivi alla prima entrata in vigore del PRG-PO relativo al PRG-PS 2013, possono essere attivate e attuate previsioni corrispondenti ad una utilizzazione di nuovo suolo non superiore al 60% di quanto previsto come dimensionamento del PRG-PS 2013.
- Per le successive varianti al PRG-PO, finalizzate alla attivazione, regolazione e attuazione delle previsioni del PRG-PS, il dimensionamento delle previsioni da inserire nel PRG-PO deve essere commisurato alla capacità di carico degli ambiti territoriali interessati (RR 2/2015).

4.6.3 Sistema insediativo, Ambiti/Comparti, procedure selettive

- Il PRG-PO seleziona e delimita, nel rispetto del dimensionamento del piano e della programmazione dell'utilizzo dello stesso nel tempo, parti delle Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti, potendo eventualmente distinguere: aree per nuovi insediamenti; aree per dotazioni pubbliche e private; tessuti (per edificato esistente, per lotti interclusi o contigui a lotti edificati); aree agricole periurbane; spazi verdi costituenti componenti della Rete ecologica locale.
- Le Schede di Ambito individuano i Comparti, e definiscono i propri contenuti con un livello di definizione tale da costituire regola di riferimento per la formazione degli strumenti attuativi necessari alla realizzazione degli interventi. La quantità edificatoria totale dei Comparti corrisponde alla capacità edificatoria di base dei suoli ricadenti in ciascun Comparto, di eventuali suoli posti a distanza comunque connessi al Comparto, di eventuali incrementi per compensazioni e premialità, secondo quanto stabilito dalla Scheda stessa.
- Qualora entro il termine stabilito dal PRG-PO non sia stata attivata l'attuazione degli Ambiti attraverso la sottoscrizione della convenzione del o dei PUA relativi al/i Comparto/i di attuazione di detti Ambiti, le previsioni del PRG-PO per le parti di questi ricomprese nelle Zone agricole di possibile pianificazione operativa, decadono e le aree interessate riassumono la disciplina di Spazio rurale.
- L'Amministrazione comunale può procedere alla formazione e/o attuazione delle previsioni del PRG-PO sulla base di procedure selettive di proposte di soggetti privati che, in conformità con il PRG-PS, assicurino il perseguimento di specifici obiettivi di interesse pubblico relativi al perseguimento di una maggiore qualità urbana, paesaggistico-ambientale ed edilizia.

4.6.4 Paesaggio urbano

- Gli interventi previsti nello Spazio urbano, salvo quanto diversamente stabilito dal PRG-PS e disciplinato dal PRG-PO, sono condizionati al perseguimento degli Obiettivi di qualità paesaggistica del Paesaggio locale nel quale ricadono. Per tali interventi, il PRG-PO definisce la disciplina urbanistica propria delle diverse componenti, che costituisce anche disciplina paesaggistica, in quanto i suoi contenuti regolativi dovranno riguardare anche gli aspetti tipomorfologici, ambientali e percettivi delle trasformazioni dell'esistente.
- Il PRG-PO, in base agli Obiettivi di qualità paesaggistica per i Paesaggi locali, ai campi di attenzione paesaggistica, e ai criteri, indirizzi e misure di mitigazione paesaggistica, specifica i criteri e gli indirizzi per il corretto inserimento degli interventi significativi e rilevanti ammessi e previsti dallo stesso PRG-PO nelle componenti dello Spazio urbano e del Sistema della mobilità e Sistema delle dotazioni nelle quali tali interventi ricadono; per la realizzazione degli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione, a corredo delle regole prescrittive, il PRG-PO fornisce ai PUA gli indirizzi che riguardano in maniera specifica quegli aspetti progettuali che, alla scala della pianificazione attuativa, concorrono alla opportuna contestualizzazione degli interventi e alla realizzazione di significative componenti della rete ecologica. I criteri da assumere in sede di PRG-PO
- Qualora gli Elementi di arredo del territorio di cui all'art.28 del PTCP, ricadano nello Spazio urbano delle Frazioni il PRG-PO potrà riconoscere eventuali quantità edificatorie premiali, finalizzate al coinvolgimento di investimenti privati nel recupero degli Elementi stessi.

4.6.5 Sostenibilità ambientale

- Il PRG-PS persegue la sostenibilità ambientale degli edifici demandando al PRG-PO la definizione degli indirizzi da assumere nella progettazione degli interventi edilizi e dei PUA di attuazione degli Ambiti di trasformazione-AT.

4.6.6 Mitigazione vulnerabilità sismica urbana

- Ai fini della realizzazione degli interventi per la Sum, il PRG-PO nella specifica disciplina delle Componenti stabilisce eventuali meccanismi premiali e incentivanti; la programmazione degli interventi per la Sum, con riferimento alle relative premialità, è comunque stabilita dal PRG-PO in coerenza con le previsioni dallo stesso disciplinate e con la programmazione e progettazione delle opere pubbliche così come definite dall'Amministrazione Comunale.

4.6.7 Protezione civile

- Le Principali aree previste/da prevedere nel Piano di Protezione Civile, qualora non già pubbliche, sono acquisite per esproprio o mediante acquisizione per compensazione secondo quanto stabilito dal PRG-PO.
- Il PRG-PO può disciplinare i casi nei quali la realizzazione di tali Aree è integrata con quella delle Componenti in cui ricadono tramite l'attuazione di Ambiti di trasformazione e dei relativi PUA di Ambiti/Comparti.

4.6.8 Opere di difesa idraulica

- Il PRG-PO può condizionare l'attuazione delle proprie previsioni insediative alla messa in sicurezza delle aree interessate dalle stesse.

4.6.9 Mobilità

- Per le componenti del Sistema della mobilità la definizione puntuale di tali elementi è affidata al PRG-PO e/o agli specifici progetti di intervento.
- Aree della stazione ferroviaria del Capoluogo: il PRG-PO potrà definire modalità di attuazione e potenzialità edificatorie connesse alla realizzazione del Nodo di scambio intermodale.
- Rete viaria: PRG-PO completa, ove ritenuto necessario, la classificazione e definisce le altre componenti della viabilità carrabile.
- PRG-PO individua i Parcheggi pubblici esistenti negli insediamenti, eventualmente articolandoli in relazione alla funzione di mobilità da assicurare (scambio, attestamento, prossimità, ecc).
- PRG-PS determina il fabbisogno pregresso e futuro relativo ai parcheggi pubblici esistenti, rimandando al PRG-PO il soddisfacimento del fabbisogno futuro.
- Il PRG-PO provvede alla individuazione di aree per dotazioni pubbliche o di suo pubblico a parcheggio necessarie per il miglioramento dell'organizzazione degli standard urbanistici
- In sede di PRG-PO saranno definite le altre componenti della rete ciclopedonale ed eventualmente le caratteristiche geometriche e funzionali e la collocazione rispetto alle strade carrabili.
- Il tracciato definitivo delle nuove infrastrutture sarà definito, nel campo di variazione costituito dagli Ambiti di salvaguardia delle infrastrutture, in sede di PRG-PO e/o di progettazione degli interventi. I diritti edificatori relativi ai suoli ricompresi negli Ambiti di salvaguardia sono fatti salvi e possono essere esercitati su altra area del territorio comunale con destinazione diversa dall'agricolo.

4.6.10 Sistema delle dotazioni, degli impianti e delle infrastrutture tecnologiche

- Appartengono al Sistema delle dotazioni, degli impianti e delle infrastrutture tecnologiche anche le Dotazioni pubbliche individuate in sede di PRG-PO; Il PRG-PO, oltre ad individuare eventuali componenti integrative, definisce gli aspetti quantitativi e qualitativi dell'assetto delle aree destinate a verde e servizi, attrezzature, impianti e infrastrutture tecnologiche relativamente a: inserimento nel contesto urbanistico, sistemazione delle aree di pertinenza, parametri ecologico-urbanistici, dotazioni di parcheggi, rapporto di copertura.
- Il PRG-PO individua all'interno delle componenti dello Spazio urbano e classifica le Dotazioni pubbliche articolandole in riferimento all'interesse sovracomunale, comunale ovvero locale.
- Il PRG-PO articola le Dotazioni pubbliche di interesse comunale e sovracomunale esistenti in relazione alla reale rilevanza e alle caratteristiche del servizio, in termini di livello gerarchico e di bacino di utenza servito.
- Per le nuove aree per Dotazioni pubbliche, il PRG-PS rinvia al PRG-PO l'individuazione fondiaria, l'articolazione e la relativa disciplina di acquisizione, eventualmente alternativa all'esproprio, tramite compensazione in loco o a distanza secondo i criteri di perequazione urbanistica.
- PRG-PO disciplina i casi in cui è consentita l'alienazione di dotazioni pubbliche dismesse o in via di dismissione, delle quali definisce le nuove destinazioni d'uso ammesse successivamente all'alienazione.
- Il PRG-PO disciplina le Dotazioni private, regolando anche l'eventuale dismissione delle attività e rifunzionalizzazione per funzioni, attività e servizi non residenziali.

4.6.11 Spazio rurale e Spazio urbano

- Le Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti costituiscono le aree suscettibili di trasformazione nel periodo di vigenza del PRG-PS in quanto utilizzabili dal PRG-PO, nel tempo e nel rispetto del dimensionamento del piano, per attribuire qualità agli insediamenti urbani e produttivi esistenti, in termini di nuova offerta insediativa e di dotazioni pubbliche e private

- Il PRG-PO nella definizione fondiaria delle componenti dello Spazio urbano può modificare le individuazioni del PRG-PS secondo variazioni non superiori al 10%, in aumento o in diminuzione, della superficie della componente di PRG-PS interessata, apportando variante con modalità semplificate al PRG-PS stesso.

4.6.12 Città storica

- La disciplina di PRG-PS della Città storica è specificata in sede di PRG-PO, che individua e classifica i Tessuti e le relative pertinenze, disciplina le trasformazioni ammesse per i Tessuti, consente il mantenimento delle destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del PRG-PS e può prevedere l'introduzione di nuove destinazioni d'uso purché compatibili, disciplina i Tessuti storici dei Centri minori.
- Il PRG-PS promuove l'eliminazione di superfetazioni o soprastrutture di epoca recente prive di valore storico e artistico, od opere incongrue, rimandandone al PRG-PO l'individuazione e la relativa disciplina.
- Gli edifici, costruiti in epoca recente all'interno della Città storica, privi di valore storico, artistico, culturale e ambientale, la cui area di sedime risulta utile per migliorare o realizzare spazi ed infrastrutture pubbliche, ovvero ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica urbana, possono essere demoliti. La Suc demolita può essere trasferita nelle aree di possibile accoglienza secondo quanto disciplinato dal PRG-PO in attuazione di specifici meccanismi premiali.
- Il PRG-PO individua e disciplina le Emergenze di interesse storico-culturale e le Morfotipologie speciali, in relazione al loro carattere e al loro eventuale valore storico-architettonico e/o storico-testimoniale, alla tipologia, alla conservazione dei caratteri originari ed alle diverse funzioni compatibili.
- Per gli Spazi aperti perimurali il PRG-PS rinvia al PRG-PO la definizione di criteri, indirizzi e disciplina di tutela, valorizzazione e/o progettazione di interventi di riqualificazione, selezionando requisiti prestazionali e soluzioni progettuali.
- PRG-PO può individuare, all'interno della Città storica, Aree da recuperare ovvero Ambiti di rivitalizzazione prioritaria ARP, ricomprensenti uno o più isolati, che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale.
- Gli interventi consentiti rispondono al quadro normativo delineato dal TU agli artt. 60 e segg., prevedendo il ricorso sistematico alle disposizioni di dettaglio fissate dalla D.G.R. 852/2015 che aggiorna la D.G.R. 420/2007.

4.6.13 Città consolidata o in via di consolidamento

- PRG-PO definisce la specifica disciplina dei Tessuti prevalentemente residenziali e di quelli per attività e servizi, eventualmente articolandola in ragione delle morfologie urbane e delle tipologie edilizie specifiche, delle diverse densità edilizie, delle dotazioni territoriali, degli impianti e infrastrutture tecnologiche, delle funzioni, congruenti con la residenza, da allocare, individuando anche spazi aperti da destinare a verde privato o simile classificazione.
- Il PRG-PO individua le Aree da riqualificare, che sottopone ad attuazione diretta condizionata o ad attuazione indiretta, secondo la dimensione, consistenza e complessità degli interventi previsti e dei soggetti pubblici e privati coinvolti, e la conseguente necessità di definizione e regolazione dei rapporti pubblico-privato.

4.6.14 Elementi di caratterizzazione dello Spazio urbano

- Il PRG-PO individua le Centralità urbane e gli Assi da riqualificare e ne definisce la relativa disciplina, da attuare mediante progettazione unitaria di iniziativa pubblica.

4.6.15 Aree di trasformazione dell'insediamento esistente

- Il PRG-PO individua le aree di rigenerazione urbana, sulla base di quelle con priorità indicate dal PRG-PS, eventualmente precisandone il perimetro, e può individuarne di ulteriori, il PRG-PO programma l'attivazione e l'attuazione di tali Aree, considerandone la priorità; PRG-PO definisce la disciplina delle aree di rigenerazione urbana ricomprendendole in Ambiti di trasformazione da sottoporre ad attuazione indiretta tramite Programma Urbanistico.
- Ai fini della qualificazione architettonico-spaziale e della caratterizzazione dell'immagine urbana degli interventi di rigenerazione urbana il PRG-PS promuove l'impiego delle procedure concorsuali sia di iniziativa privata che pubblica di cui alla LR 6/2010: il PRG-PO può prevedere incentivi premiali in caso di utilizzo delle procedure concorsuali.

4.6.16 Aree produttive da rinnovare

- PRG-PO individua le Aree produttive da rinnovare e ne attiva la rigenerazione;
- PRG-PO specifica le direttive per il rinnovo delle Aree produttive, attraverso l'individuazione di Assi strutturanti del rinnovamento, di Isolati con priorità di rinnovamento, di Aree a destinazione prevalentemente commerciali ad assetto consolidato.

4.6.17 Aree a disciplina generale pregressa non attuata

- PRG-PS demanda al PRG-PO il compito di articolare e disciplinare le Aree a disciplina generale pregressa non attuate in riferimento alle previsioni del PRG-PS per la Città nella quale ricadono, alla eventuale necessità di realizzare spazi e servizi pubblici, tenendo conto degli indici perequati riconosciuti in relazione alla destinazione per ciascuna area del PRG previgente, e stabilendo la corrispondente modalità attuativa, nonché le destinazioni d'uso compatibili con il contesto urbano di appartenenza.

4.6.18 Centri e aggregati a carattere semiurbano.

- Il PRG-PO, specifica la disciplina dei Centri e aggregati a carattere semiurbano articolandola, anche in riferimento alle zone del PRG previgente, nelle seguenti componenti: edificato da mantenere/riqualificare, aree per dotazioni pubbliche e private, eventuali aree per nuova edificazione; disciplina le trasformazioni ammesse attraverso l'applicazione degli indici e delle quantità esistenti, salvo eventuali incrementi di SUC per premialità e compensazioni riconosciute dallo stesso PRG-PO, e la definizione delle destinazioni d'uso e delle modalità attuative dirette o indirette.

5 LA FORMA DEL PRG-PO

5.1 La struttura del PRG-PO e l'architettura documentale

Gli elaborati che compongono il PRG-PO sono distinti in tre gruppi (Elaborati costitutivi, Elaborati gestionali, Valutazioni ambientali di livello operativo) e organizzati in famiglie distinte e articolate come illustrato nel seguito.

- Gli elaborati della famiglia **PO.c.01** - *Forma e contenuti del PRG-PO* - forniscono gli elementi utili per la definizione della forma e del progetto del PRG-PO e dettagliano il quadro di compatibilità e coerenza con le determinazioni del PRG-PS.
- Gli elaborati della famiglia **PO.c.02** - *Pianificazione operativa degli Spazi e dei Sistemi* definiscono la disciplina urbanistica e gli elementi di assetto del territorio comunale compreso entro le componenti del sistema insediativo e forniscono gli elementi di base per il disegno di suolo.
- Gli elaborati della famiglia **PO.c.03** - *Disciplina della Città Storica* - forniscono gli elementi utili per il governo delle trasformazioni ammissibili delle componenti della Città Storica.
- Gli elaborati della famiglia **PO.c.04** - *Apparato normativo* - definiscono il quadro della normativa di livello operativo.
- Gli elaborati della famiglia **PO.g.n** - *Elaborati gestionali del PRG-PO* - esplicitano gli indirizzi e le discipline di dettaglio sottese al PRG-PO, in relazione alle misure per la qualità paesaggistica, alla programmazione del sistema delle dotazioni pubbliche e alla riduzione della vulnerabilità sismica urbana, oltre a dettagliare gli elementi utili per la gestione del bilancio urbanistico del PRG.
- Gli elaborati della famiglia **PO.v.n** - contengono gli elementi conoscitivi e tecnici utili per la conduzione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e per la gestione del monitoraggio ambientale del Piano.

PO.c	ELABORATI COSTITUTIVI DEL PRG-PO					
PO.c.01	Forma e contenuti del PRG-PO					
PO.c.01.1	Relazione illustrativa generale	0		09054	RAU	301
PO.c.01.2	Relazione di inquadramento geologico e allegati	0		09054	WGU	301
PO.c.02	Pianificazione operativa degli Spazi e dei Sistemi					
PO.c.02.1	Carta della disciplina operativa del territorio n. 22 carte	0	1:5.000	09054	IGU	302
PO.c.02.2	Carta della struttura urbana - direttive di assetto n. 22 carte	0	1:5.000	09054	IGU	303
PO.c.02.3	Repertorio delle trasformazioni	0	varie	09054	IGU	304
	Sezione a - Interventi di Completamento urbani – ICU (tabelle)					
	Sezione b - Interventi di Completamento semiurbani – ICS (tabelle)					
	Sezione c - Ambiti di Trasformazione – AT (schede)					
	Sezione d - Ambiti di Trasformazione per attività – ATA (schede)					
	Sezione e - Operazioni Complesse – OC (schede)					
	Sezione f - Aree da recuperare (scheda)					
PO.c.03	Disciplina operativa della Città Storica					
PO.c.03.1	Centro storico del Capoluogo	0	1:2000	09054	IGU	305
PO.c.04	Norme Tecniche di Attuazione del PRG-PO					

PO.g	ELABORATI GESTIONALI DEL PRG-PO					
PO.g.01	Elementi operativi per la gestione del sistema delle Dotazioni territoriali e funzionali	0		09054	RAU	302
PO.g.02	Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi	0		09054	RAU	303
PO.g.03	Misure per il rafforzamento della struttura urbana minima	0		09054	RAU	304
PO.g.03.1	Carta della struttura urbana minima	0				
03.1.a	Quadrante nord-ovest	0	1:15.000	09054	IGU	306
03.1.b	Quadrante nord-est	0	1:15.000	09054	IGU	307
03.1.c	Quadrante sud-ovest	0	1:15.000	09054	IGU	308
03.1.d	Quadrante sud-est	0	1:15.000	09054	IGU	309
PO.g.04	Elementi quantitativi del PRG-PO n.1	0		09054	BTU	301

PO.v	VALUTAZIONI AMBIENTALI DI LIVELLO OPERATIVO					
PO.v.01	Rapporto ambientale preliminare	0		09054	WIU	301
PO.v.01.a	Rapporto ambientale preliminare - Allegati	0		09054	WIU	302
	Allegato 1 - Documento di indirizzo per la definizione della normativa tecnica di attuazione					
	Allegato 2 - La città della trasformazione - PRG-PS e PRG-PO					
	Allegato 3 - RERU e PRG-PO n.1					
	Allegato 4 - Siti Natura 2000 e PRG-PO n.1					
PO.v.01.b	Nota di aggiornamento	0		09054	WIU	302
PO.v.02	Parere motivato dell'Autorità competente	0		09054	WIU	303
PO.v.03	Dichiarazione di Sintesi finale	0		09054	WIU	304
PO.v.04	Misure di monitoraggio	0		09054	WIU	305

5.2 Elementi per la lettura del PRG-PO e delle sue parti

5.2.1 Assetto formale degli elaborati ai fini dell'organizzazione dei contenuti

A partire dall'elenco degli elaborati sopra riportato, di seguito si illustra la struttura del PRG-PO ai fini dell'organizzazione dei contenuti di progetto. In prima approssimazione da una parte si procede con le elaborazioni relative alla disciplina dei tessuti (Carta della disciplina operativa del territorio), dall'altra con quelle relative alla definizione della struttura urbana, che evidenzia - integrando esistente e previsione - una lettura dell'insediamento comprensiva di tutte le trasformazioni auspicabili.

Da questa seconda serie di elaborati discende il Repertorio delle aree in trasformazione, necessario per la gestione delle azioni che il PRG-PO mette in campo. Ad ogni specifico tipo di trasformazione corrispondono specifiche modalità di gestione: per le più semplici potrà essere sufficiente una disposizione normativa e una tabella di sintesi, per gli Ambiti di Trasformazione è previsto un Repertorio di schede in formato A3 di due pagine ciascuna (più eventuali estratti di inquadramento) e per le Operazioni Complesse (OC) è previsto un Repertorio sempre in A3 nel quale per ogni OC possono essere presenti 4-5 fogli di scheda. In queste ultime possono rientrare trasformazioni derivanti dalle Aree a disciplina pregressa non attuata da ripianificare o dalle Aree per la Rigenerazione; in entrambi casi a seconda della complessità.

Una volta selezionate le trasformazioni da inserire nel PRG-PO - a seconda delle caratteristiche e della complessità – le Aree a disciplina pregressa non attuata da ripianificare possono essere disciplinate da una tabella, da una Scheda d'Ambito o essere inserite in una OC, i nuclei semiurbani privi di ZAUNI sono ricompresi nelle tavole dei tessuti, i nuclei semiurbani con ZAUNI sono ricompresi nella tavola dei tessuti, con alcuni Interventi di Completamento riportati nel Repertorio; le Aree di Rigenerazione possono avere una Scheda d'Ambito, una norma o una OC, etc.

Gli elaborati costitutivi del PRG-PO fissano nel loro insieme la disciplina delle componenti territoriali che il PRG-PS affida al PRG-PO, nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti:

- **PO.c.02.1 Carta della disciplina operativa del territorio:** fissa la disciplina urbanistica, direttamente conformativa della proprietà, dello Spazio urbano e delle componenti sistemiche rimandate al PRG-PO. Nel caso delle aree ad attuazione indiretta, la piena conformazione della proprietà si avrà con il relativo strumento attuativo. Per favorire la comprensione dei contenuti del Piano, la Carta riporta anche alcune delle Componenti disciplinate dal PRG-PS; tra queste risultano anche le previsioni non attivate dal 1° PRG-PO (ad esempio le numerose ZAUNI non oggetto di previsioni del presente PRG-PO); per queste ultime valgono le norme fissate dal PRG-PS fino al loro inserimento tra le previsioni operative.
- **PO.c.02.2 Carta della struttura urbana – direttive di assetto:** la carta illustra, con un linguaggio grafico simbolico-strategico, l'assetto auspicato della struttura urbana del Capoluogo e delle Frazioni oggetto di previsioni urbanistiche. Il perseguimento di tale assetto urbano, sia spaziale che funzionale (con particolare riferimento alle dotazioni territoriali), è affidato alla ordinaria attuazione del PRG-PO, alla programmazione e realizzazione delle opere pubbliche e, in particolare, alla attuazione delle principali previsioni di trasformazione urbana (rigenerazioni come interventi di primo impianto). I contenuti della Carta hanno valore di direttiva per le successive pianificazioni e/o progettazioni.
- **PO.c.02.3 Repertorio aree in trasformazione:** il Repertorio contiene le Schede relative alle diverse tipologie di interventi di trasformazione che compongono le previsioni più significative del 1° PRG-PO. Le parti normative delle Schede (contenenti quantità, destinazioni d'uso, ecc) hanno valore prescrittivo; le parti grafiche delle Schede hanno valore di direttiva per la successiva pianificazione attuativa.
- **PO.c.03.1 Disciplina operativa della Città Storica – Centro storico del Capoluogo,** rapp. 1:2.000: costituisce la disciplina del Centro storico del capoluogo direttamente cogente e conformativa la proprietà.

5.2.2 Elementi per la definizione della Carta della disciplina operativa del territorio

L'elaborazione della Carta della disciplina operativa del territorio lavora sulla caratterizzazione urbanistica del "continuo" dello spazio urbano (e urbanizzabile). Di fatto si opera una sovrapposizione/intersezione tra classificazione in atto dei tessuti e stato di attuazione degli stessi, con uno sguardo alle analisi del Quadro Conoscitivo come allegato al Documento Programmatico (e aggiornato all'occorrenza) e uno al PRG pre-vigente. A questi elementi di lettura interpretativa finalizzata all'aggiornamento del regime dei suoli, si aggiungeranno altri elementi più indirizzati a qualificare il disegno di suolo e le connessioni, come gli assi da riqualificare e gli spazi di relazione, la rete ecologica di livello urbano e l'articolazione delle dotazioni; inoltre in questa carta saranno perimetrati gli Ambiti di Trasformazione e le OC.

5.2.3 Elementi per la formazione della Carta della struttura urbana - direttive di assetto

L'elaborato di assetto - redatto alla stessa scala della Carta della disciplina operativa del territorio - riporta le componenti che costituiscono la struttura urbana, semplificando si potrebbe definire "tutto escluso i tessuti", o meglio con i tessuti graficamente posti in sottofondo a definire il continuo territoriale. In particolare in questa carta sono evidenziati:

- i tratti di viabilità che vanno adeguati, inseriti ex novo o che vanno modificati nel loro ruolo all'interno del sistema della mobilità.
- le dotazioni assegnando loro rango e ruolo nella struttura urbana, nonché i percorsi ciclopedonali.
- la rete ecologica a livello urbana, con elementi esistenti, da rafforzare, di progetto, e le connessioni con la rete ecologica dello Spazio Rurale.
- le aree per dotazioni, eventualmente da acquisire tramite compensazione o esproprio
- i perimetri degli Ambiti di trasformazione (con una sintesi degli elementi strutturanti degli stessi) e il perimetro delle aree coinvolte nelle OC.
- gli elementi strategici per la riduzione della vulnerabilità sismica urbana (in coerenza con gli elaborati della SUM del PRG-PS e quindi del PRG-PO).

5.2.4 Le aree da acquisire per dotazioni

Dalle elaborazioni di assetto che confluiscono nella Carta della struttura urbana di progetto derivano tre diverse casistiche di aree che vanno ulteriormente definite. Il primo tipo è il più semplice, sono le Aree da acquisire per dotazioni pubbliche (o nelle quali realizzare dotazioni private di uso pubblico). Le possibilità ammissibili sono: esproprio, compensazione, realizzazione di dotazione privata di uso pubblico; la compensazione a sua volta può essere in loco o a distanza, e lo stesso elaborato di assetto indica eventualmente l'area di concentrazione dei diritti edificatori all'interno dell'Area. Queste Aree sono normate direttamente nelle NTA.

5.2.5 Ambiti di trasformazione

Il secondo tipo di aree riconosciute e disciplinate nella Carta della struttura urbana di progetto è quello relativo agli Ambiti di Trasformazione. Gli Ambiti di trasformazione – AT e ATA, nella maggior parte dei casi, riguardano parti classificate dal PRG-PS come "da ripianificare" (un paio di casi interessano piccole porzioni di ZAUNI) nelle quali il PRG-PO prevede la definizione dell'assetto, ma anche un rilevante contributo alla ricucitura urbana attraverso la previsione di adeguamenti, riqualificazioni o collaborazione alla cessione di suoli per dotazioni, nell'insieme finalizzati a consolidare gli insediamenti esistenti.

Gli Ambiti di trasformazione AT prevedono la formazione di addizioni e integrazioni insediative a destinazione prevalentemente residenziale, nelle quali il PRG-PO punta comunque ad assicurare un adeguato mix funzionale. Gli Ambiti di trasformazione per attività ATA riguardano la ripianificazione e il completamento di porzioni non ancora attuate delle aree produttive a nord del Capoluogo, attraverso la previsione di aree per attività miste caratterizzate da significative performance in termini paesaggistico-ambientali ed energetici.

Le Schede degli Ambiti di trasformazione sono organizzate per Capoluogo e Frazioni, quelle degli AT, e riferite alle aree produttive quelle degli ATA. Per ciascun Ambito forniscono un dettagliato Schema di assetto (riferito anche alla relativa Struttura urbana – direttive di assetto), che ha valore di direttiva per i PUA, nel quale sono indicate le Aree di concentrazione dell'edificabilità (che sono modificabili nella dimensione e perimetrazione, ma non sono rilocalizzabili completamente nell'Ambito) e la localizzazione preferenziale delle dotazioni. Di queste viene indicata una generica categoria, spetta ai successivi livelli di pianificazione definire, di concerto con l'Amministrazione, quali dotazioni dovranno essere concretamente previste.

Negli Ambiti si esprimono i meccanismi perequativi attraverso la quantificazione del massimo incremento della Suc di base, della sua articolazione tra pubblico e privato. L'incremento è utilizzabile a fronte delle prestazioni previste dalle NTA del PRG-PS; il PRG-PO concretizza la partecipazione dei Soggetti attuatori indicando gli "impegni ordinari", che questi devono assumere in sede di convenzionamento, e gli "impegni aggiuntivi" che comportano il riconoscimento di premialità e compensazioni a valere sulla quota di

incremento dedicata alla proprietà. Ovviamente questa parte variabile delle previsioni è affidata alla concertazione tra pubblico e privato, ma rimane un impegno volontario dei Soggetti attuatori.

La Scheda infine indica i criteri di attuazione, prevedendo, ove necessario, la possibilità di attuare l'Ambito per Comparti e stabilendo per questo il minimo di Suc necessaria per attivare il singolo Comparto.

Il Repertorio PO.c.02.3 contiene le Schede, costituite da due fogli, nei termini di seguito esemplificati:

- un foglio contenente gli Schemi di assetto con lo stralcio dell'elaborato PO.c.02.2 Carta della struttura urbana – direttive di assetto;
- un foglio contenente i parametri urbanistici, l'attribuzione degli indici perequati, gli impegni dei privati da sottoscrivere nella convenzione urbanistica, le destinazioni d'uso, le prescrizioni particolari, i parametri edilizi ed ecologici e i criteri per l'attuazione.

Oltre a contenere gli schemi di inquadramento, riguardo ai parametri urbanistici la scheda è strutturata in maniera da risultare flessibile e permettere gli assestamenti necessari per garantire la fattibilità dell'Ambito. Per ogni porzione individuata nello stralcio del PRG-PS, si riporta la superficie, il range dell'ITP come da tabella, e il Carico urbanistico massimo, attualmente calcolato nell'ipotesi di applicare il valore più elevato del range, al quale aggiungere fino a un massimo del 100% di premialità.

La valutazione dell'indice derivante da questa quantità di SUC dovrà contribuire a definire la quantità massima di edificazione che l'Ambito può "sopportare", e a indicare l'effettivo indice e le premialità possibili. Oltre a ciò sono elencate le possibili modalità con le quali si può attuare l'Ambito. Infine sono indicate le prestazioni da assicurare: alcune sono prestazioni minime, obbligatorie perché l'Ambito possa essere attuato, altre sono prestazioni specifiche, che possono far accedere a premialità nel quadro di uno specifico strumento attuativo.

5.2.6 Operazioni Complesse

Il terzo caso derivante dalla Carta della struttura urbana di progetto è quello delle Operazioni Complesse - OC. Le Operazioni complesse costituiscono le previsioni di maggiore intensità, consistenza e rilevanza urbana del 1° PRG-PO.

- OC.1 Apecchiese: interessa la parte nord del Capoluogo classificata dal PRG-PS come da ripianificare. Il PRG-PO assume per questa parte importanti obiettivi di interesse pubblico relativi al rafforzamento delle dotazioni urbane relative allo sport, al fornire una soluzione alla rilocalizzazione di edifici scolastici, al completamento del Capoluogo all'interno del tracciato della via Apecchiese. L'Operazione è articolata in porzioni la cui attuazione avviene attraverso la modalità di Attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei Comparti, che prevede la possibilità che i Soggetti attuatori propongano di volta in volta la individuazione dei Comparti secondo i criteri generali fissati dal PRG-PS e quelli specifici forniti dalla Scheda di OC. I meccanismi perequativi sono gli stessi utilizzati per gli Ambiti di trasformazione. Evidentemente richiedono una regia forte da parte dell'Amministrazione in fase di concertazione e predisposizione dei PUA da parte degli attuatori. La Scheda fornisce uno Schema di assetto complessivo.
- OC.2 Ex Mulini: riguarda l'area di rigenerazione prioritaria che il PRG-PS ha individuato sui Mulini e aree limitrofe. La Scheda ha i contenuti simili a quelle degli Ambiti di trasformazione, compresa la parte perequativa dell'incremento e dei relativi "impegni aggiuntivi". La parte originale riguarda il riconoscimento delle quantità edilizie esistenti. Dai volumi esistenti, utilizzando il parametro 3,50, si è ricavata la Suc esistente. Questa deve essere riconvertita (operazione che in questa fase è stata simulata) utilizzando dei parametri relativi allo stato di conservazione e alla destinazione d'uso esistente, al fine di riconoscere la quantità di Suc che meglio

corrisponde al valore effettivo delle quantità esistenti, tenendo conto delle destinazioni d'uso che potranno assumere. In questo modo, e attribuendo comunque una Suc di base ai suoli attraverso l'indice perequato, il PRG-PO cerca di tenere contemporaneamente in conto il valore dei suoli e quello dei manufatti esistenti. Un meccanismo simile si è ipotizzato per l'Ambito di trasformazione a Trestina che riguarda la rigenerazione di un'ampia area produttiva dismessa e la OC.3 che segue.

- OC.3 Pesci d'Oro: riguarda l'area di rigenerazione prioritaria che il PRG-PS ha individuato nella zona denominata Pesci d'Oro in relazione al ponte che collega la via Cortonese al centro storico; si tratta di aree insediate in prevalenza con attività produttive e artigianali, strette tra la viabilità e il fiume, la cui rigenerazione è finalizzata a qualificare l'accesso sud al centro storico anche in riferimento alla sensibilità paesaggistico-ambientale dei luoghi e alla possibilità di introdurre funzioni maggiormente adeguate al contesto urbano di appartenenza. L'Operazione è disciplinata con le stesse modalità dell'Operazione OC.2.

5.2.7 Interventi di completamento

Gli Interventi di completamento urbani - ICU - interessano parti in generale classificate dal PRG-PS come "da ripianificare". Il PRG-PO nelle Schede (elab. PO.c.02.3) fornisce uno schema di assetto di riferimento (dove è indicata l'Area di concentrazione dei diritti edificatori) e i dati quantitativi essenziali, le destinazioni d'uso ammesse e le quantità di cessione per le dotazioni. In questo caso la perequazione riguarda l'equo trattamento per il quale sono applicati gli indici territoriali perequati. La dimensione delle aree e la finalità delle trasformazioni non richiede applicazione di particolari meccanismi premiali o compensativi.

Gli Interventi di completamento semiurbani - ICS - riguardano il completamento dei Centri e aggregati a carattere semiurbano individuati dal PRG-PS. Il PRG-PO nelle Schede (elab. PO.c.02.3) fornisce uno schema di assetto di riferimento (dove è indicata l'Area di concentrazione dei diritti edificatori) e i dati quantitativi essenziali comprensivi degli incrementi per "impegni aggiuntivi", le destinazioni d'uso ammesse e le quantità di cessione per le dotazioni. Poiché si tratta di interventi in aree che necessitano di migliorare, adeguare o realizzare le urbanizzazioni, anche non direttamente connesse agli interventi, il PRG-PO prevede quote di incremento di Suc per "impegni aggiuntivi" che i soggetti attuatori possono assumere ai fini della realizzazione di interventi di adeguamento della viabilità, cessione di suoli oltre gli standard ecc. In diversi casi sono coinvolte negli ICS anche porzioni di ZAUNI.

6 LA SOSTENIBILITÀ DELLE SCELTE INSEDIATIVE

6.1 La rete ecologica locale a scala urbana

Nella PRG-PS si definisce con chiarezza il progetto di Rete Ecologica in attuazione delle direttive regionali in materia (Rete Ecologica Regionale - RERU), definita quale sistema interconnesso di habitat, di elementi paesistici e di unità territoriali di tutela ambientale, finalizzato alla salvaguardia ed al mantenimento della biodiversità. In quella sede si è inteso estendere ed affrontare lo studio a tutto il territorio comunale da un punto di vista ecologico, definendone le funzioni in ogni sua parte, al fine di prefigurare un equilibrio generale del sistema, con una concezione del territorio, sotto l'aspetto ecologico, trattato come un "ecosistema territoriale", con regole di funzionamento sia interne che nelle sue connessioni esterne, al fine di realizzare la riproducibilità delle risorse ambientali.

Il PRG-PO recepisce a scala fondiaria le indicazioni e le prescrizioni di riassetto ambientale fissate nella parte strutturale con l'obiettivo di potenziare l'eco-sistema a scala urbana. Da un lato vengono messe a sistema tutti le componenti "verdi" del Piano (esistenti o di progetto) con una logica di riconnessione puntuale e insistita fino a coinvolgere gli elementi di naturalità minori, dall'altro vengono messi in campo strumenti gestionali e normativi specifici, con indicazioni cartografiche sulla collocazione delle aree verdi di progetto e sul ruolo di connettività di quelle esistenti, con le regole per i verdi privati riclassificati in funzione ecologica e con le norme prescrittive sulle quantità obbligatorie da destinare alla formazione della Rete ecologica locale in sede di attuazione degli interventi entro i comparti di attuazione previsti entro le parti di città soggette ad azioni di trasformazione. Il PRG-PO, pertanto, in applicazione del PRG-PS, approfondisce la Rete Ecologica Locale, che costituisce applicazione concreta della RERU alla scala adeguata alla pianificazione operativa. L'attuazione di tale Rete Locale è affidata in buona parte alle previsioni di trasformazione, anche mediante meccanismi incentivanti.

Nelle Schede relative agli Ambiti di trasformazione e alle Operazioni complesse sono fornite le direttive progettuali da applicare nella pianificazione attuativa ai fini della formazione della Rete Ecologica Locale. Sono inoltre fornite specifiche prescrizioni a riguardo, sia da un punto di vista ecologico-ambientale che paesaggistico-percettivo. Infatti, per gli Ambiti di trasformazione e per le Operazioni complesse, nell'elaborato PO.c.02.3 - Repertorio delle aree di trasformazione, sono contenute specifiche schede di supporto alla fase di pianificazione attuativa ai fini delle qualificazioni paesaggistica e ambientale (Rete ecologica), che contengono criteri, campi di attenzione progettuale e misure da applicare nei PUA.

Ai sensi art.31 c.3 delle NTA del PRG-PS, il PRG-PO definisce la disciplina urbanistica propria delle diverse componenti, che costituisce anche disciplina paesaggistica. Gli interventi previsti nello Spazio urbano, salvo quanto diversamente stabilito dal PRG-PS e disciplinato dal PRG-PO, sono condizionati al perseguimento degli Obiettivi di qualità paesaggistica del Paesaggio locale nel quale ricadono (art.31 c.3 NTA PRG-PS). A ciò si aggiunge che all'art.36 NTA PRG-PS è prescritto che:

- il PRG-PO specifica i criteri e gli indirizzi per il corretto inserimento degli interventi significativi e rilevanti ammessi e previsti dallo stesso PRG-PO nelle componenti dello Spazio urbano e del Sistema della mobilità e Sistema delle dotazioni nelle quali tali interventi ricadono;
- il PRG-PO fornisce ai PUA relativi alle trasformazioni (Ambiti, Interventi di completamento, ecc), gli indirizzi che riguardano in maniera specifica quegli aspetti progettuali che, alla scala della pianificazione attuativa, concorrono alla opportuna contestualizzazione degli interventi e alla realizzazione di significative componenti della rete ecologica (Criteri morfologico-funzionali, Criteri di inserimento paesaggistico-ambientale, Criteri di "raccordo" con la Rete ecologica).

In applicazione di tali direttive, il PRG-PO si dota dell'elaborato gestionale PO.g.02 Misure per la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi; esso contiene:

- Criteri e indirizzi generali per gli interventi edilizi ed urbanistici, residenziali e per attività, relativi ad aspetti paesaggistici e di sostenibilità ambientale;
- Schemi di riferimento per gli interventi, relativi ai criteri e ai temi rilevanti per la qualificazione architettonica, paesaggistica e ambientale.

In conformità con gli indirizzi del PRG-PS, e in coerenza con i criteri definiti per gli interventi di completamento urbanistico e per gli interventi edilizi, la Parte II dell'elaborato gestionale PO.g.02 fornisce le misure e le linee progettuali che costituiscono, in generale e per ciascun ambito, la disciplina paesaggistica per gli Interventi urbanistici definiti dal Piano Operativo che saranno oggetto di Piani Urbanistici Attutativi. Questi interventi, per dimensione e localizzazione, concorrono alla conformazione e alla caratterizzazione dei margini urbani del Capoluogo e delle Frazioni, la cui connotazione costituisce un elemento determinante per il mantenimento e la valorizzazione della qualità del Paesaggio tifernate.

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

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

- Rete ecologica e spazio agricolo;
- margini tra spazio urbanizzato e spazio agricolo;
- visuali verso le emergenze paesaggistiche.

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

Obiettivi per i campi di attenzione:

- Mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento
- caratterizzazione, diversificazione e configurazione dei fronti e dei margini
- mantenimento e valorizzazione delle visuali verso le rilevanze paesaggistiche (Fiume Tevere, sistema collinare, trame agricole, elementi puntuali di valenza paesaggistica).

I campi di attenzione e relativi obiettivi sono comuni alle diverse tipologie di ambito, e vengono declinate in relazione al contesto e al tipo di trasformazione (nuovi impianti urbani prevalentemente residenziali AT, nuove aree per attività produttive ATA, rigenerazione di ambiti urbani – OC). Nel caso di ambiti per nuovi insediamenti per attività (ATA), ad esempio, per dimensione e requisiti funzionali, i rischi di compromissione del paesaggio sono maggiori e necessitano di misure e linee progettuali specifiche, differenti da quelle che interessano interventi più propriamente urbani.

Per gli Ambiti di Trasformazione – AT le misure generali per il mantenimento della continuità della rete ecologica e suo rafforzamento dovranno assicurare un sistema di mitigazione dei nuovi impianti urbani sul sistema ambientale, per garantire il mantenimento della continuità della rete ecologica e il suo rafforzamento. Particolare attenzione deve essere posta alle componenti di habitat e di connettività della Rete Ecologica Regionale Umbra e in generale si deve garantire:

- Tutela dei singoli elementi della rete ecologica, locale e regionale (RERU);

- Rafforzamento della continuità della rete attraverso interventi mirati da integrare nel disegno del nuovo tessuto urbano;
- Creazione di fasce di protezione a verde tra elementi della rete ecologica esistente, tessuto urbano e infrastrutture, esistenti e di progetto;
- Favorire la concentrazione dell'edificato per ridurre le porzioni di suolo coperto e favorire la continuità delle connessioni ambientali;
- Raccordare nel disegno di impianto gli elementi della rete ecologica locale con gli spazi pubblici aperti e con i percorsi ciclo-pedonali, verificandone la compatibilità degli usi.

Per gli Ambiti di Trasformazione per Attività – ATA, laddove gli ambiti individuati comprendano al loro interno o nei loro immediati dintorni componenti (di habitat o di connessione) della Rete Ecologica Regionale Umbra, nonché della rete ecologica locale, devono essere definite misure apposite per tutelare la loro continuità e per verificare gli impatti delle nuove attività sulla rete stessa, orientando anche le scelte di impianto e di assetto viario. In generale si deve garantire:

- Tutela singoli elementi della rete ecologica, locale e regionale (RERU);
- Rafforzamento della continuità della rete attraverso interventi mirati;
- Creazione di fasce di protezione a verde tra rete e tessuto insediato e infrastrutture, per favorire la continuità delle connessioni ambientali;
- Raccordo, nel disegno di impianto, degli elementi della rete ecologica locale con eventuali percorsi ciclo-pedonali di connessione con la viabilità territoriale e con i tessuti circostanti;
- Integrazione degli elementi della rete ecologica con le aree di pertinenza a verde delle attività;
- Creazione di una corona verde intorno all'intero complesso produttivo con specie arboree e arbustive autoctone, coordinando gli interventi dei diversi lotti;
- Rivestimento delle cabine e i vani tecnici con grigliati o pannelli e verde rampicante;
- Inserimento di filari arborei lungo le strade e i percorsi pedonali e ciclabili.

Per le Operazioni Complesse – OC, sebbene i contesti in cui sono localizzate le aree per le Operazioni Complesse siano diversi fra loro, è possibile definire alcune misure e linee progettuali generali, che rispondono agli obiettivi per i campi di attenzione ritenuti fondamentali per orientare un'azione di tutela e qualificazione del paesaggio tifernate. In particolare per gli ambiti localizzati ai margini della città consolidata, la presenza di elementi della rete ecologica, oltre che prescrizione per la loro tutela e mantenimento della continuità può orientare la definizione dell'impianto dei singoli sotto-ambiti, nonché degli interi ambiti, impostandone la struttura a partire dalla continuità tra rete ecologica esistente e il sistema degli spazi verdi, delle aree aperte delle dotazioni collettive e dei percorsi di progetto. Le misure che riguardano in generale le operazioni complesse sono le seguenti:

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

6.2 L'attuazione programmata come fattore di stabilizzazione ambientale

Nei "ragionamenti" che si costruiscono nel Piano e con il Piano si ritorna spesso sul concetto e sui meccanismi di attuazione programmata nel tempo delle azioni di trasformazione previste; già si è detto più sopra delle aree oggetto di ripianificazione e di primo impianto e di come queste entrano nel disegno e nell'assetto gestionale di Piano, con logiche anche conservative che tendono a minimizzare l'interessamento di aree agricole non soggette a pianificazione pregressa. Tutto questo concorre a stabilizzare le figure insediative che caratterizzano i luoghi, con la ricucitura delle aree intercluse e la ridefinizione della linea di frangia peri-urbana; ne emerge una volontà di rendere sostenibili e monitorabili le scelte di livello operativo, laddove si propongono una serie di classificazioni che prevedono il "congelamento" delle previsioni di livello strutturale per le quali non si ritiene prioritaria l'attuazione, riconducendole temporaneamente ad un regime assimilabile a quello per lo Spazio rurale - ancorché insediabile - la gran parte delle zone di primo impianto previste dal PRG-PS; dunque questo primo PRG-PO non "vede" tutto quanto è stato pianificato a livello strutturale e anzi porta a regime una serie di disposizioni per accogliere le istanze di declassificazione avanzate dai proprietari di aree suscettibili di urbanizzazione, ponendo così un limite di fatto al fattore di consumo di suolo. Ciò consentirà anche di redistribuire le quantità edificatorie verso aree maggiormente attrattive e di riequilibrare le previsioni.

6.3 Il dimensionamento: il consumo di suolo e la componente insediativa

6.3.1 Indicazioni di principio

Riguardo al tema del dimensionamento, con l'entrata a regime del TU l'attenzione si è focalizzata sul dato di consumo di suolo, dato rilevante in un'ottica più rivolta alla conservazione delle risorse territoriali non rinnovabili che al dato più tradizionale relativo ai carichi insediativi. Il PRG-PS ha comportato la verifica del rispetto dei parametri e delle quantità ammissibili ai sensi dell'art. 95, comma 3, della L.R. n. 1/2015 e il PRG-PO n.1 "attinge" a questa risorsa sotto tre profili: i) riclassificazione degli ambiti consolidati, in forma aderente allo stato di diritto; ii) ripianificazione degli ambiti soggetti a pianificazione pregressa non attuata, in forma aderente allo stato di fatto diritto; iii) zone agricole insediabili, in forma residuale e funzionale alle operazioni di ricucitura e funzionalizzazione degli insediamenti.

In questa sede interessa sottolineare la volontà di assicurare con il Piano un diffuso accesso alle condizioni di riqualificazione e sviluppo, ponendo l'attenzione verso soluzioni abitative di maggiore qualità, efficienza e sicurezza, consentendo elevati livelli di flessibilità nell'attuazione delle previsioni. La ricalibrazione delle previsioni insediative operata già a livello strutturale, restituisce un dato misurato e congruente con le prospettive di crescita attese e con il ruolo attrattore che comunque esercita il territorio comunale su di un bacino di utenza in crescente espansione.

Vale anche la pena di ribadire che le previsioni del PRG-PS sono definite e dimensionate per attuarsi lungo tutto l'arco temporale di validità del Piano (da 10 a 20 anni), attraverso una successione programmata di Piani di livello operativo (PRG-PO n.1, PRG-PO n.2, ecc.) e nella priorità delle previsioni del PRG-PO n. 1 rientrano le parti di territorio comprese nelle componenti del sistema insediativo già interessate dalla pianificazione pregressa, che il PRG-PS individua come ambiti oggetto di riconsiderazione progettuale.

Questo primo PRG-PO impegna una quota significativa di volumetria residenziale in quanto si fa carico delle volumetrie da riconoscere alle zone di trasformazione oggetto di pianificazione pregressa e non attuata - con la prospettiva di operare eventuali future riclassificazioni in caso di ulteriore inerzia da parte dei

proprietari - e lascia comunque la possibilità di procedere alla definizione di nuove situazioni insediative, nella maggior parte dei casi caratterizzate da modeste estensioni da urbanizzare o riurbanizzare.

Il PRG-PO, infatti, consente l'utilizzazione delle quantità edificatorie e delle aree acquisite dal Comune, in applicazione dei meccanismi perequativi, per compensazioni e premialità a fronte di maggiori oneri richiesti ai proprietari in materia di acquisizione pubblica degli immobili, di demolizioni senza ricostruzioni in loco per finalità urbanistiche, di ripristino e di riqualificazione di spazi, di eliminazione di detrattori ambientali. Il PRG-PO, nel dimensionamento delle singole operazioni, mette a disposizione una quota di SUC da destinare a tali finalità. Le condizioni perequative, compensative e premiali, calibrate, in termini incrementali, in funzione della positiva ricaduta sull'infrastrutturazione del territorio e sul miglioramento della qualità urbana, oltre che del miglioramento della condizione insediativa, favoriscono la realizzazione delle finalità di cui sopra, in quanto forniscono le risorse operative, in termini di natura spaziale e dimensionale, per realizzare le aree per servizi e attrezzature di livello comunale e sovracomunale, destinate agli abitanti insediati e insediabili.

Tabella 6.3.2.1

A - PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PRG_PS 2013		
	Superfici perimetrate nel PRG_PS 2013 e classificabili nel PRG_PO	superficie totale investita mq
Spazio Urbano		
a.1.1	Centro storico del Capoluogo	459.266
a.1.2	Tessuti storici dei Centri minori	138.798
a.1.3	Tessuti prevalentemente residenziali	8.312.241
a.1.4	Tessuti prevalentemente per attività e servizi	4.169.177
a.1	totale mq	13.079.483
Sistema delle dotazioni, degli impianti e delle infrastrutture tecnologiche		
a.2.1	Dotazioni private di interesse generale	315.976
a.2.2	Aree ed edifici per la Protezione Civile	614.856
a.2.3	Impianti ed infrastrutture tecnologiche (depuratori, discarica, altri impianti)	264.200
a.2.4	Cimiteri	142.369
a.2.5	Piattaforme logistiche	95.615
a.2	totale mq	1.433.017
Luoghi di valorizzazione paesaggistico-ambientale		
a.3.1	Terme di Fontecchio	35.542
a.3.2	Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio	645.237
a.3.3	Aree attrezzate per ricettività all'aria aperta	28.593
a.3	totale mq	709.372
Insedimenti esistenti riconosciuti dal PRG_PS 2013 nello Spazio Rurale		
a.4.1	Centri e aggregati a carattere semiurbano	447.743
a.4.2	Nuclei storici	153.386
a.4	totale mq	601.129
Zone agricole di possibile pianificazione operativa		
a.5.1	Zone Agricole Utilizzabili per Nuovi Insediamenti (ZAUNI)	1.867.261
a.5	totale mq	1.867.261
Aree che possono concorrere alla pianificazione		
a.6	totale mq	293.794

6.3.2 Le componenti della città della trasformazione - Sintesi quantitativa

Le componenti della città della trasformazione rappresentano il contenuto previsionale e progettuale più significativo del PRG-PO in termini di suoli impegnati. Per tutte le previsioni di trasformazione vale il riferimento della Carta della struttura urbana – direttive di assetto (PO.c.02.2). Le trasformazioni si attuano mediante la modalità indiretta utilizzando le diverse forme individuate dal PRG-PS, fatto salvo nei casi nei quali la SUC è inferiore ai valori fissati dal RR 2/2015 per i quali si procede mediante attuazione diretta condizionata. Si tratta dunque degli ambiti dove la valutazione di sostenibilità delle scelte di Piano in termini di impegno di suolo si dispiega con modalità di maggiore dettaglio.

Tabella 6.3.2.2

IMPEGNO DI SUOLO - Dati di sintesi

Dati di sintesi PRG-PS:	mq
"insediato" totale (superfici perimetrate nel PRG-PS 2013 e classificabili nel PRG-PO - cfr. Elab. GE.05.2 "Dimensionamento del PRG")	15.823.001
di cui "Aree a disciplina pregressa non attuata":	1.289.973
"insediabile" totale (ZAUNI - Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti) (1)	2.161.055

(1) comprese le cosiddette "Aree che possono concorrere alla pianificazione"

Trasformazioni previste dal PRG-PO n.1

Superfici (mq) interessate da:	ICU Interventi di completamento urbani	ICS Interventi di completamento semiurbani	AT Ambiti di trasformazione	ATA Ambiti di trasformazione per attività	OC Operazioni complesse	TOTALI
Capoluogo	2.076	--	6.416	--	398.941	407.433
Trestina	--	--	64.822	--	--	64.822
Cerbara	--	--	31.221	330.362	--	361.583
Altre frazioni e località	90.037	100.850	171.913	105.824	--	468.624
Intero territorio comunale	92.113	100.850	274.372	436.186	398.941	
TOTALE mq	1.302.462					
di cui interessano le Aree a disciplina pregressa non attuata ADPNA mq:	30.856	0	174.959	0	285.618	
TOTALE mq	491.433					
percentuale delle superfici delle trasformazioni che interessa le ADPNA mq:	33,50%	0,00%	63,77%	0,00%	71,59%	
TOTALE %	37,73%					
di cui interessano le ZAUNI:	0	21.803	29.158	0	0	
TOTALE mq	50.961					
percentuale delle superfici delle trasformazioni che interessa le ZAUNI:	0,00%	21,62%	10,63%	0,00%	0,00%	
TOTALE %	3,91%					
percentuale delle ZAUNI interessate da trasformazioni	2,36%					

Come si evince dalle tabelle di sintesi riportate sopra, in linea generale il PRG-PO n.1 opera entro la città pianificata nel rispetto del perimetro quantitativo fissato dal dimensionamento del PRG-PS (Tabella 6.3.2.1), le componenti della trasformazione interessano prevalentemente la città consolidata ovvero oggetto di pianificazione pregressa non attuata e comportano il coinvolgimento di una percentuale minima (dell'ordine del 5%) delle aree in trasformazione per nuovi impianti (ZAUNI) individuate dal PRG-PS (Tabella 6.3.2.2).

6.3.3 Le previsioni di crescita

Seppure meno incidente in termini di rispetto dei parametri di crescita ammissibili, gli elementi di sostenibilità delle previsioni riguardano anche il dato delle quantità edificatorie prevalentemente residenziali previste in incremento. Nella tabella posta nel seguito sono riportati i dati di SUC di riferimento da contemperare con l'incremento teorico della popolazione.

Aree in trasformazione

	ICU Interventi di completamento urbani	ICS Interventi di completamento semiurbani	AT Ambiti di trasformazione	OC Operazioni complesse
SUC di base				
Intero territorio comunale	19.000	11.500	46.500	79.000
TOTALE mq	156.000			

Se si considera che spetta al PRG-PO n.1 governare la grande parte della manovra sulle aree oggetto di pianificazione pregressa non attuate, l'edificabilità di base delle aree in trasformazione, rapportata ai parametri di conversione fissati dalla normativa regionale (SUC/ab. = 50 mq) restituisce un incremento della popolazione teorica pari a circa 3.150 abitanti, che - in considerazione dei possibili incrementi premiali della SUC - può ragionevolmente arrivare a 4.000 abitanti, nell'ipotesi realistica che le azioni di trasformazione non comporteranno la completa attuazione delle condizioni perequative, compensative e premiali finalizzate all'incremento della SUC di base. Il dato di incremento della popolazione è quindi inferiore a quello previsto dal PRG-PS, che prendeva come riferimento 5.250 abitanti, calcolati sulla quota incrementale della potenzialità edificatoria residenziale, mentre il PRG-PO n.1 rimette in campo una quota significativa delle potenzialità edificatorie portate a residuo rispetto al PRG pre-vigente. Si ribadisce che il dato incrementale della popolazione è teorico, utile ai fini del corretto dimensionamento degli standard urbanistici (e della efficace loro localizzazione, come si può apprezzare dagli sviluppi di dettaglio che il PRG-PO mette in campo) e che contiene in sé una consistente previsione di potenzialità edificatorie legate alla domanda di maggiore qualità insediativa e di soluzioni abitative innovative a cui - in prospettiva - il mercato immobiliare sembra maggiormente orientato.

Fissato l'incremento di popolazione di riferimento per il dimensionamento, risultano verificate anche le quantità disponibili in termini di dotazioni funzionali e territoriali in accordo con quanto prescritto in materia dal R.R. n. 2/2015. In generale i dati relativi alle dotazioni esistenti (vedi tabella posta a lato) e quelli previsionali assicurati dall'attuazione delle azioni di trasformazione consentite dal PRG-PO n.1, connotano la volontà di assegnare al territorio comunale un ruolo di rilievo in termini di offerta insediativa e di servizi, questi ultimi dimensionati anche per raccogliere una quota di utenza proveniente dai territori circostanti.

Il dato relativo alle dotazioni esistenti già consente di un buon margine di sicurezza nel rispetto delle quantità minime fissate dal RR. 2/2015, con l'indicazione di limitate criticità in ordine alla distribuzione

tipologica tra le diverse aree per servizi pubblici, ferma restando la sovrabbondanza di aree per servizi disponibili pro-capite.

L'insieme delle trasformazioni previste nel PRG-PO n.1 assicura alla manovra perequativa pubblica aree per dotazioni pubbliche pari a circa 56 ha, sufficienti a coprire il fabbisogno per standard della popolazione teorica in incremento e ad attuare le politiche mirate di implementazione dell'armatura dei servizi a scala urbana e territoriale promosse dell'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento alle aree destinate all'istruzione. Per gli approfondimenti di dettaglio relativi al tema delle dotazioni si rimanda al successivo § 7.1 e all'elaborato PO.g.01 - *Elementi operativi per la gestione del sistema delle Dotazioni territoriali e funzionali.*

DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI - TOTALE generale

Totale Abitanti insediati (dato Istat al 01/01/2018)	39.632
Abitanti teorici in incremento	4.000
Abitanti teorici insediabili	43.700

art. 85, R.R. 2/2015	Dotazioni territoriali e funzionali di aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali	art. 85, R.R. 2/2015 Standard richiesti (mq/ab)	Individuati e perimetrati nel PRG parte operativa	
			Standard esistenti (mq/ab)	
comma 1, lett.:	ESISTENTI		rispetto alla popolazione attuale	rispetto alla popolazione prevista
a	Asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado	4,0	3,1	2,8
b	Attrezzature di interesse comune	4,0	4,6	4,1
c	Spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione	5,0	15,0	13,6
d	Parcheggi di quartiere e spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria	5,0	6,6	6,0
Totale parziale		18	29,3	26,6

art. 84, R.R. 2/2015	Dotazioni territoriali e funzionali di aree destinate a servizi e attrezzature di interesse comunale e sovcomunale	art. 84, R.R. 2/2015 Standard richiesti (mq/ab)	Individuati e perimetrati nel PRG parte operativa	
			Standard esistenti (mq/ab)	
comma 1, lett.:	ESISTENTI		rispetto alla popolazione attuale	rispetto alla popolazione prevista
a	Grandi infrastrutture per parcheggio anche di interscambio tra sistemi di trasporto, centri merci e per sistemi di mobilità alternativa, autostazioni e scali ferroviari		1,1	1,0
b	Istruzione superiore all'obbligo ed universitaria		2,2	2,0
c	Salute e assistenza		4,8	4,4
d	Verde pubblico in parchi urbani e territoriali comprensivi di piazze o altri spazi liberi		23,5	21,3
e	Attrezzature per lo sport e per le attività culturali		5,2	4,7
f	Infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità, del gas o metano, dell'acqua; infrastrutture per le telecomunicazioni, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti; infrastrutture per servizi di trasporto ed altri servizi collegati ad impianti di distribuzione di merci quali depositi, mercati generali, e simili; attrezzature cimiteriali		11,4	10,3
g	Infrastrutture di protezione civile e quelle volte a costituire la struttura urbana minima (sum) di cui alla deliberazione di Giunta regionale 8 febbraio 2010, n. 164 (Linee guida per la definizione della struttura urbana minima (sum) nel PRG, ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica urbana) per garantire efficienza in caso di eventi sismici e ridurre la vulnerabilità sismica urbana		8,4	7,6
h	Aree finalizzate a tutelare e riqualificare il patrimonio di interesse storico, culturale, paesaggistico, ambientale e di interesse archeologico e corridoi ecologici		31,9	28,9
Totale parziale		35	88,5	80,3

DI PREVISIONE		
Aree da acquisire perimetrare dal PRG-PO n.1		5,3
Stima aree in cessione derivate dagli Interventi di completamento urbani - ICU		0,3
Stima aree in cessione derivate dagli Interventi di completamento semiurbani - ICS		0,5
Stima aree in cessione entro gli Ambiti di Trasformazione - AT		1,8
Stima aree in cessione entro le Aree di Trasformazione per Attività - ATA		2,8
Stima aree in cessione derivate dalle Operazioni Complesse - OC		2,2
Aree da acquisire e in cessione - Totale		12,8

Totale generale	53	118	120
------------------------	-----------	------------	------------

6.4 I fattori condizionanti

Le scelte del PRG-PO riguardano le parti del territorio urbanizzato e urbanizzabile caratterizzate da profili di criticità ambientale assenti o residuali e dove non permangono fattori ostativi alle trasformazioni urbanistico-edilizie. Il quadro dei vincoli e delle tutele opera ormai a regime con valore sovraordinato ed è restituito in forma compiuta negli elaborati gestionali e di sintesi prescrittiva del PRG-PS che riorganizzano le tematiche di natura geologica, idrogeologica, idraulica, sismica e legate al rischio antropico. Dalle disposizioni normative fissate nelle NTA del PRG-PS possono derivare comunque una serie di elementi condizionanti ai fini delle trasformazioni, aventi valore prevalente e il PRG-PO può condizionare l'attuazione delle proprie previsioni insediative alla messa in sicurezza delle aree interessate dalle stesse, per esempio con la localizzazione di opere di difesa idraulica o con il controllo dei fattori di impermeabilizzazione dei suoli o ancora con la prescrizione delle tecniche di ingegneria naturalistica.

Dal punto di vista della mitigazione del rischio sismico, ai fini della realizzazione degli interventi per la SUM, il PRG-PO nella specifica disciplina delle Componenti stabilisce eventuali meccanismi premiali e incentivanti; la programmazione degli interventi per la SUM, con riferimento alle relative premialità, è comunque stabilita dal PRG-PO in coerenza con le previsioni dallo stesso disciplinate e con la programmazione e progettazione delle opere pubbliche così come definite dall'Amministrazione Comunale.

Gli elementi di richiamo e di approfondimento conoscitivo di supporto alla pianificazione operativa sono contenuti nell'elaborato PO.c.01.2 - *Relazione di inquadramento geologico*.

6.5 Il processo di Valutazione Ambientale Strategica - assoggettabilità a VAS del PRG-PO

6.5.1 La VAS nel PRG-PO

Gli elaborati a corredo dello studio per la Valutazione Strategica Ambientale, composti dal Rapporto Ambientale e dai relativi grafici e sono raccolti nella famiglia **PO.v.n**, che contengono le indicazioni per la verifica ed il monitoraggio degli effetti delle scelte di Piano sulle componenti ambientali, secondo quanto disposto dalla normativa di settore in materia di VAS.

In linea generale, i nuovi strumenti urbanistici si caratterizzano per una specifica attenzione ai temi della sostenibilità ambientale, nel quadro di un assetto normativo di settore ormai consolidato e, dati questi termini, la definizione Rapporto Ambientale preliminare rappresenta l'approfondimento del processo di valutazione ambientale del nuovo PRG-PO, successivo alla fase di consultazione preliminare esperita nelle fasi di avvio delle attività.

La valutazione di sostenibilità ambientale del nuovo PRG-PO, sviluppata in riferimento a ciascuna delle componenti insediative interessate dalle specifiche azioni strategiche del Piano stesso, si articola, ai sensi delle vigenti normative, in tre momenti essenziali:

- **verifica di coerenza interna:** è finalizzata a verificare che le azioni strategiche di Piano definiscano un quadro sufficientemente coerente delle scelte pianificatorie del territorio;
- **verifica di coerenza esterna:** è finalizzata a verificare che le azioni strategiche di Piano non contrastino, ed anzi favoriscano, il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale così come

individuati coerentemente con il quadro di riferimento programmatico e con gli scenari di sostenibilità europei e nazionali;

- **verifica di sostenibilità:** è finalizzata alla valutazione degli impatti delle scelte pianificatorie sulle componenti ambientali che l'attuazione del Piano può determinare rispetto allo stato di fatto attuale, in particolare in considerazione delle criticità che emergono dall'analisi di contesto delle componenti ambientali stesse.

Il Rapporto Ambientale Preliminare affronta la valutazione, in chiave ambientale, dei contenuti del Piano Regolatore Generale - Parte operativa, come primo esito attuativo della Variante Generale al PRG vigente

del Comune di Città di Castello di recente approvazione. La Parte Strutturale della Variante Generale è stata sottoposta a procedura di VAS, ricevendo parere positivo di compatibilità ambientale a seguito della Conferenza di VAS indetta dalla Regione Umbria quale Autorità competente e giusta Determinazione Dirigenziale n. 7182 del 09.09.2014. La presente valutazione, pertanto, muovendo dagli esiti della procedura di VAS svolta sul PRG-PS, approfondisce e localizza a livello di ambiti urbani/urbanizzabili le ricadute delle trasformazioni operate dal PRG-PO sul territorio.

In particolare le tematiche ambientali ed i relativi indicatori che verranno utilizzati per la valutazione in oggetto - nonché per il monitoraggio degli effetti negli anni a venire - costituiscono un quadro coerente di sviluppo logico con le determinazioni relative alla Parte Strutturale.

In tal senso, le due procedure - ed i documenti ad esse relativi - vanno letti non come elaborazioni separate, quanto piuttosto come due fasi successive da integrare per una corretta lettura ambientale delle scelte di sviluppo territoriale.

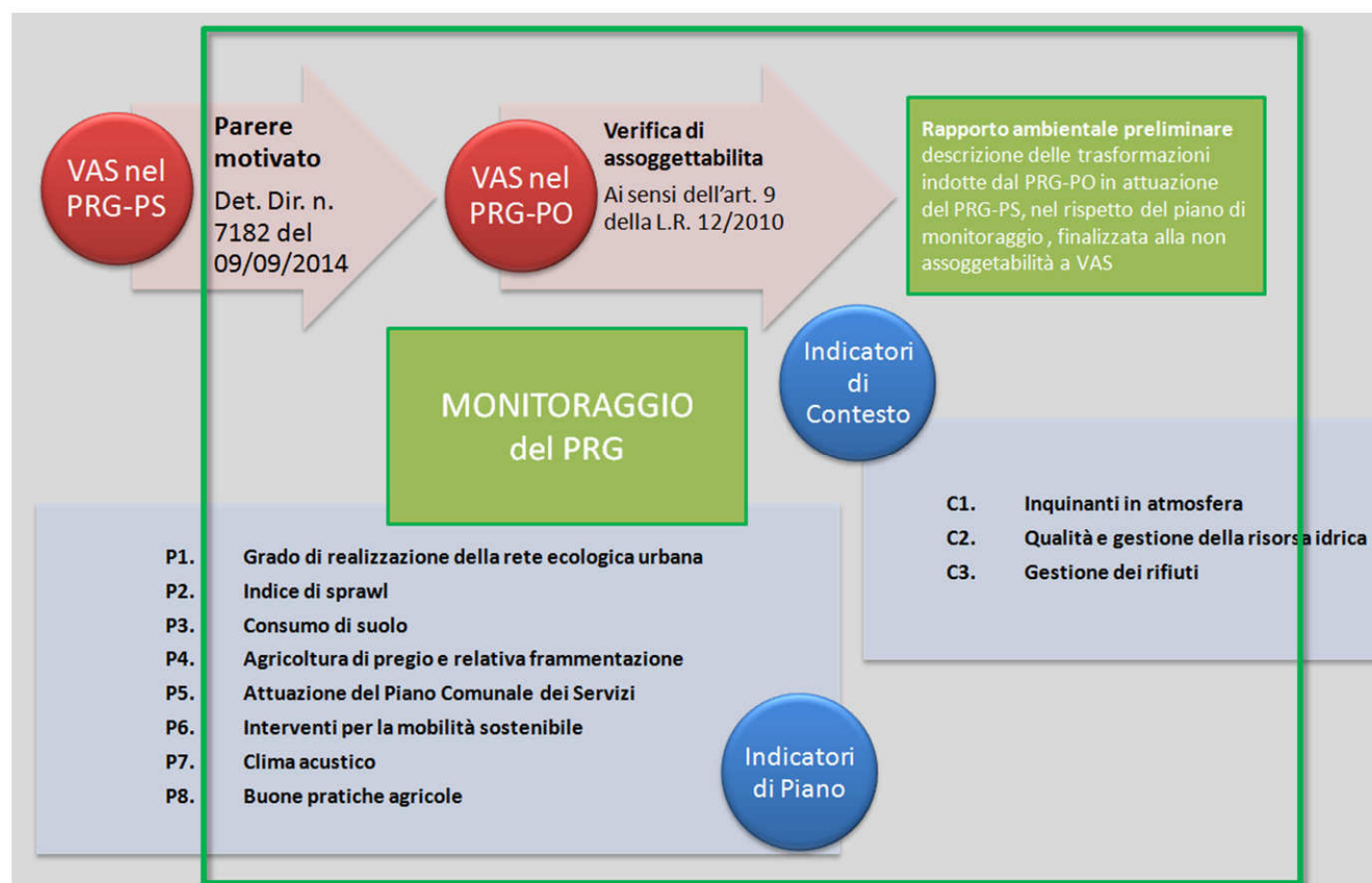
Pertanto, in linea generale e in esito alla procedura di VAS esperita per il PRG-PS, il processo di assoggettabilità VAS del PRG-PO va inserito nel più ampio quadro della valutazione ambientale di livello strutturale, di cui rappresenta lo strumento attuativo più significativo in termini di trasformazioni per quanto riguarda lo spazio urbano ed urbanizzabile e, di conseguenza, in termini di ricadute ambientali.

La valutazione del PRG-PO non può quindi essere considerata come estranea all'approfondimento delle tematiche ambientali emerse durante la VAS del PRG-PS, anzi, essa costituisce di fatto la sua naturale evoluzione "territorialmente localizzata". In tal senso si possono considerare, pertanto, valide le considerazioni in merito alla coerenza tra le azioni del PRG-PO ed il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale così come individuati coerentemente con il quadro di riferimento programmatico e con gli scenari di sostenibilità europei e nazionali.

Ciò che risulta maggiormente significativo ed interessante è, invece, la quantificazione degli effetti ambientali, che nel PRG-PS attiene ancora ad un livello strategico mentre nel PRG-PO diviene un vero e proprio dato caratterizzante i diversi ambiti territoriali interessati dalle trasformazioni stesse. La quantificazione degli impatti a livello di PRG-PO consente di sostanziare finalmente le verifiche di sostenibilità dello strumento urbanistico comunale e di implementare un sistema di monitoraggio, anch'esso coerente con quello di livello strategico, in grado di misurare i "contributi ambientali puntuali" dovuti all'evoluzione e trasformazione dei diversi ambiti urbani costituenti il territorio. E' infatti, intervenendo su questi "contributi ambientali puntuali" che l'Amministrazione può in definitiva conseguire efficacemente i target ambientali strategici.

Lo schema riportato di seguito illustra lo schema logico di correlazione tra i due livelli della valutazione ambientale del Piano e di condivisione degli indicatori pertinenti ai fini del monitoraggio, distinti tra Indicatori di Piano e Indicatori di Contesto.

Nei trenta giorni successivi alla definitiva approvazione del Piano, dovrà essere definito e sottoscritto tra il Comune, l'Autorità competente per la VAS e ARPA Umbria, apposito Protocollo di Monitoraggio che individui in dettaglio gli aspetti operativi nonché la tempistica di attuazione delle misure di monitoraggio ambientale previste e di popolamento/interpretazione degli indicatori selezionati.



Considerando - in linea generale - che le modifiche apportate, nel loro complesso, comportano la riduzione dei carichi insediativi (e dunque una minore incidenza sulle componenti ambientali), agli elaborati di valutazione ambientale posti a corredo del PRG-PO n.1, è stata aggiunta una dettagliata nota aggiornamento al fine di consentire la valutazione dei termini di scostamento tra gli elaborati oggetto di modifica puntuale e i contenuti e le scelte di pianificazione trattati nel Rapporto Ambientale Preliminare già formalizzato e preordinato alla sopra richiamata Det. Dir. n. 14089/2017 di non assoggettabilità a V.A.S..

6.5.2 Il procedimento di assoggettabilità

Considerato che la Parte Strutturale della Variante Generale era già stata sottoposta a procedura di VAS, il PRG-PO n.1 ad essa sotto-ordinato è stato oggetto a verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 9 della L.R. n. 12/2010.

Con Determinazione Dirigenziale n. 14089 del 21.12.2017 del Servizio Valutazioni ambientali, sviluppo e sostenibilità ambientale, la Regione Umbria - in qualità di Autorità Competente - ha stabilito la "non necessità di sottoporre a V.A.S. la Variante Generale alla Parte Operativa del PRG del Comune di Città di Castello", dettando nel contempo le indicazioni e prescrizioni di dettaglio da seguire nella stesura definitiva dei documenti a corredo dello stesso PRG-PO n.1.

Con Del. Cons. Com. n. 27 del 28.03.2018, il Comune di Città di Castello ha provveduto, come si è detto più sopra, ad adottare il PRG-PO n. 1, nel quadro della Variante Generale al PRG, aderendo alle indicazioni e prescrizioni derivate dalla sopra richiamata Det. Dir. n. 14089/2017 dell'Autorità Competente regionale in materia di V.A.S.

7 GLI APPROFONDIMENTI DEL PRG-PO

7.1 Il tema dei servizi e delle dotazioni

7.1.1 Dalle determinazioni di livello strutturale alle ricadute operative

Secondo l'Art. 83 del R.R. n. 2/2015, il PRG-PS definisce i criteri in base ai quali il PRG, parte operativa provvede a soddisfare sia il fabbisogno pregresso, sia il nuovo fabbisogno generato dagli interventi di trasformazione previsto dal Piano. Il PRG, parte operativa, assicura il soddisfacimento di cui sopra, nel rispetto delle esigenze dei diversi bacini di utenza e garantendo la rispondenza ai requisiti prestazionali. Lo studio relativo alla pianificazione dei servizi e delle dotazioni a livello comunale in ambito di PRG-PO, definisce gli indirizzi urbanistici per servizi e dotazioni territoriali e funzionali e gestisce e distribuisce le quantità assegnate alle stesse dotazioni dal PRG-PS, nel rispetto del disegno dell'armatura urbana, e secondo i meccanismi perequativi e compensativi e la programmazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche, tenendo conto dei bacini di utenza, degli abitanti e utenti e dei requisiti di qualità prestazionali. Per gli approfondimenti si rimanda all'elaborato **PO.g.01 - Elementi operativi per la gestione del sistema delle Dotazioni territoriali e funzionali**, composto dalla una parte descrittiva e, in appendice, i relativi grafici, che contiene gli sviluppi in tema di Dotazioni territoriali e funzionali, secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

7.1.2 L'offerta attuale - Stato di attuazione e dotazioni pubbliche e di uso pubblico disponibili

L'insieme dei servizi presenti sul territorio comunale restituisce il quadro di una armatura urbana abbastanza solida e articolata, a partire dalla presenza nel Capoluogo di servizi rari o comunque attrattivi (Presidio Ospedaliero Città di Castello e strutture sanitarie di territorio, Istituti per l'istruzione superiore, impianti sportivi adeguati agli standard federali, ecc.). Città di Castello emerge come centro ordinatore ("cerniera") posizionato ai confini di Umbria, Toscana (verso ovest) e Marche (verso nord). Nei fatti, ciò comporta una sensibile interrelazione con i centri minori contermini, maggiormente riscontrabile - com'è ovvio - sul versante umbro, laddove i centri di San Giustino, Monte Santa Maria Tiberina, Montone, Umbertide, Citerna, Pietralunga si sono polarizzati intorno a Città di Castello ai fini dell'accesso ai servizi di rango urbano (sanità, istruzione superiore, ecc.), anche se non mancano relazioni di questo tipo con i territori extra-regionali (Apecchio, per esempio).

Nella Sezione 01 dell'Appendice all'elaborato specifico PO.g.01, è riportata l'individuazione cartografica delle dotazioni esistenti, distinte secondo l'articolo 84, o 85 del R.R. 2/2015 e, sempre nello stesso documento, nel seguito, viene riportato l'elenco di tutti i servizi cartografati, presenti nel territorio comunale. Oltre alla buona dotazione di strutture di rango territoriale, vi si riscontra una capillare diffusione - fino a servire i nuclei frazionali ed i centri minori - di quelle strutture che in questo territorio sono riconosciute come la dotazione di base (campo sportivo, Centro di Vita Associativa o area a disposizione della Pro-LoCo) per consentire un livello di servizio e di aggregazione sociale minimale. Da una prima lettura dei dati rilevati si evidenzia la necessità di riservare aree destinate all'edilizia scolastica in quanto molte scuole di competenza comunale sono al limite della ricettività: l'unico valore negativo risulta essere proprio quello relativo alla lettera a del comma 1 dell'art. 85 del R.R. 2/2015, Asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di I grado. Tutti gli altri valori risultano essere al di sopra del fabbisogno.

7.1.3 I bacini di utenza di riferimento - Definizione e perimetrazione

Dagli elementi di lettura "geografica", si delinea una prima ipotesi per la definizione del bacino di utenza sovracomunale che può fare riferimento al territorio e al capoluogo tifernate, ipotesi che trova conferme nelle aggregazioni definite a livello regionale per l'erogazione dei servizi. È il caso dell'Ambito Territoriale Integrato (gestione del ciclo dei rifiuti, del servizio idrico, servizi sociali, turismo, sanità) che si estende fino all'Eugubino, avente però una maggiore connotazione di "regione amministrativa"; più aderente alla logica di polarizzazione verso Città di Castello è l'aggregazione operata per la perimetrazione dei distretti sanitari all'interno dell'Azienda sanitaria USL 1 dell'Umbria finalizzata all'erogazione dei servizi socio-sanitari sul territorio, dove ritroviamo ben definito l'ambito di influenza e di interdipendenza tra il Capoluogo tifernate e i centri contermini, che può arrivare a interessare un bacino potenziale di circa 77.000 abitanti. Tale dato è stato confermato in seguito all'analisi più approfondita delle dotazioni territoriali e funzionali esistenti, di cui sopra. Nella Sezione 02, dell'elaborato specifico PO.g.01, si restituisce la gerarchia dei centri presenti nel territorio comunale, questa volta valutata sulla base dell'influenza e dell'attrattività che i centri stessi esercitano in relazione alle dotazioni presenti, confermandosi, in gran parte, la lettura evidenziata già nell'Appendice 1 dell'elaborato GE.07.1 del PRG-PS. La carta, Schema di sintesi dei bacini di utenza, riconosce il Capoluogo come centro di riferimento per il bacino di utenza intercomunale e comunale, a mente delle considerazioni d'area vasta elaborate più sopra e in virtù del fatto che vi convergono buona parte delle relazioni disposte lungo l'asse della valle del Tevere. Al Capoluogo sono quindi connessi direttamente i sistemi lineari disposti lungo la Tiberina e i nuclei frazionali presenti nei settori territoriali nord e ovest. Seppure meno attrattiva, la località di Trestina può essere considerata come centro secondario di riferimento per il bacino di utenza comunale, in quanto si configura come centro ordinatore per molti dei sottosistemi frazionali collocati nei settori sud e ovest del territorio comunale. Allo stesso modo la località di Regnano, immediatamente a nord del Capoluogo, si configura come un centro di riferimento anche se, le zone produttive - se si guarda al solo dato quantitativo - possono configurarsi come componenti "fuori scala" dell'armatura urbana dove la vocazione monofunzionale è in più parti messa in discussione dai processi indotti di trasformazione degli usi o di sottoutilizzazione delle aree e degli edificati; in particolare, nelle intenzioni e negli esiti del PRG, le zone produttive (specie quelle che fanno riferimento al Capoluogo) sono sottoposte ad un processo di ripianificazione.

7.1.4 I dati di sintesi e gli elementi di verifica - Valutazioni di coerenza

Il Comune di Città di Castello risulta, come si è detto, ben equipaggiato in termini di servizi di rango urbano e con una buona diffusione delle aree per standard, anche se non mancano elementi di criticità dovuti all'articolazione e all'estensione non ordinaria dell'armatura urbana e alla complessa morfologia del territorio.

Le tabelle a corredo dell'elaborato specifico PO.g.01 restituiscono un dato quantitativo di sostanziale equilibrio che conferma le letture qualitative più sopra esperite; le politiche per le OO.PP., condotte in specie negli ultimi tre decenni del Novecento, hanno sortito un discreto livello di attuazione delle previsioni contenute negli atti di programmazione e negli strumenti urbanistici di livello comunale in ordine agli standard di PRG; si fa rilevare un dato di equilibrio in quanto dalle stime condotte non si riscontrano "urgenti" necessità di aree per servizi per coprire fabbisogni pregressi di rilievo, equilibrio che ormai si gioca più sul fronte della gestione di quanto già realizzato e del mantenimento dei livelli di utenza servita che su quello del reperimento di nuove aree - ancorché in taluni quest'ultimo possa rivelarsi ancora incidente.

Aldilà delle carenze numeriche che possono emergere (in particolare per le aree di cui alla lettera a del comma 1, del R.R. 2/2015), la lettura del bilancio complessivo delle aree per servizi suggerisce quindi una

logica di intervento più per punti, per integrazione e soluzione di criticità locali, per ridestinare e ridisegnare parti di talune aree già asservite ormai sottoutilizzate.

Secondo l'Art. 83 del R.R. n. 2/2015, il PRG-PS definisce i criteri in base ai quali il PRG, parte operativa provvede a soddisfare sia il fabbisogno pregresso, sia il nuovo fabbisogno generato dagli interventi di trasformazione previsto dal Piano.

Il PRG, parte operativa, assicura il soddisfacimento di cui sopra, nel rispetto delle esigenze dei diversi bacini di utenza e garantendo la rispondenza ai requisiti prestazionali. Lo studio relativo alla pianificazione dei servizi e delle dotazioni a livello comunale in ambito di PRG-PO, definisce gli indirizzi urbanistici per servizi e dotazioni territoriali e funzionali e gestisce e distribuisce le quantità assegnate alle stesse dotazioni dal PRG-PS, nel rispetto del disegno dell'armatura urbana, e secondo i meccanismi perequativi e compensativi e la programmazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche, tenendo conto dei bacini di utenza, degli abitanti e utenti e dei requisiti di qualità prestazionali.

Le aree da acquisire per dotazioni pubbliche (o nelle quali realizzare dotazioni private di uso pubblico) sono aree in trasformazione che insistono su aree già impegnate dal PRG previgente. Le modalità di acquisizione di tali aree sono: esproprio, acquisizione per compensazione, realizzazione di dotazione privata di uso pubblico. In caso di compensazione la relativa quantità edificatoria può essere esercitata in loco o a distanza in un Ambito di trasformazione nel quale sia prevista una quantità per accoglimenti di trasferimenti di quantità edificatorie dall'esterno dell'Ambito stesso.

7.2 La Struttura Urbana Minima

Nel processo di identificazione delle componenti strutturali del territorio da parte del PRG-PO, il TU regionale prescrive all'Art. 22 che si individuino gli elementi che costituiscono la Struttura urbana minima (SUM), per il PRG-PO. Le linee guida contenute nella DGR n. n.164/2010 ne riassumono i principi metodologici, indicano le modalità con cui la SUM va individuata, e suggeriscono come possa essere inserita efficacemente all'interno del processo di pianificazione. Lo studio è stato svolto in riferimento alle suddette linee guida per la definizione della SUM e l'individuazione delle caratteristiche di vulnerabilità sismica a scala urbana, a partire dai dati e dalle informazioni raccolti e interpretati nello studio di PRG-PS e negli studi di settore quali Piano di Protezione Civile e analisi della Condizione Limite di Emergenza.

Per gli approfondimenti si rimanda all'elaborato PO.g.03 - *Misure per il rafforzamento della struttura urbana minima*, composto dalla relazione con, in appendice, i relativi grafici (elab. PO.g.03.1 Carta della struttura urbana minima), che contiene le indicazioni per la identificazione delle componenti strutturali del territorio che costituiscono la Struttura Urbana minima, secondo quanto disposto dalla normativa di settore in materia.

Le indicazioni che il PRG-PS trasmette al PRG-PO riguardano essenzialmente due questioni. In primo luogo, come riporta la L.R. 1/2015 all'art. 21 comma 2 lettera d, viene demandato al PRG-PO il compito di individuare nel dettaglio le azioni per riduzione delle criticità della Sum anche tramite i meccanismi premiali e incentivanti citati all'art. 38 lettera g della medesima legge. 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'elaborato del PRG-PS GE.04.1 Carta della Sum. A partire da questo elaborato il PRG-PO dettaglia gli elementi strategici della Sum di progetto nello specifico elaborato gestionale PO.g.03.1; in particolare vengono individuate le connessioni strategiche sulle quali vanno effettuate opportune valutazioni rispetto alla possibile interferenze delle fronti edificate che costituiscono elementi di criticità della Sum stessa. L'elaborato PO.g.03 *Misure per il rafforzamento della*

struttura urbana minima indica le modalità di valutazione delle interferenze e definisce i criteri di intervento per la riduzione della vulnerabilità sismica a scala urbana. Il PRG-PO inoltre stabilisce forme incentivanti per gli eventuali interventi di riduzione della vulnerabilità di edifici e aggregati interferenti sulle connessioni strategiche, che possono contribuire alla riduzione delle criticità individuate. 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 misure per il miglioramento della Sum di progetto riferiti a ciascun ambito di trasformazione o operazione complessa, e dalle prestazioni da garantire negli interventi, (riportate nell'Elab. GE.04.2 del PRG-PS) esplicita le indicazioni progettuali specifiche per la realizzazione delle principali previsioni, per contribuire con la maggiore efficacia possibile alla riduzione della vulnerabilità sismica urbana complessiva e al miglioramento della Sum di progetto.

L'elaborato PO.g.03 *Misure per il rafforzamento della struttura urbana minima*, riporta due serie di indicazioni:

- Il capitolo 2 elenca alcune indicazioni che devono essere rispettate negli interventi previsti su elementi di diverso tipo che, in riferimento alla Sum dell'elaborato GE.04-1 del PRG-PS, sono classificati come strategici o sono in stretto rapporto con elementi strategici. Tali indicazioni non assumono una forma prescrittiva, ma rappresentano prestazioni da soddisfare perché le previsioni possano portare, ove possibile, un contributo al rafforzamento di una parte del sistema strategico rappresentato dalla Sum.
- il capitolo 3, a partire dalle indicazioni del 2, prende in considerazione le principali trasformazioni previste dal PRG-PO, rappresentate dagli Ambiti di trasformazione AT, dagli Ambiti di Trasformazione per attività ATA e dalle Operazioni Complesse OC (vedi articoli 58 e seguenti delle NTA), e ne esamina l'interazione con gli elementi strategici della Sum; per ciascun AT, ATA e OC vengono evidenziate le indicazioni prestazionali relative alle trasformazioni di cui tenere conto in fase di progettazione per massimizzare l'efficacia di ciascuna previsione nel contribuire a rinforzare la Sum nel suo complesso.

Gli indirizzi e le direttive ai fini della SUM relativi agli Ambiti di trasformazione e alle Operazioni complesse, accompagnate da stralci del citato elaborato PO.g.03.1 Carta della Sum, sono definite in maniera specifica in un apposito foglio della Scheda d'Ambito, con le seguenti finalità.

- Individuare Componenti che possono avere valenza strategica, definire premialità per interventi di miglioramento / adeguamento sismico di Componenti interferenti su percorsi strategici
- Verificare la possibilità di integrazione delle previsioni dei Piani di Protezione Civile rispetto alle trasformazioni dei singoli Ambiti

8 MODALITÀ E STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PRG-PO

8.1 Norme, regole, condizioni e modalità per l'attuazione del Piano

Le NTA del PRG-PO sono raccolte nell'elaborati PO.c.04 - *Norme Tecniche di Attuazione* - e sono costruite in stretta aderenza con l'architettura documentale degli elaborati di Piano; in taluni casi hanno un carattere anche estesamente descrittivo, in altri assumono la forma di linea guida e di norma di indirizzo, laddove vi si annette l'intenzione progettuale del Piano o si opera il rinvio ad altri strumenti regolamentari; dove possibile, sono state definite norme di rinvio alla normativa sovraordinata, al fine di rendere agevole la lettura dell'apparato normativo; con le stesse finalità sono stati riportati in allegato i quadri sinottici dei principali parametri urbanistico-edilizi. Ne risulta un'articolata normativa, che guarda sia alle regole delle grandi trasformazioni che a quelle della riqualificazione più minuta e della manutenzione urbana.

Le norme del PRG-PO concorrono pertanto alla costituzione di un nuovo "statuto" per il territorio, un quadro coerente delle norme, delle regole e degli indirizzi per la conservazione e la modificazione dei luoghi. Preso atto delle notevoli valenze paesaggistiche, naturalistiche ed ambientali presenti, si dà luogo ad un corpus normativo che "incrocia" gli elementi contestuali di tutela e di dimensionamento - entro i quali si muove la pianificazione di livello operativo - con le scelte e le modalità insediative più generali operate dal Piano.

Le NTA sono articolate concettualmente in due parti: una più stabile che tratta l'applicazione delle modalità di attuazione e dei meccanismi compensativi e premiali (cioè disciplina le "regole del gioco" sulla base di quanto stabilito dal PRG-PS), nonché fissa la disciplina delle componenti esistenti e più stabili dello Spazio urbano e dei Sistemi; una più specificatamente riferita alle previsioni attivate dal PRG-PO n.1 e quindi aggiornabile e modificabile nel tempo per "aggiustamenti di tiro" e integrazione di nuove previsioni di trasformazione. Ciò fermo restando che il PRG-PO, nel rispetto del PRG-PS, può essere in qualsiasi momento oggetto di variante da parte del Consiglio Comunale.

Livello strutturale

- Enunciazione dei principi generali
- Pre-dimensionamento della quota perequativa
- Norme di rinvio alla normativa regionale ed al PRG-PO

Livello operativo

- Definizione del modello compensativo e dei meccanismi di attuazione delle premialità
- Accesso alle condizioni previste nel TU in termini di dimensionamento ai fini della calibrazione della quota compensativa e premiale
- Definizione delle condizioni puntuali di fattibilità e della relativa struttura regolamentare
- Rinvio al REC per le modalità applicative di dettaglio

Particolare attenzione è rivolta al tema delle modalità di attuazione, che da un lato raccoglie i risultati dell'opera di sistematizzazione e semplificazione fatta con il TU regionale, dall'altro incardina regole e procedure nel quadro più generale dei meccanismi di trasformazione e dei relativi interventi ammissibili. Lo schema di seguito riportato, illustra una sintesi dei passaggi operati per arrivare a definire il quadro delle modalità di attuazione.

8.2 Perequazione, compensazione, premialità nel PRG-PO

Il tema della attuazione delle previsioni in forma concertata - come si è visto più sopra - è uno dei fondamenti del nuovo PRG di città di Castello e già nella parte strutturale si delineavano i principali riferimenti di principio e i macro- elementi di tipo quantitativo. Con il PRG-PO, l'apparato normativo e gestionale del Piano si arricchisce di una serie di strumenti per l'attuazione che definiscono una struttura logica come di seguito riportata.

Le NTA insistono a più riprese sull'individuazione degli ambiti di applicazione e sulle modalità di accesso alle condizioni perequative, compensative e premiali con la possibilità di rinviare al REC le disposizioni maggiormente dettagliate o dipendenti dalle mutevoli condizioni di contesto. In prima applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 40 e segg. del TU regionale in materia, si è ipotizzato un modello semplice e ragionevolmente equilibrato, che tiene in considerazione il regime dei suoli riconosciuto dal PRG-PS; in altre parole i terreni riconosciuti in trasformazione a livello strutturale entrano nel PRG-PO per la formazione di comparti che possono essere sottoposti alla cessione obbligatoria di aree a fronte dell'applicazione dell'indice territoriale perequato (edificabilità di base in cambio di terreno da assegnare agli standard generali di Piano e alla viabilità). In seconda istanza ai comparti possono essere applicate le condizioni compensative - accessibili in forma volontaria - dove alle aree aggiuntive possono essere richieste aree per extra-oneri e a cui si applica un indice di edificabilità più alto a compensazione del valore (edificabilità in cambio di aree da assegnare agli standard locali e alla viabilità); a queste si possono aggiungere le condizioni premiali - anch'esse accessibili in via volontaria - che prevedono l'assegnazione di ulteriore potenzialità edificatoria a fronte di maggiori oneri per opere di urbanizzazione proposte dai Soggetti attuatori. Lo schema sotto riportato sintetizza gli elementi della proposta di assetto normativo per l'attuazione in forma concertata delle trasformazioni.

Perequazione

- Edificabilità di base indicata dal PRG-PS
- Quota in cessione per extra-oneri pre-dimensionata nel PRG-PS (al limite inferiore indicato nel PTCP) proporzionale all'estensione del comparto

Compensazione

- Incremento potenzialità edificatoria a compensazione della quota aggiuntiva di area da cedere indicata nel PRG-PO per migliorare le "prestazioni" della parte di città

Premialità

- Quota minoritaria di incremento della potenzialità edificatoria (oggetto di concertazione) finalizzata alla ottimale contestualizzazione delle opere di trasformazione urbanistica