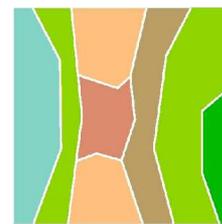




Comune di Città di Castello
 Provincia di Perugia



PRG-PS 2013

PIANO REGOLATORE GENERALE Parte Strutturale

Variante generale

Sindaco

Luciano Bacchetta

Assessore all'Urbanistica

Michele Bettarelli

Responsabile del Procedimento

ing. Federico Calderini



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



Coordinamento Scientifico
 Arch. Francesco Nigro

Coordinamento Tecnico
 Arch. Paolo Ghirelli

Relazione generale

Allegato A - Nota tecnica sulla perimetrazione
 delle aree di particolare interesse agricolo

Elaborato

PS.01.2

COD. DOCUMENTO		FOGLIO	RAPPORTO									
0	9	0	5	4	R	A	U	2	0	2	<input type="checkbox"/> DI <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>

3					
2					
1	luglio 2015	Vers. controdedotta a seg. D.C.C. n. 29 del 21.05.2015			
0	dicembre 2013	Emissione per Adozione			
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO



Lo specialista agronomo

Dott. Eustachio Antonio Leone (cooprogetti)



Sommario

1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO NORMATIVO	4
3. LO SPAZIO RURALE NEL PRG-PS 2013	7
4. PERIMETRAZIONE E COMPENSAZIONE DELLE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO.....	8

1. PREMESSA

Nel corso dell'elaborazione del PRG – PS 2013 si è evidenziata la necessità di rivalutare la perimetrazione delle Aree di particolare interesse agricolo, di cui all'art. 20 della L.R. 27/2000 e smi., ed in particolare sono emerse le seguenti esigenze:

- Dare conto delle ragioni e delle modalità con cui si è proceduto, in sede di stesura del nuovo PRG – PS 2013, alle modifiche operate nella perimetrazione delle aree di pregio agricolo rispetto a quanto contenuto in materia nel PRG pre-vigente.
- Conseguentemente verificare puntualmente la consistenza delle compensazioni operate, tra aree di pregio agricolo di nuova perimetrazione e aree declassificate.

Con la presente nota tecnica si illustrano i criteri progettuali adottati e la proposta di integrazione in ordine alla compensazione delle aree di pregio agricolo in oggetto.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

Com'è noto, il tema delle Aree di pregio agricolo viene introdotto con il primo PUT approvato con la L.R. n. 52/1983 e normato con l'art. 9 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

In seguito, con la DGR 3862/1989, sono stati definiti i caratteri distintivi delle aree di pregio agricolo ai fini del riconoscimento e della relativa perimetrazione cartografica negli strumenti urbanistici generali di livello comunale ⁽¹⁾.

Il PRG pre-vigente, recepiva fondiariamente la perimetrazione delle aree di pregio agricolo, consolidando sostanzialmente l'assetto e le vocazioni del territorio rurale.

Il PRG-PS 2013 deve rispondere e risponde, in larga misura, al dettato dell'art. 92, della L.R. 1/2015 vigente, con il quale viene reiterato il valore conformativo legato all'individuazione nel PRG delle aree di pregio agricolo ⁽²⁾. Di fatto la Variante in parola riconferma la gran parte delle aree di pregio agricolo, operando solo ripermetrazioni di carattere puntuale in linea con le indicazioni regolamentari fornite dalla Regione Umbria.

Di seguito vengono riportate alcuni stralci delle carte del PUT, entrato in vigore con la L.R. 27/2000.

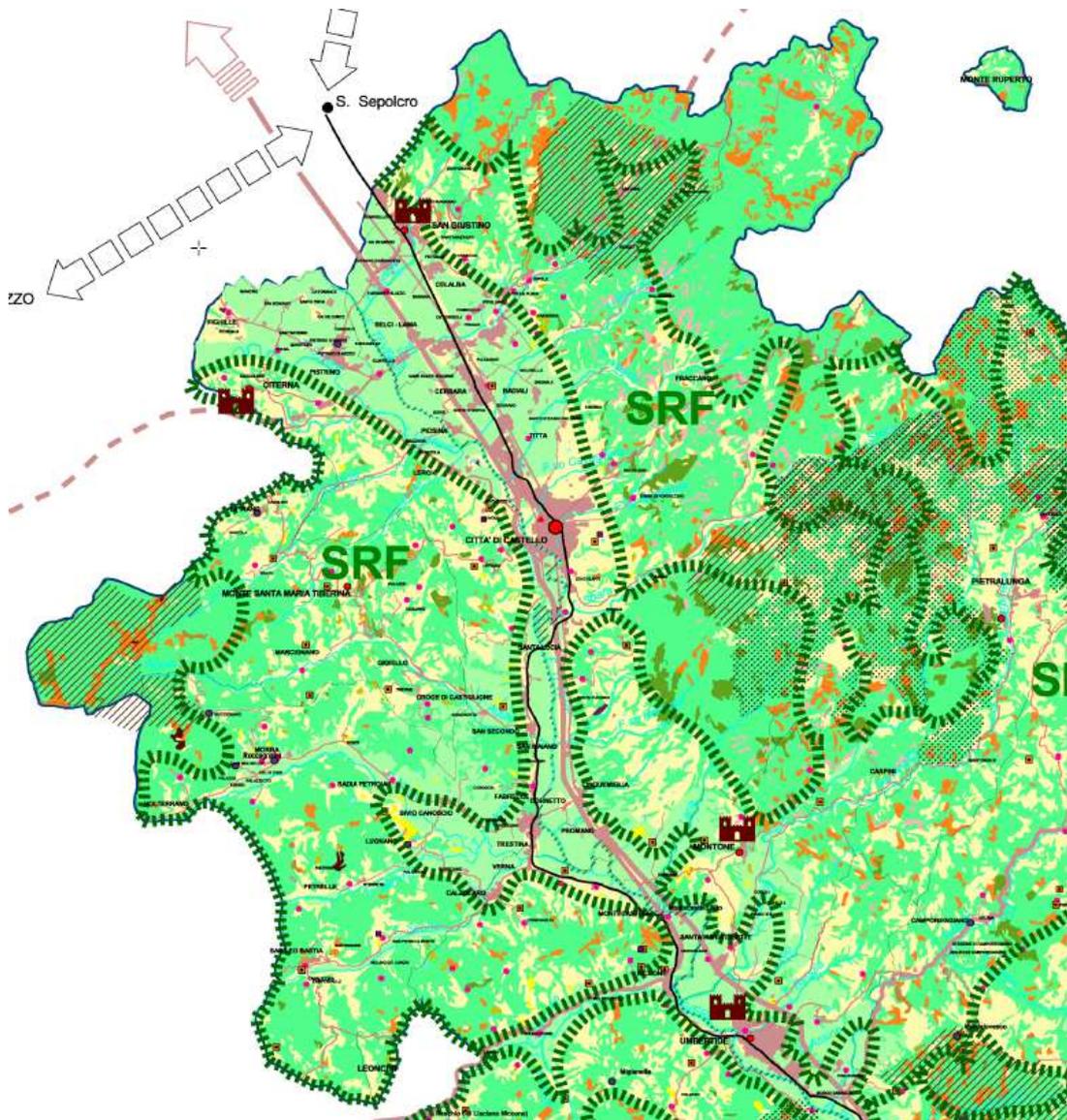
⁽¹⁾ I caratteri distintivi sono così esplicitati dalla DGR 3862/1989: *"(...) Il parametro assunto come "caposaldo informativo" per la propria essenzialità e sinteticità di informazione nella lettura del territorio, è il valore clivometrico del terreno. Questo parametro, infatti, oltre ad essere facilmente reperibile sui supporti cartografici, è anche correlato ad alcune fondamentali caratteristiche agronomiche dei suoli, come la loro irrigabilità e meccanizzabilità. Alla luce delle analisi effettuate il livello clivometrico del terreno agricolo di pregio è stato fissato al 15%, valore che sottende una serie di essenziali caratteristiche agro-economiche del territorio. Si fa presente comunque che operativamente tale limite costituisce un riferimento di base, che offre la possibilità di variazioni soprattutto nel momento della confinazione affettiva della zona, che deve essere sempre ricondotta ed adeguata a limiti reali ben individuabili sul territorio (strade, corsi d'acqua, limitare di boschi, confini catastali, confini degli accorpamenti fondiari).*

Altro fattore discriminante è la possibilità irrigua, poiché tramite gli impianti irrigui è possibile esaltare il grado di fertilità e quindi la redditività dei suoli. Questa condizione, in termini di analisi cartografica, viene evidenziata quando si riscontra in coincidenza del territorio in esame con i bacini irrigui all'interno dei quali sono state realizzate, o sono in corso di realizzazione, le strutture necessarie a questo servizio. Infine devono essere considerate in qualità di fattori limitanti le confinazioni operate da strade, ferrovie, canali e fiumi. Infatti questi sistemi possono influire nella determinazione del valore dei terreni in quanto possono circoscrivere e recludere certe porzioni rendendole marginali oppure separare alcuni comparti diventando di questi vere e proprie barriere divisorie.

Alla stessa stregua di questi fattori va inoltre considerato un elevato frazionamento della struttura fondiaria.(...)"

⁽²⁾ Cfr. L.R. 1/2015, Art. 92 - Aree di particolare interesse agricolo:

- 1. Le aree di particolare interesse agricolo sono quelle individuate dai PRG, parte strutturale, vigenti alla data di entrata in vigore del presente TU. Per gli strumenti urbanistici generali non ancora approvati ai sensi della l.r. 31/1997 e l.r. 11/2005, il nuovo PRG, parte strutturale, delimita le aree di particolare interesse agricolo escludendo quelle compromesse da fenomeni di urbanizzazione e trasformazione. Nelle suddette aree sono consentiti l'attività agricola e gli interventi di cui alla presente sezione nonché gli interventi previsti dalla l.r. 2/2000.
- 2. Le aree di particolare interesse agricolo, individuate negli strumenti urbanistici generali ai sensi del comma 1, non possono essere modificate nella loro individuazione e destinazione salvo quanto previsto all'articolo 89, comma 2. Sono comunque consentite variazioni della loro individuazione purché non venga ridotta la superficie complessiva delle aree così individuate salvo per la realizzazione di opere pubbliche e di rilevante interesse pubblico.



 **SRF** Spazio rurale connotato da fragilità insediativa e produttiva

 Aree di particolare interesse agricolo

 Porta d'accesso

Risorse naturalistico - ambientali:

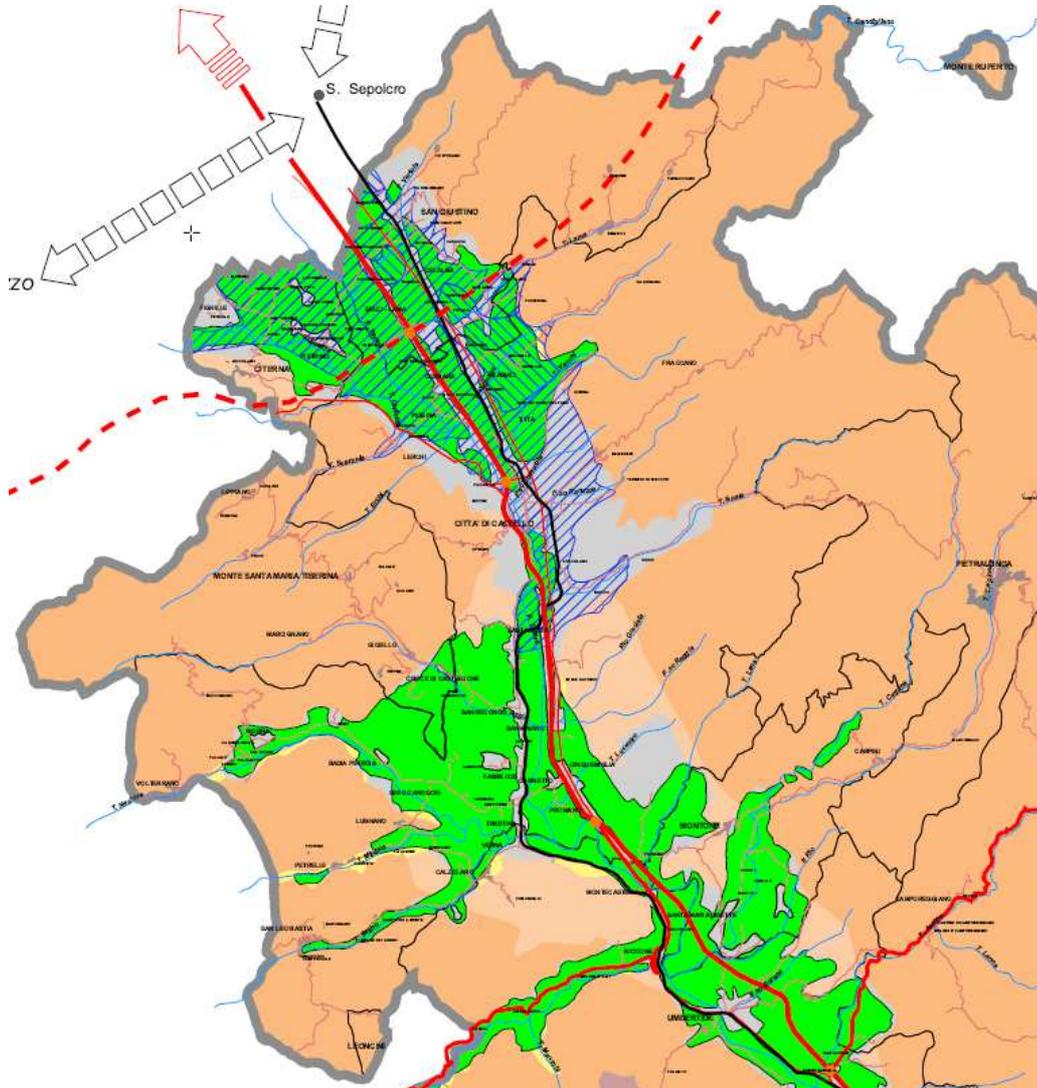
 Sito di interesse comunitario (S.I.C.) e regionale (S.I.R.)

 Zona di protezione speciale (Z.P.S.)

 Aree di particolare interesse naturalistico ambientale

Attrezzature del turismo rurale:

 Maneggio
 Noleggio bici
 Agriturismo



- + + Aree di particolare interesse agricolo
- Aree recepite nello strumento urbanistico comunale
- Aree compromesse o escluse in strumenti urbanistici già adeguati alla L.R. 52/83
- Aree non recepite in comuni con strumento urbanistico non adeguato alla L.R. 52/83

*Regione Umbria – Piano Urbanistico Territoriale
Estratto dalla Carta n. 17 - Aree di particolare interesse agricolo*

3. LO SPAZIO RURALE NEL PRG-PS 2013

In fase preliminare è stata predisposta una prima zonazione agricola, effettuata sulla base delle attività agricole effettivamente rilevate nello stato di fatto, dotate dei caratteri strutturali derivanti dalle modalità di conduzione correnti e dai segni più o meno evidenti delle modalità di conduzione tradizionali e storiche. La delimitazione di ciascun tematismo è stata effettuata analizzando le attività agricole effettivamente svolte nel territorio comunale e le loro relazioni con le caratteristiche di esposizione, acclività, geologia e pedologia delle superfici, oltre alle relazioni esistenti con la rete idrografica e i corridoi ecologici esistenti.

Lo spazio rurale comprende le parti del territorio extraurbano, prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo, che presentano particolari valori ambientali, paesaggistici e storici. L'analisi e la disciplina dello spazio rurale del PRG Parte strutturale, ha la finalità di favorire l'uso, coordinato e sostenibile, delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti, in particolare l'attività volta a promuovere, costituire e sviluppare filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale.

L'articolazione dello spazio rurale è definita sulla base delle componenti territoriali, differenziate in relazione al contesto paesaggistico-ambientale e storico in cui si inseriscono e all'uso produttivo del suolo. Lo spazio rurale risulta quindi articolato secondo le componenti relative all'uso produttivo del suolo e sono articolate in: *Aree di particolare interesse agricolo*, *Aree di particolare interesse agricolo di compensazione*, *Aree agricole per produzioni di qualità*, *Aree agricole*, *Aree agricole periurbane*.

- Le *Aree di particolare interesse agricolo* corrispondono alle aree definite dall'Art.92 della LR 1/2015. Dette Aree comprendono principalmente le aree agricole pedecollinari e di pianura ubicate tra le ampie fasce boscate delle colline e la valle tiberina e le valli dei corsi d'acqua secondari; le relative delimitazioni in sede di PRG-PS sono state precisate mediante individuazione fondiaria e riconfigurate in alcune parti al fine di una migliore definizione quali-quantitativa.
- Le *Aree di particolare interesse agricolo di compensazione* sono costituite da aree le cui caratteristiche di ubicazione, clivometriche e geomorfologiche consentono di considerarle assimilabili alle Aree di particolare interesse agricolo. Nel caso in cui le trasformazioni previste dal PRG-PS interessino Aree di particolare interesse agricolo di cui al comma 2, l'Amministrazione procede alla "compensazione" di cui all'Art.92, comma 2 della LR 1/2015, individuando all'interno delle Aree di particolare interesse agricolo di compensazione porzioni che classifica come Aree di particolare interesse agricolo, di superficie pari a quelle oggetto di trasformazione.
- Le *Aree agricole per produzioni di qualità* costituiscono aree di pregio dal punto di vista paesaggistico-ambientale e produttivo; la continuità e valorizzazione delle pratiche agricole e delle biodiversità presenti, cui sono imputabili i valori paesaggistici esistenti, è obiettivo prevalente del PRG.
- Per *Aree agricole* si intendono le porzioni di territorio dello Spazio rurale, non comprese tra quelle di cui ai punti precedenti, nelle quali le condizioni di coltivazione sono ordinarie, anche intensive, prevalentemente a carattere di

seminativo. Per esse il PRG assume l'obiettivo di mantenere e qualificare le pratiche agricole esistenti, anche attraverso l'incremento della biodiversità e la dotazione di componenti vegetazionali ai fini della continuità della rete ecologica.

- Le Aree agricole periurbane sono porzioni di territorio contigue agli insediamenti esistenti, in alcuni casi ricomprese nelle Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti. Dette Aree svolgono una funzione di filtro ambientale tra le zone agricole e boscate e gli insediamenti esistenti con le relative nuove previsioni.

L'individuazione delle diverse componenti dello spazio rurale è stata dettata dall'esame di importanti fattori, quali la vastità del territorio comunale, l'uso produttivo del suolo, la vicinanza, la clivometria, la diversa collocazione geomorfologica e il rapporto che le aree agricole instaurano con i contesti urbani, svolgendo una duplice funzione di tutela degli insediamenti dalle attività intensive e incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio e della natura dall'espansione urbana.

4. PERIMETRAZIONE E COMPENSAZIONE DELLE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO

Il PRG pre-vigente recepiva e riarticolava le aree di particolare interesse agricolo definite dal PUT con esiti che risultano comunque differenti sia per consistenza numerica (superficie complessiva) che per distribuzione geografica ancorchè coerenti con la fonte dati regionale.

In più le norme di attuazione del PRG pre-vigente prevedevano che alcune aree, diverse dalle aree di particolare interesse agricolo, quali gli elementi areali estesi di collina e pedecollina di pregio ambientale (vigneti, oliveti e frutteti), le zone a pascolo, arbusteto o incolte e le fasce di rispetto degli elementi territoriali idrografici avessero la stessa normativa delle aree di particolare interesse agricolo.

Partendo da questi presupposti e dalla perimetrazione delle aree recepite proposte dal PUT alla carta n. 17, il PRG-PS ha operato una ripermetrazione complessiva delle aree di particolare interesse agricolo. Nello specifico:

1. le aree che già erano di particolare interesse agricolo nel PRG pre-vigente sono state confermate;
2. sono state aggiunte, come aree di particolare interesse agricolo, tutte le altre aree di cui sopra, già assimilate dal PRG pre-vigente alle aree di particolare interesse agricolo per regime normativo, interne al perimetro proposto dal PUT.

Su tali aree è stata operata una ripermetrazione e la delimitazione finale ha seguito i criteri della acclività, continuità, meccanizzabilità ed irrigabilità secondo quanto stabilito dalla sopra richiamata DGR 3862/1989.

Con riferimento alla cartografia riportata in allegato, il nuovo PRG-PS opera compiutamente i livelli di compensazione delle aree di pregio agricolo, in ordine alle aree in evoluzione più vicine alle componenti del sistema insediativo, per quelle interessate dalla pressione insediativa delle zone produttive in ampliamento e per quelle interessate dalla trasformazione produttiva dei suoli agrari.

I suoli declassificati, pur partecipando agli assetti aziendali, di fatto, sono sottratti ai ruoli produttivi diretti e hanno perso le caratteristiche distintive del particolare

interesse agricolo, in quanto hanno comportato una discontinuità puntuale nella trama agraria e non sono quindi pienamente riconducibili alla fattispecie di cui alla DGR 3862/1989.

Con riferimento all'elaborato GE.01.4, si è provveduto alla declassificazione di aree per una superficie di circa 1.134,38 ettari complessivi, a fronte della perimetrazione di aree di pregio agricolo operata a compensazione dal PRG-PS 2013 per un totale di circa 2.548,21 ettari. La tabella seguente riporta un confronto numerico tra la superficie proposta dal PUT, quella indicata dal PRG pre-vigente che nel totale tiene conto anche delle aree assimilabili al pregio per regime normativo e le superfici individuate dal PRG-PS 2013.

PRG pre-vigente - Contabilità aree di particolare interesse agricolo

Strumento urbanistico	Destinazione Urbanistica	superfici complessive	superfici da sottrarre	parziali	parziali di confronto
PUT 2000	Aree di particolare interesse agricolo recepite nello strumento urbanistico comunale	74.704.881		74.704.881	
PRG - pre-vigente				74.704.881	74.704.881
Aree di particolare interesse agricolo	E_1	13.856.318			
	E_2.1	36.160.396			
	Aacp		530.017		
				49.486.697	
Aree assimilabili al pregio agricolo in quanto soggette alla stessa normativa	E_FL	37.029.572			
	E_2.2	27.204.987			
	E_3.2	25.948.925			
				76.691.685	
					126.178.382
PRG - PS 2013	Aree di particolare interesse agricolo	63.580.271		63.580.271	
PRG - PS 2013				63.580.271	63.580.271