

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**Parte Strutturale**

Variante generale

Sindaco  
 Luciano Bacchetta  
 Assessore all'Urbanistica  
 Michele Bettarelli  
 Responsabile del Procedimento  
 Ing. Federico Calderini

Coordinamento Scientifico  
 Arch. Francesco Nigro  
 Coordinamento Tecnico  
 Arch. Paolo Ghirelli

**Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**  
 Carta delle azioni

Elaborato  
**VA.01.3**

COD. DOCUMENTO		FOGLIO		RAPPORTO	
0	9	0	5	1	K
4	1	U	2	0	5
1 dicembre 2013		Estensione per Adozione		P.G.	
REV	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO

**SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE**  
**FORMAZIONE RETE ECOLOGICA**

SN.1 Connessione e messa in continuità delle componenti naturali esistenti al fine di garantire la funzionalità ecologica e i cicli biologici del territorio comunale anche in relazione al contesto di area vasta, attraverso la formazione della rete ecologica dell'intero urbano.

SN.2 Controllo dell'efficienza del reticolo idrografico e manutenzione periodica mediante incoerazione dell'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica e di esseri vegetali che riducono l'azione destabilizzante delle acque meteoriche e la formazione di processi erosivi.

SN.3 Promozione delle tecniche previste dal codice di buona pratica agricola.

SN.4 Salvaguardia e valorizzazione degli elementi di naturalità del territorio.

**AREE SENSIBILI AI FINI DELLA FUNZIONALITA' IDRAULICA E DELLA MESSA IN SICUREZZA DEL TERRITORIO**

SN.5 Incoerazione all'adozione di forme di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili con particolare riguardo agli insediamenti produttivo-commerciali.

SN.6 Sostegno al recupero e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico degli insediamenti mediante regolamentazione degli interventi consentiti.

SN.7 Promozione di interventi puntuali di riqualificazione edilizia e mitigazione paesaggistica dei manufatti e delle relative aree di pertinenza.

SN.8 Promozione del consolidamento e qualificazione dei centri e nuclei a carattere semiurbano (qualificazione architettonica e paesaggistica; sostegno al riuso del patrimonio edilizio non utilizzato; riqualificazione degli spazi pubblici; mantenimento e integrazione dei servizi esistenti).

**SISTEMA DELLO SPAZIO RURALE**  
**AREE ED ATTIVITA' AGRICOLE**

SR.1 Salvaguardia e valorizzazione delle aree agricole con funzione di filtro e mitigazione dell'impatto dei diversi usi insediativi presenti nella pianura insediata (su esteso impiego di vigna e frutteto alberato lungo i corsi; politiche di attribuzione di nuove funzioni alle aree agricole: roseevità e turismo, commercializzazione dei prodotti, ecc.).

SR.2 Qualificazione degli agroecosistemi con funzione di equilibrio ecologico-funzionale e costituzione di aree agricole di riqualificazione ecologica.

SR.3 Incoerazione all'utilizzo del patrimonio storico produttivo riconvertito per trasformazione e vendita.

SR.4 Incoerazione allo sviluppo di servizi mirati alla elevazione degli standard qualitativi dell'offerta di soggiorno e fruizione del territorio rurale per le attività agrituristiche.

**PATRIMONIO STORICO DIFFUSO**

SR.5 Incoerazione al restauro e al riuso del patrimonio edilizio privato di valore storico-storico e paesaggistico.

SR.6 Sostegno al recupero e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico degli insediamenti mediante regolamentazione degli interventi consentiti.

SR.7 Promozione di interventi puntuali di riqualificazione edilizia e mitigazione paesaggistica dei manufatti e delle relative aree di pertinenza.

SR.8 Promozione del consolidamento e qualificazione dei centri e nuclei a carattere semiurbano (qualificazione architettonica e paesaggistica; sostegno al riuso del patrimonio edilizio non utilizzato; riqualificazione degli spazi pubblici; mantenimento e integrazione dei servizi esistenti).

**FORME INSEDIATIVE E SPAZIO RURALE**

SR.9 Rinnovo urbano e riqualificazione della parte dell'area produttiva e residenziale della città in corrispondenza della rotazione di Viale Europa (primo tratto di via Morandi, tra Ed.4 e via Per della Francesca, strada via di Vittorio e via Grandi).

SR.10 Rinnovo urbano e riqualificazione della parte dell'area produttiva e residenziale della città in corrispondenza della rotazione di Viale Europa (secondo tratto di via Morandi, tra Ed.4 e via Per della Francesca, strada via di Vittorio e via Grandi).

**SPAZIO URBANO**  
**CENTRO STORICO**

SU.1 Riqualificazione e messa in continuità delle aree esterne lungo le mura del centro storico.

SU.2 Riqualificazione dei punti di ingresso al centro storico e degli spazi pubblici con priorità per le principali direttrici di vista e fruizione.

SU.3 Riqualificazione delle aree limitate ai punti di accesso nord e sud alla città e caratterizzazione come nuove porte urbane.

SU.4 Costituzione di un sistema di aree verdi e spazi aperti mediante la formazione di una cintura verde di margine della città con funzione di filtro tra ambiente urbano e ambiente naturalistico-rurale.

SU.5 Completamento e consolidamento dei margini urbani particolarmente lungo i quadranti orientale e settentrionale della città.

SU.6 Qualificazione morfologica, funzionale ed artistica dei principali percorsi stradali strutturali/irradiamento.

SU.7 Promozione di processi di rinnovo urbano delle aree centrali situate al centro storico caratterizzate da tessuti obsoletti, attività produttive disperse in degrado, funzioni urbane non più compatibili con i contesti di appartenenza e/o la cui localizzazione non è più adeguata al rango della città.

SU.8 Completamento insediativo delle frazioni.

SU.9 Riqualificazione e potenziamento degli spazi pubblici finalizzati a costituire una rete continua di percorsi ciclopedonali di connessione dei servizi e per il rafforzamento e/o la formazione di centralità locali.

SU.10 Rinnovo urbano e riqualificazione della parte dell'area produttiva e residenziale della città in corrispondenza della rotazione di Viale Europa (primo tratto di via Morandi, tra Ed.4 e via Per della Francesca, strada via di Vittorio e via Grandi).

SU.11 Completamento insediativo delle frazioni.

SU.12 Mantenimento e messa a sistema delle funzioni pubbliche e private esistenti nelle frazioni.

SU.13 Riqualificazione e potenziamento degli spazi pubblici finalizzati a costituire una rete continua di percorsi ciclopedonali di connessione dei servizi e per il rafforzamento e/o la formazione di centralità locali.

SU.14 Riqualificazione paesaggistico-ambientale e architettonica delle aree produttive/irriguali esistenti, con riqualificazione regolata di aree e attività dismesse.

SU.15 Riconoscimento della SU.14 e del suo potenziamento e promozione del suo rafforzamento attraverso l'ordinaria redazione del PRG.

**VALORIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI PAESAGGI LOCALI DELLA VALLE INSEDIATA DEL TEVERE**

P.1 Riabilitazione ecologico-ambientale e paesaggistica dei tratti del fiume Tevere e relativi affluenti intercedi o adiacenti ai fasce infrastrutturali (E45, ferroviari, Tevere) e/o insediativi.

P.2 Promozione della qualità architettonica e mitigazione dell'impatto percettivo dei manufatti per la attività produttive, artigianali e commerciali dell'insediamento lineare/commerciale produttivo-artigianale.

P.3 Restauro del paesaggio e/o riassetto di attrezzature e/o usi del suolo non congruenti con i valori paesaggistici esistenti (linee, depositi all'area aperta, ecc.).

P.4 Qualificazione spaziale e architettonica degli snodi critici dell'insediamento di Città di Castello e utilizzo delle aree di margine insediativo, connesse alla presenza dei corsi d'acqua in prossimità del Centro capoluogo, per la creazione di un sistema di aree verdi.

P.5 Riqualificazione, riassetto e mitigazione dei detriti del paesaggio a margine dei sistemi insediativi fruibili di pianura lungo i "fasce infrastrutturali".

P.6 Incoerazione della riqualificazione morfologico-funzionale e paesaggistica del riuso del patrimonio edilizio rurale delle aziende agricole e del patrimonio diffuso di manufatti dell'agricoltura dei primi del Novecento, particolarmente degli Essicciatori e dei Magazzini del Tabacco.

P.7 Contenimento delle dinamiche insediative dei margini delle frazioni pedocollari.

P.8 Definizione e caratterizzazione morfologica dei margini urbani dei sistemi insediativi situati lungo l'isolivello dei torrenti Neosno, Minima e Seano.

P.9 Riassetto e/o mitigazione dell'impatto percettivo di impianti e attrezzature agricole esistenti (capannoni, stalle, allevamenti, silos, ecc.).

P.10 Salvaguardia del patrimonio diffuso di rocce, castelli e ville gentilizie.

P.11 Incoerazione del restauro e del riuso del patrimonio edilizio rurale privato con valenza testimoniale e paesaggistica.

P.12 Valorizzazione dell'immagine di Città di Castello, particolarmente delle aree di transizione tra il centro storico e il suo contesto urbano.

P.13 Incremento e attrezzamento dei luoghi di parazione del paesaggio e protezione dei relativi con visuali.

P.14 Formazione di itinerari del paesaggio e di percorsi tematici del territorio che favoriscano la fruizione di emergenze paesaggistiche, patrimonio culturale diffuso, visioni di "paesaggio".

P.15 Promozione e sviluppo di filiere di attività ricettive e dell'accoglienza rurale riferite a itinerari del paesaggio e/o percorsi tematici.

P.16 Completamento e potenziamento di percorsi ciclopedonali funzionali e nella pianura lungo i corsi d'acqua.

P.17 Messa a punto di criteri, indirizzi e regole per orientare la progettazione paesaggistica delle trasformazioni del territorio, particolarmente per gli interventi ammessi nello spazio rurale, per quelli sulla rete ecologica e per le trasformazioni rilevanti relative allo spazio urbano (regole di coerenza paesaggistica, individuazione del contesto di riferimento progettuale, qualificazione paesaggistica, fasce di ambientazione).

**MAINTENIMENTO E VALORIZZAZIONE DEI PAESAGGI LOCALI DEI VERSANTI ALTO COLLINARI, COLLINARI E BASSO COLLINARI DELLA VALLE DEL TEVERE**

P.18 Contenimento delle dinamiche insediative dei margini delle frazioni pedocollari.

P.19 Definizione e caratterizzazione morfologica dei margini urbani dei sistemi insediativi situati lungo l'isolivello dei torrenti Neosno, Minima e Seano.

P.20 Riassetto e/o mitigazione dell'impatto percettivo di impianti e attrezzature agricole esistenti (capannoni, stalle, allevamenti, silos, ecc.).

P.21 Salvaguardia del patrimonio diffuso di rocce, castelli e ville gentilizie.

P.22 Incoerazione del restauro e del riuso del patrimonio edilizio rurale privato con valenza testimoniale e paesaggistica.

P.23 Valorizzazione dell'immagine di Città di Castello, particolarmente delle aree di transizione tra il centro storico e il suo contesto urbano.

P.24 Incremento e attrezzamento dei luoghi di parazione del paesaggio e protezione dei relativi con visuali.

P.25 Formazione di itinerari del paesaggio e di percorsi tematici del territorio che favoriscano la fruizione di emergenze paesaggistiche, patrimonio culturale diffuso, visioni di "paesaggio".

P.26 Promozione e sviluppo di filiere di attività ricettive e dell'accoglienza rurale riferite a itinerari del paesaggio e/o percorsi tematici.

P.27 Completamento e potenziamento di percorsi ciclopedonali funzionali e nella pianura lungo i corsi d'acqua.

P.28 Messa a punto di criteri, indirizzi e regole per orientare la progettazione paesaggistica delle trasformazioni del territorio, particolarmente per gli interventi ammessi nello spazio rurale, per quelli sulla rete ecologica e per le trasformazioni rilevanti relative allo spazio urbano (regole di coerenza paesaggistica, individuazione del contesto di riferimento progettuale, qualificazione paesaggistica, fasce di ambientazione).

**MOBILITA' RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI**  
**MOBILITA' SU GOMMA**

M.1 Individuazione del nuovo tracciato Superstrada E45 per connessione con sistema logistico e del relativo ambito di salvaguardia (accesso alla piastra logistica).

M.2 Completamento circosvalenza est del capoluogo da via C. Colli alla Apocritea, con riorganizzazione della connessione viaria alla Porta Sud (via Roma via S. Pancrazio) e formazione della relativa fascia di ambientazione.

M.3 Nuova connessione tra la circosvalenza nord-est e la direttrice via P. della Francesca via Romagna, con formazione della relativa fascia di ambientazione.

M.4 Individuazione di un collegamento ferroviario alla Piastra logistica.

M.5 Completamento, adeguamento funzionale e qualificazione della rete urbana e dei nodi di interazione, attraverso la regolamentazione del traffico e la realizzazione di marciapiedi, alberature e elementi di verde.

M.6 Riorganizzazione delle modalità di accesso al centro storico mediante potenziamento e riqualificazione delle aree di sosta di sosta di sosta, sistemazione e qualificazione della viabilità di circolazione e completamento e messa in continuità del percorso ciclopedonale lungo le mura.

M.7 Riqualificazione e adeguamento funzionale della direttrice via Roma via V. E. Orlando via V. Veneto via A. Diaz, come percorso di accesso alla città e di distribuzione urbana.

M.8 Realizzazione nuovo punto di fermata in piazza Garibaldi e nuovi punti di scambio e attesa/trasferimento in corrispondenza della stazione FCU del trasporto pubblico strutturato.

M.9 Creazione di percorsi ciclo-pedonali negli spazi pubblici, nel capoluogo e nelle frazioni principali.

M.10 Riqualificazione e riorganizzazione delle aree ferroviarie e della Stazione, con doppio affaccio est-ovest e sistemazione della piazza della Repubblica con parcheggio auto e attestamento trasporto pubblico strutturato.

M.11 Realizzazione nuova fermata della linea FCU in corrispondenza del centro città (Mura (Borghino e piazza Garibaldi)).

M.12 Realizzazione della piattaforma logistica, dell'inserimento nel contesto paesaggistico di appartenenza e della viabilità (accesso).

**VALORIZZAZIONE DELLE EMERGENZE PAESAGGISTICHE**

P.12 Valorizzazione dell'immagine di Città di Castello, particolarmente delle aree di transizione tra il centro storico e il suo contesto urbano.

P.13 Incremento e attrezzamento dei luoghi di parazione del paesaggio e protezione dei relativi con visuali.

P.14 Formazione di itinerari del paesaggio e di percorsi tematici del territorio che favoriscano la fruizione di emergenze paesaggistiche, patrimonio culturale diffuso, visioni di "paesaggio".

P.15 Promozione e sviluppo di filiere di attività ricettive e dell'accoglienza rurale riferite a itinerari del paesaggio e/o percorsi tematici.

P.16 Completamento e potenziamento di percorsi ciclopedonali funzionali e nella pianura lungo i corsi d'acqua.

P.17 Messa a punto di criteri, indirizzi e regole per orientare la progettazione paesaggistica delle trasformazioni del territorio, particolarmente per gli interventi ammessi nello spazio rurale, per quelli sulla rete ecologica e per le trasformazioni rilevanti relative allo spazio urbano (regole di coerenza paesaggistica, individuazione del contesto di riferimento progettuale, qualificazione paesaggistica, fasce di ambientazione).

**MOBILITA' ALTERNATIVA**

M.9 Creazione di percorsi ciclo-pedonali negli spazi pubblici, nel capoluogo e nelle frazioni principali.

M.10 Riqualificazione e riorganizzazione delle aree ferroviarie e della Stazione, con doppio affaccio est-ovest e sistemazione della piazza della Repubblica con parcheggio auto e attestamento trasporto pubblico strutturato.

M.11 Realizzazione nuova fermata della linea FCU in corrispondenza del centro città (Mura (Borghino e piazza Garibaldi)).

M.12 Realizzazione della piattaforma logistica, dell'inserimento nel contesto paesaggistico di appartenenza e della viabilità (accesso).

**LOGISTICA**

M.11 Realizzazione nuova fermata della linea FCU in corrispondenza del centro città (Mura (Borghino e piazza Garibaldi)).

M.12 Realizzazione della piattaforma logistica, dell'inserimento nel contesto paesaggistico di appartenenza e della viabilità (accesso).

