

**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
U	2	0	5		
1 dicembre 2013		Emissione 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.
  - Canali
  - Verdici ecologici
  - Shaping areas
  - Elementi della rete ecologica locale
  - Fascie di ambientazione delle infrastrutture
- SN.2** Controllo dell'efficienza del reticolo idrografico e manutenzione periodica mediante incentivazione 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.
  - Controllo del reticolo idrografico
- SN.3** Promozione delle tecniche previste dal codice di buona pratica agricola.
- SN.4** Salvaguardia e valorizzazione degli elementi di naturalità del territorio.
  - Fiume Tevere e relativa fascia di protezione
  - Corri d'acqua secondari e fasce di protezione
  - Aree boscate con estensione >10000 mq
  - Agricole perurbane
- USO COMPATIBILE DELLE RISORSE**
- SN.5** Incentivazione all'adozione di forme di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili con particolare riguardo agli impianti produttivo-commerciali.
  - Aree agricole interclasso tra fasce infrastrutturali

**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 estivo impiego di vigna e fasce alberate lungo i corsi; politiche di attribuzione di nuove funzioni alle aree agricole: roseevità e turismo, commercializzazione dei prodotti, ecc.)
  - Agroecosistemi del fondovalle
- SR.2** Qualificazione degli agroecosistemi con funzione di equilibrio ecologico-funzionale e costituzione di aree agricole di riqualificazione ecologica.
  - Aree agricole di riqualificazione
- SR.3** Incentivazione all'utilizzo dell'edificato storico produttivo riconvertito per trasformazione e vendita.
- SR.4** Incentivazione allo sviluppo di servizi mirati alla elevazione degli standard qualitativi dell'offerta di soggiorno e fruizione del territorio rurale per le attività agrituristiche.
  - Agriturismi
- PATRIMONIO STORICO DIFFUSO**
- SR.5** Incentivazione al restauro e al riuso del patrimonio edilizio privato di valore storico-storistico e paesaggistico.
  - Conservamento Beni Sparsi
- FORME INSEDIATIVE E SPAZIO RURALE**
- SR.6** Sostegno al recupero e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico degli insediamenti mediante regolamentazione degli interventi consentiti.
  - Piccoli nuclei, complessi ed edifici sparsi
- SR.7** Promozione di interventi puntuali di riqualificazione edilizia e mitigazione paesaggistica dei manufatti e delle relative aree di pertinenza.
  - Complessi ed edifici storici con pertinenze di interesse paesaggistico
- SR.8** Promozione del consolidamento e qualificazione dei centri a nucleo e carattere semiurbano (qualificazione architettonica e paesaggistica; sostegno al riuso del patrimonio edilizio non utilizzato; riqualificazione degli spazi pubblici; mantenimento e integrazione dei servizi esistenti)
  - Centri aggregati a carattere semiurbano

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

- SU.1** Riqualificazione e messa in continuità delle aree esterne lungo le mura del centro storico.
  - realizzare un sistema di aree fluibili e valorizzare l'immagine percepibile 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.
- CAPOLUOGO - CITTÀ CONSOLIDATA E IN VIA DI CONSOLIDAMENTO**
- SU.3** Riqualificazione delle aree limitate ai punti di accesso nord e sud alla città e caratterizzazione come nuove porte urbane.
  - Area da rigenerare
- 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.
  - Zone utilizzabili per nuovi insediamenti
- SU.6** Qualificazione morfologica, funzionale e di arredo 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.
  - Aree da rigenerare
- CAPOLUOGO - AREE PRODUTTIVE**
- SU.8** Promozione e sostegno della riqualificazione paesaggistico-ambientale, architettonica, funzionale ed energetica del patrimonio edilizio esistente e delle relative aree di pertinenza, secondo nuovi modelli di insediamento eco-produttivo mediante forme di incentivazione e premialità.
- SU.9** Formazione di margini verdi per la mitigazione paesaggistico-ambientale, nelle aree di transizione tra insediamenti produttivi e infrastrutture o insediamenti prevalentemente residenziali.
  - Aree di protezione paesaggistica e caratterizzazione ambientale degli insediamenti
- SU.10** Rinnovo urbano e riqualificazione della parte dell'area produttiva a ridosso della città e corrispondenza della zonazione di Viale Europa (primo tratto di via Morandi, tra Ed.4 e via Per della Francesca, strada via di Vittorio e via Grandi)
  - Aree produttive da rinnovare
- FRAZIONI A CARATTERE URBANO**
- SU.11** Completamento insediativo delle frazioni.
  - Zone utilizzabili per nuovi insediamenti
- 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.
  - Aree di concentrazione di dotazioni pubbliche
- SU.14** Riqualificazione paesaggistico-ambientale e architettonica delle aree produttive/irriguali esistenti, con rifunzionalizzazione regolata di aree e attività dismesse.
  - Aree produttive da rinnovare
- RIDUZIONE VULNERABILITA' SISMICA URBANA**
- SU.15** Riconoscimento della SU.1 e del suo potenziamento e promozione del suo rafforzamento attraverso ordinaria riduzione del PRG.
  - Aree strategiche verdi ed aree perimetrali ad uso di edifici strategici

**QUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI PAESAGGI LOCALI DELLA VALLE INSEDIATA DEL TEVERE**  
 QUALIFICAZIONE 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 interclusi o adiacenti ai fasce infrastrutturali (Ed.5, Termini, Toriano) e/o insediativi.
  - Fiume Tevere e relativa fascia di protezione
- 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 (torre, depositi all'area aperta, ecc.)
  - Case e depositi all'area aperta
- 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 detritori del paesaggio a margine dei sistemi insediativi fruttiferi di pianura lungo i "fasce infrastrutturali".
  - Aree agricole interclasso tra fasce infrastrutturali
- P.6** Incentivazione 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 Essiccatoi e dei Magazzini del Tabacco.

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

- P.7** Contenimento delle dinamiche insediative dei margini delle frazioni pedocollinari.
  - Agricole perurbane
- P.8** Definizione e caratterizzazione morfologica dei margini urbani dei sistemi insediativi situati lungo i fondovalle dei torrenti Nestore, 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** Incentivazione del restauro e del riuso del patrimonio edilizio rurale privato con valenza testimoniale e paesaggistica.
  - Piccoli nuclei, complessi ed edifici sparsi

**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.

**FRUZIONE PAESAGGISTICA**

- P.13** Incremento e attrazione dei luoghi di fruizione del paesaggio e protezione dei relativi con visuali.
  - Coni 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.
  - Itinerari del paesaggio
- P.16** Completamento e potenziamento di percorsi ciclopedonali funzionali e nella pianura lungo i corsi d'acqua.
  - Percorsi ciclopedonali

**INSERIMENTO PAESAGGISTICO DELLE TRASFORMAZIONI**

- 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).
  - Paesaggi Sociali
  - PL.N identificativo

**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.
  - Relazioni viarie da assicurare
- 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.
  - Relazioni viarie da assicurare
- M.4** Individuazione di un collegamento ferroviario alla Piastra logistica.
  - nuovo collegamento ferroviario
  - rete ferroviaria esistente
- 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 arredo.
  - Moduli interurbani
- M.6** Riorganizzazione delle modalità di accesso al centro storico mediante potenziamento e riqualificazione delle aree di sosta 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. Orlando via V. Veneto via A. Diaz, come percorso di accesso alla città e di distribuzione urbana.
  - Percorsi di accesso alla città
- M.8** Realizzazione nuovo punto di fermata in piazza Garibaldi e nuovi punti di scambio intermodali in corrispondenza della stazione FCU del trasporto pubblico extraurbano.
  - Nuove fermate in Piazza Garibaldi

**MOBILITA' ALTERNATIVA**

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

**MOBILITA' SU FERRO**

- M.10** Riqualificazione e ri-funzionalizzazione delle aree ferroviarie e della Stazione, con doppio affaccio sul centro e sistemazione della piazza della Repubblica con parcheggio auto e attestamento trasporto pubblico extraurbano.
- 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 visibilità (accesso).
  - Piattaforma logistica

