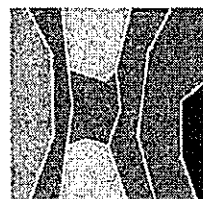


Comune di Città di Castello

Settore Assetto del Territorio e Protezione Civile

Variante generale al Piano Regolatore Generale ai sensi della L.R. 11/2005



Verso il nuovo Piano Strutturale

Valutazione Ambientale Strategica

Rapporto Preliminare



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



Febbraio 2010
Rev_0

Sommario

1. Introduzione	4
1.1 Normativa di riferimento per la VAS	4
1.2 Aspetti metodologici, procedurali e soggetti coinvolti	4
2. Il quadro di riferimento programmatico	6
2.1 Le motivazioni di una scelta	6
2.1.1 L'evoluzione del quadro di riferimento	6
2.1.2 La Legge urbanistica regionale	7
2.1.3 La dimensione sovracomunale della pianificazione urbanistica	9
2.1.4 La pianificazione di settore	10
2.2 I riferimenti generali	11
2.2.1 La sostenibilità	11
2.2.2 La qualità della città e del territorio	11
2.2.3 La partecipazione, l'equità, la trasparenza e la snellezza amministrativa	13
2.2.4 La copianificazione e la collaborazione interistituzionale	14
2.2.5 La flessibilità e l'operatività del Piano	14
2.3 Lo scenario socio-economico	15
3. Indirizzi ed obiettivi della variante generale al PRG	16
3.1 Per una idea di città e di territorio	16
3.1.1 Il ruolo ed il rango di Città di Castello	16
3.1.2 Superare le condizioni di criticità	17
3.1.3 Pianificazione strategie per il territorio	18
3.1.4 Scenari di sviluppo sostenibile	18
3.1.5 La Città accogliente, vivibile e solidale	20
3.1.6 La Città dell'arte e del turismo	21
3.1.7 La Città della produzione a basso impatto	22
3.2 I temi dello sviluppo ed i contenuti progettuali	23
3.2.1 Luogo e progetto: i temi emergenti per il sistema insediativo	23
3.2.2 La rete ecologica, gli spazi aperti e i servizi collettivi	24
3.2.3 Le infrastrutture viarie e la mobilità	25
3.2.4 I luoghi storici e i beni sparsi di interesse culturale	26
3.3 Questioni relative alle diverse parti della città e del territorio	27
3.3.1 Il Centro Storico del Capoluogo	27
3.3.2 La città consolidata ed in via di completamento	28
3.3.3 Le aree produttive	29
3.3.4 Le aree dismesse	30

3.3.5	Le Frazioni.....	30
3.3.6	Le aree agricole.....	30
3.3.7	Il Tevere ed il sistema idrografico.....	31
4.	L' avvio della fase partecipativa	31
4.1	I Tavoli Tecnici per lo sviluppo del territorio	31
4.2	Il questionario.....	32
5.	La valutazione di incidenza ambientale.....	32
6.	La proposta per il set di indicatori ambientali.....	33
7.	Allegati	34

1. Introduzione

1.1 Normativa di riferimento per la VAS

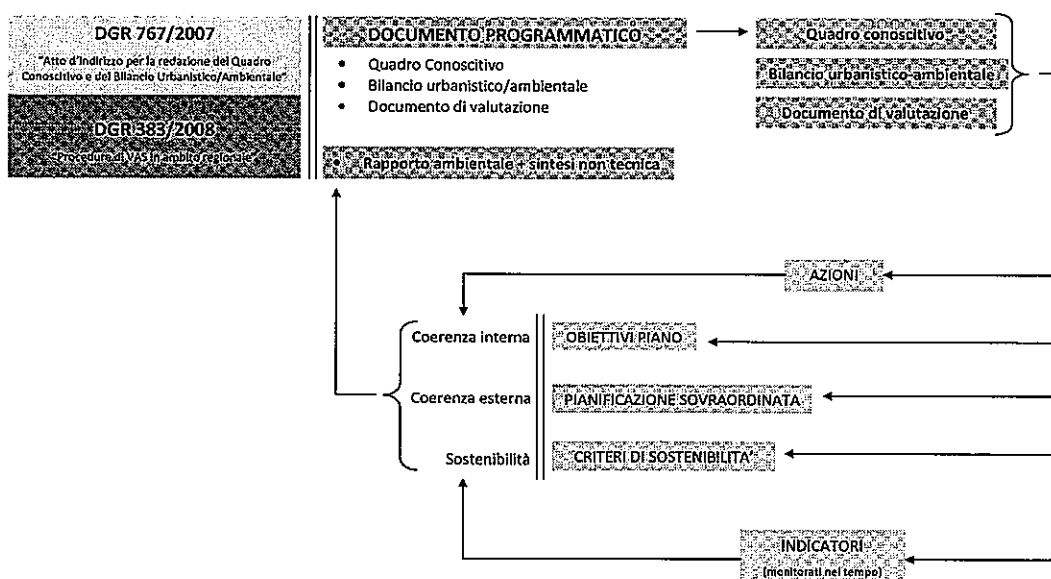
La normativa attualmente vigente in materia di VAS è costituita a livello nazionale dal D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. 4/2008 e s.m.i..

A livello regionale è ancora in fase di redazione una legge specifica e le disposizioni applicative della normativa nazionale di cui sopra sono contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 383 del 16 aprile 2008.

A tali atti si farà pertanto riferimento per lo svolgimento del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) per la Variante generale al PRG Parte Strutturale del Comune di Città di Castello.

1.2 Aspetti metodologici, procedurali e soggetti coinvolti

La Deliberazione n. 383/2008 nel dettare le "prime disposizioni applicative [...] in conformità al contenuto [...] del D.Lgs. 152/2006 come sostituito dal D.Lgs. 4/2008" si preoccupa, per quanto attiene il campo dei piani di natura urbanistica, di integrare il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica con l'intero percorso di formazione del piano, al fine, in linea con gli intenti del legislatore nazionale e con lo spirito della Direttiva Europea n. 42/2001/CE, di far sì che la V.A.S. non sia un semplice aggravio burocratico, in termini di procedure ed autorizzazioni, ma piuttosto uno strumento efficace in grado di guidare le scelte di piano verso uno scenario di sostenibilità.



L'iter di svolgimento della V.A.S., applicata agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, e relative varianti generali, delineato dalla D.G.R. 383/2008 va proprio in questa direzione.

Il procedimento di V.A.S., infatti, risulta in continua interazione con il percorso di formazione del piano, come individuato e definito dalla vigente normativa urbanistica regionale (L.R. 11/2005 e D.G.R. 767/2007).

Le fasi principali in cui si articolerà il procedimento di V.A.S. relativo alla formazione della Variante generale al PRG Parte Strutturale del Comune di Città di Castello possono essere quindi così sintetizzate:

- fase preliminare (scoping) da svolgere preliminarmente alla adozione del Documento Programmatico (di cui all'art. 9 della L.R. 11/2005), nella quale vanno individuate le principali ricadute in termini ambientali del piano, le mitigazioni e le compensazioni ambientali necessarie da apportare, gli indicatori per il monitoraggio delle successive fasi di attuazione del piano stesso;
- fase di redazione del Rapporto Ambientale, la cui prima stesura dovrà essere contenuta nel Documento Programmatico adottato, nel quale saranno definiti gli impatti, positivi e negativi, attesi in seguito alla approvazione della Variante generale, la valutazione della compatibilità e sostenibilità ambientale delle strategie e delle azioni di piano, le misure di mitigazione e compensazione da predisporre, l'analisi dello stato attuale delle componenti ambientali interessate dalla Variante generale e il piano di monitoraggio da attuare successivamente all'approvazione della Variante stessa al fine di valutarne gli effetti reali connessi alla sua attuazione;
- fase di consultazione e decisione, da svolgere successivamente all'adozione della Variante generale, nella quale i soggetti interessati possono esprimersi con osservazioni sui contenuti del Rapporto Ambientale e alla cui conclusione l'Autorità competente esprime il proprio parere motivato;
- fase di informazione e monitoraggio, nella quale viene data notizia del parere motivato espresso dall'autorità competente e viene avviato con le modalità previste nel Rapporto Ambientale, il piano di monitoraggio della fase di attuazione della Variante.

Nel procedimento di V.A.S. saranno coinvolti, sin dalla fase preliminare di scoping, tutti gli Enti Istituzionali interessati, compresi Regioni, Province e Comuni confinanti, i gestori di servizi, i principali operatori ed associazioni del territorio con competenze di carattere ambientale. Inoltre, al fine di rendere il più ampia possibile la partecipazione alla predisposizione della Variante, si sono svolti tavoli tecnici specifici (cfr. par. 4) i cui risultati costituiscono elemento significativo sia per l'elaborazione delle strategie e delle azioni della Variante sia per la relativa V.A.S..

2. Il quadro di riferimento programmatico

Il quadro di riferimento programmatico, così come gli indirizzi ed obiettivi della Variante generale fanno riferimento al documento "Indirizzi e obiettivi per la formazione della Variante generale al PRG Parte Strutturale ai sensi della L.R. 11/2005" approvata dal Consiglio Comunale di Città di castello con Deliberazione n. 50 del 6 luglio 2009.

2.1 Le motivazioni di una scelta

2.1.1 L'evoluzione del quadro di riferimento

I motivi per i quali un Comune procede alla formazione di una variante generale di PRG sono molteplici e risalgono ai diversi significati che la costruzione e la definizione di una nuova disciplina urbanistica generale possono assumere nella storia civile, politica, amministrativa di una comunità locale.

Il punto di partenza è generalmente quello di avere la necessità di migliorare le regole di uso del suolo e di conformazione dei diritti e dei doveri delle proprietà immobiliari in materia di trasformazioni edilizie ed urbanistiche, che consentano, anzi facilitino, il dispiegarsi di politiche di sviluppo urbano e territoriale efficaci, condivise, socialmente, economicamente ed ambientalmente sostenibili, e, non da ultimo, eque per tutti i cittadini, non proprietari e proprietari d'immobili (edifici e suoli). Questo è certamente il motivo generale anche per Città di Castello. Lo è particolarmente in questa fase nella quale appaiono moltiplicarsi per la città le opportunità di sviluppo legate alla sua collocazione geografica ed alla sua grande accessibilità, alle sue risorse ambientali (Tevere, spazi verdi, paesaggio, ecc.) e culturali (musei, centro storico, beni culturali, attività artistiche, ecc.), alle capacità d'impresa e di gestione della cosa pubblica della comunità tifernate.

Ma ci sono, per Città di Castello, anche altri e più specifici motivi che discendono dalla utilità di darsi un'occasione istituzionalmente significativa per ripensare, come comunità, la propria identità, le proprie prospettive, il proprio progetto di città attendibile e condiviso, capace di mettere in sinergia tutte le risorse presenti e disponibili, in riferimento ad un ambito territoriale che vada anche al di là dei confini comunali.

Un ulteriore motivo, da non sottovalutare, per procedere alla formazione di un nuovo Piano, si deve alla rinnovata stagione di programmazione comunitaria e regionale, nell'ambito della quale hanno visto la luce il Programma Operativo Regionale (POR) e il Disegno Strategico Regionale (DST), il nuovo Programma di Sviluppo Rurale (PSR), mentre sta procedendo, in attuazione della Convenzione Europea del Paesaggio e del Dlgs. 42/2004 e successive integrazioni, la formazione del Piano Paesaggistico Regionale; in tale quadro è bene che gli strumenti della programmazione e della pianificazione locale siano ripensati e messi in relazione organica con i contenuti dei

nuovi atti regionali, non tanto e non solo in termini formali, quanto in termini tecnico-culturali, portando a sintonia approcci sistemici, sensibilità ambientali, attitudini operative.

Si rileva, inoltre, una improcrastinabile necessità di realizzare un adeguamento degli strumenti urbanistici di Città di Castello alle previsioni della L.R. 11/2005 e ad altre norme più settoriali, non solo per recepirle, ma per realizzare uno sforzo di creatività che trasformi i vincoli in opportunità di nuova ricchezza e soprattutto di ridisegno della città. Infatti la recente produzione legislativa relativa ai centri storici (Lr. 12/2008), ai sensi della quale l'Amministrazione comunale ha già definito un primo disegno di assetto strategico (QSV), alla sostenibilità degli interventi urbanistici ed edilizi (L.R. 17/2008), come il varo di atti regionali riguardanti la disciplina per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (DGR 420/2007), la procedura di Valutazione Ambientale strategica (VAS nei termini di cui alla DGR 383/2008), i criteri di regolamentazione dell'attività edilizia e di calcolo dei parametri urbanistico-edilizi (Regolamento Regionale 9/2008), hanno determinato una significativa modificazione del quadro di riferimento normativo della pianificazione che richiede una specifica rivisitazione del PRG vigente.

A tali considerazioni si aggiunge la constatazione che, contrariamente alla media dei Piani regolatori in Umbria, quello del 2000 è in larga misura attuato per quanto riguarda le previsioni edificatorie. Più importante è però la consapevolezza che la rapida evoluzione economica e sociale di Città di Castello rende quanto mai opportuno ripensare la sua configurazione. Infatti un Piano Regolatore ha la funzione di programmare lo sviluppo di una collettività, inteso non solo come sviluppo dell'assetto urbano, ma anche sviluppo sociale ed economico. E' quindi imprescindibile individuare gli obiettivi di evoluzione che Città di Castello vuole porsi come raggiungibili in un determinato arco di tempo, posto che fare previsioni a tempo indeterminato (come generalmente postula un PRG) significa rinunciare alla loro verifica.

Per questo, si ritiene che l'attuale PRG, pur con i limiti e le criticità da più parti evidenziate, per anni ha svolto la propria funzione, favorendo una gestione del territorio che fosse il più possibile adeguata alle esigenze del momento e razionale rispetto ad una visione di più ampio raggio, contenga delle valutazioni che devono essere non soltanto rimodulate, ma rivisitate nella filosofia ispiratrice alla luce dei fenomeni socio-economici della contemporaneità e delle attenzioni e sensibilità da assumere in campo ambientale, paesaggistico, sociale, culturale ed economico.

2.1.2 La Legge urbanistica regionale

La Legge regionale n.11/2005 in materia di governo del territorio e pianificazione urbanistica comunale - ormai a regime - costituisce una significativa innovazione rispetto alla normativa precedente (L.R. 31/1997) in particolare per quel che riguarda il ruolo fondamentale che in essa assumono il processo di copianificazione e la valutazione delle ricadute delle scelte di pianificazione compiute in relazione alle capacità ambientali del territorio di sostenerle senza comprometterne le possibilità di sviluppo future. Com'è noto la legge prevede che la nuova disciplina urbanistica generale venga costruita sulla base di:

- un Quadro conoscitivo e valutativo (Sistema delle conoscenze) volto a fornire consapevolezza e argomentazioni per le scelte di piano;
- una visione di tipo strategico, anche spaziale, di una idea condivisa di sviluppo territoriale e urbano del Comune, che espliciti criteri e indirizzi (contenuti, scelte di assetto, modalità attuative, ecc.) da assumere a fondamento della disciplina urbanistica di variante.

Quadro conoscitivo e valutativo e visione di tipo strategico costituiscono il Documento Programmatico (DP) che è oggetto di una Conferenza di Copianificazione che può concludersi con la sottoscrizione di un Accordo preliminare di copianificazione tra Comune e Provincia, volto a chiarire i reciproci impegni nel prosieguo del processo di formazione della variante generale. Secondo la LR 11/2005 la variante e la relativa disciplina urbanistica generale si articolano in due parti: il PRG Parte Strutturale (PRG-PS) e il PRG Parte Operativa (PRG-PO). La prima, una volta adottata dal Comune, sarà oggetto della Conferenza Istituzionale convocata dalla Provincia che si concluderà con un Accordo definitivo di Copianificazione tra Comune e Provincia, a seguito del quale il Consiglio Comunale la approverà definitivamente. La seconda, se conforme al PRG-PS, è di competenza esclusiva del Comune.

È ovvio come lo scenario delineato dalla nuova legge comporti, da un lato, un processo di formazione del piano diverso da quello tradizionalmente affrontato, assegnando uno spazio molto più importante al Documento Programmatico ed alla definizione degli obiettivi strategici del piano stesso, nonché al confronto e alla collaborazione interistituzionale, dall'altro la richiesta di competenze più ampie e specifiche al fine di poter valutare preventivamente gli effetti che le scelte di piano effettuate possono comportare sulle componenti territoriali, ambientali, sociali ed economiche del territorio.

A tutto ciò si affiancano le nuove normative di settore, in particolare quelle attinenti alla conservazione dell'ambiente naturale ed alla protezione dall'inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso che impongono al comune di dotarsi di specifici strumenti pianificatori che vanno ad integrarsi al PRG e con esso costituiscono il quadro programmatico e strategico territoriale. Appare dunque evidente che avviare un nuovo processo di pianificazione ai sensi della L.R.11/2005 significa innanzitutto, per il portato innovativo insito nella nuova

articolazione e natura tecnica del PRG e nella ricchezza e diversificazione dei contenuti da trattare, avviare un processo connotato da diversi caratteri:

- culturale, per le nuove attenzioni e sensibilità che il Piano è chiamato a stimolare affinché si qualifichino i comportamenti dei singoli e della collettività nell'uso e nella trasformazione della città e del territorio;
- socio-economico, per la necessità di dotare il Piano di una visione condivisa di sviluppo all'interno della quale definire le scelte di pianificazione urbanistica, da costruire attraverso una riflessione collettiva da parte della comunità tifernate;
- tecnico, per le nuove modalità e i nuovi meccanismi di costruzione e definizione dei progetti che il Piano mette in campo in particolare ai fini della sostenibilità ambientale e della fattibilità economico-finanziaria;
- condiviso, sia perché ai fini della sua reale efficacia il Piano deve contenere scelte condivise, sia perché le novità di contenuto e di metodo che lo connotano necessitano di essere metabolizzata da tutte le parti che compongono la comunità tifernate;
- copianificato, perché nella filiera del governo del territorio il Piano Regolatore Generale svolge in particolare un ruolo centrale di concretizzazione nel territorio di strategie, azioni e previsioni e di discipline prescrittive di natura sovraordinata.

2.1.3 La dimensione sovracomunale della pianificazione urbanistica

Nell'ultimo decennio le trasformazioni del sistema economico, tecnologico, finanziario e quelle accadute nelle politiche regionali e provinciali che influiscono sull'uso dello spazio, hanno reso evidente come i sistemi locali siano interdipendenti. L'inserimento delle politiche di Piano nel quadro di un "bilancio" sovracomunale, allineato a più ampi sforzi per assicurare che i piani di comunità confinanti siano coerenti l'uno con l'altro, diventa elemento ormai irrinunciabile e conformativo per il nuovo Piano. Lo scenario allargato alla prospettiva europea deve porsi in sintonia con le politiche di sviluppo comunitarie che attraverso le scelte di governo regionale vengono articolate sul territorio.

In questa direzione è opportuno ribadire che è necessario tener fede ad alcune indicazioni di fondamentale importanza nelle politiche e nella redazione degli strumenti di sviluppo di programmazione territoriale dove sono rintracciabili alcuni semplici ed efficaci percorsi:

- la realizzazione di un sistema urbano equilibrato e policentrico e di un nuovo rapporto tra città e campagna;
- la garanzia di un accesso paritario alle infrastrutture e alle conoscenze, che favorisca lo sviluppo policentrico del territorio;

- lo sviluppo, la tutela e la gestione del patrimonio naturale e culturale, come garanzia di protezione delle identità e di preservazione delle molteplicità naturali e culturali.

Il governo delle trasformazioni territoriali, si dovrebbe realizzare, pertanto, attraverso una "gestione prudente" delle risorse naturali e di quelle culturali, di cui si afferma il grande valore intrinseco. L'obiettivo comune e generale di livello comunitario è lo sviluppo socio-economico equilibrato e durevole dell'Unione Europea.

In attesa dell'entrata in vigore del PPR (Piano Paesaggistico Regionale) il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), in funzione degli elementi conoscitivi messi a disposizione dal PUT (Piano Urbanistico Territoriale) ed assieme a quelli propri dell'assetto specifico della Provincia, ha provveduto ad una sovrapposizione incrociata di tematismi e studi al fine di individuare correttamente tutti gli ambiti di tutela e valore, necessitanti di una adeguata protezione e controllata fruizione. Il PTCP mette in evidenza gli obiettivi prioritari di iniziativa provinciale elaborando uno schema strategico attraverso l'analisi dei caratteri strutturali delineati dalle matrici paesistico-ambientale ed infrastrutturale-insediativa di carattere territoriale, collegando i vari sistemi attraverso una serie di azioni per ogni ambito territoriale, essenziali al raggiungimento degli obiettivi che si prefigge.

Come detto la L.R.11/2005 disegna appositi spazi (Conferenza di copianificazione; Conferenza istituzionale) e individua specifici strumenti (Accordo preliminare di copianificazione; Accordo definitivo di Copianificazione) per affrontare, nella collaborazione interistituzionale, la dimensione sovracomunale attraverso i quali saranno copianificate tutte le scelte del Piano di Città di Castello che hanno una rilevanza che travalica i confini comunali.

2.1.4 La pianificazione di settore

Oltre a quanto sopra detto circa i rapporti con la pianificazione urbanistica di livello sovracomunale, la Variante generale recepirà i contenuti e le indicazioni dei principali strumenti della pianificazione di settore:

- Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Tevere (ABI Tevere);
- Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico delle Marche (ABI Marche);
- Piano regionale delle foreste;
- Piano regionale delle attività estrattive (PRAE);
- Piano regionale dei rifiuti;
- Piano regionale di tutela delle acque;
- Piano energetico regionale;
- Piano regionale per la gestione delle aree protette;
- Progetto Tevere;
- Quadro strategico di valorizzazione del Centro Storico.

2.2 I riferimenti generali

2.2.1 La sostenibilità

Città di Castello intende sempre più informare il proprio sviluppo ai principi della sostenibilità secondo i quali si deve tendere a non consumare più risorse, in particolare naturali, di quante non se ne possano riprodurre o rigenerare. Ciò con l'obiettivo di migliorare l'uso e la gestione del territorio comunale anche attraverso il coinvolgimento e la responsabilizzazione di tutte le parti interessate.

Garantire ciò vuol dire agire sui comportamenti di tutta la comunità, dei singoli, delle famiglie e delle imprese, nella misura in cui è dall'insieme di tali comportamenti che dipende l'uso delle risorse (consumo dell'acqua, dell'aria, della terra; consumo dell'energia; produzione rifiuti ed inquinamento; trasformazione del territorio; ecc.).

La formazione del nuovo PRG deve rappresentare un'occasione importante attraverso la quale mettere a punto un progetto di sviluppo sostenibile condiviso dalla comunità. In questo senso il PRG dovrà svolgere un ruolo pedagogico-culturale nei confronti degli abitanti, per il suo apporto di conoscenza dei valori e delle risorse come dei rischi e dei degradi, di regolazione e controllo dei comportamenti, che determina consapevolezza ed identificazione della comunità con la propria città ed il proprio territorio, necessarie per la comprensione e l'applicazione di scelte condivise.

Per quanto riguarda invece i contenuti e le scelte, il nuovo PRG dovrà assicurare un uso prudente delle risorse naturali ed antropiche, ponendo particolare riguardo a tutte le situazioni di rischio, di degrado e/o di non riproducibilità delle stesse, nonché un uso controllato dell'energia, favorendo lo sviluppo e l'adozione di fonti energetiche alternative. Ciò soprattutto con l'ausilio rappresentato dalla attivazione contemporanea della valutazione ambientale strategica quale riferimento per definire e verificare i contenuti e le scelte di pianificazione e, successivamente, per monitorarne l'attuazione nel tempo.

2.2.2 La qualità della città e del territorio

La qualità urbana

Lo sviluppo sostenibile, il ruolo, il rango e l'immagine di Città di Castello e più in generale la qualità della vita dipendono certamente dall'acquisizione e/o dall'innalzamento di livelli di qualità urbana sotto il profilo ecologico, morfologico, estetico, storico-artistico, dell'accessibilità

e della mobilità, della qualità residenziale, della qualità dell'insediamento. A tale acquisizione ed innalzamento deve puntare il nuovo PRG, rispondendo alla diffusa domanda di qualità urbana, che interessa in forme varie le diverse parti del Capoluogo e delle frazioni.

Si ritiene che la qualità ecologica possa essere perseguita attraverso l'articolazione di un uso dei suoli ed una disciplina delle trasformazioni fisiche, attenti al buon funzionamento dei cicli biologici, evitando al massimo le alterazioni irreversibili delle risorse naturali del territorio. Questo comporta una espansione edilizia equilibrata ed una grande attenzione alla città costruita ed alle aree urbanisticamente compromesse su cui il Piano dovrà intervenire anche con proposte progettuali di dettaglio a scala urbana, nella consapevolezza che la qualità dello spazio urbano va perseguita ed estesa a tutte le realtà insediative (Capoluogo e sue diverse parti, frazioni, aree produttive, ecc.).

Il nuovo PRG provvederà pertanto ad individuare "luoghi" sui quali indirizzare interventi volti a dar loro identità nel senso di caratterizzarne il ruolo, per qualità formale e per funzioni, che in essi si svolgono, come riferimenti spaziali, "centralità" della comunità insediata.

La qualità del territorio e del paesaggio

Il territorio di Città di Castello presenta un significativo patrimonio naturale (il Tevere, gli altri corsi d'acqua, le colline boscate, i paesaggi agricoli tipici, ecc.), per alcune parti ricompreso nelle aree di interesse naturalistico di livello europeo (Siti di Interesse Comunitario). L'immagine del paesaggio tifernate, appare caratterizzato dalla forte presenza dell'alveo del fiume Tevere, dalla pianura circostante nella quale spicca il centro storico del Capoluogo e il sistema insediativo lineare, lungo la Tiberina e la E45, e dall'ampia zona di colline boscate, segnate dalla presenza dell'uomo, dalle trame agricole e da filari alberati, che marcano gradualmente il passaggio al paesaggio toscano e marchigiano. Le trasformazioni avvenute negli ultimi anni, hanno interessato in particolare il Capoluogo e le frazioni principali secondo modelli prevalentemente accentrati e a ridosso delle principali infrastrutture. Nonostante ciò, appare prioritario perseguire il mantenimento e l'innalzamento della qualità del territorio rurale e del patrimonio boschivo al fine di garantire l'attenzione per lo svolgersi dei cicli biologici e un contesto paesaggisticamente significativo per l'attivazione di politiche di valorizzazione e sviluppo sostenibili.

Tale approccio paesaggistico guiderà le scelte del nuovo PRG per la pianificazione del territorio extraurbano, mirando non ad una mera e spesso inefficace salvaguardia, capace solo di congelare inutilmente lo stato di fatto, ma ad un mantenimento e valorizzazione che, nel pieno rispetto di risorse e valori, integri conservazione e trasformazione all'interno del processo storico-culturale che ha formato l'attuale paesaggio del territorio di Città di Castello.

In tal senso anche una specifica attenzione al paesaggio ed agli elementi di qualità del territorio, come forma di conoscenza integrata finalizzata alla predisposizione del Piano Regolatore

Generale, costituisce un elemento di orientamento e valorizzazione delle scelte urbanistiche, che permetterà di connotare tale strumento in coerenza con i principi dello sviluppo equilibrato e sostenibile, rispetto ad una pianificazione prevalentemente rivolta alla crescita insediativa.

2.2.3 La partecipazione, l'equità, la trasparenza e la snellezza amministrativa

Il processo di pianificazione e gestione del territorio e delle città, del quale la formazione del PRG è il progetto centrale, rappresenta uno dei momenti significativi dell'azione amministrativa dell'istituzione comunale. La formazione del nuovo PRG, come tutta l'attività dell'amministrazione pubblica, sarà improntata sui principi di trasparenza, partecipazione ed equità.

Affinché il processo di piano sia sempre più efficace, accanto alla collaborazione interistituzionale, per la quale specifici momenti partecipativi sono già previsti dalla legislazione regionale vigente, saranno individuati momenti e forme capaci di garantire la trasparenza dell'azione di governo e per assicurare la diretta partecipazione dei cittadini, anche tramite procedure e atti aggiuntivi a quelli previsti dalle leggi ordinarie, alla definizione dei suoi contenuti, al fine di realizzare la più ampia condivisione delle scelte.

In questo senso anche i momenti e gli spazi di partecipazione previsti per la procedura VAS possono rappresentare il contenitore organizzativo, procedurale e l'occasione per sperimentare l'adozione di nuove modalità comunicative, con la cittadinanza e con il mondo economico e sociale, in grado di supportare in modo efficace le esigenze di partecipazione e di trasparenza.

L'appartenenza e l'identificazione negli obiettivi e nelle azioni prefigurate, necessarie per ottenere la reale collaborazione dei cittadini alla riqualificazione e trasformazione della città e del territorio, richiedono che i contenuti del PRG siano costruiti anche sul principio di equità. La suddivisione delle responsabilità, dei compiti e dei contributi tra pubblica amministrazione e cittadini ed anche tra gli stessi soggetti privati per l'attuazione del Piano sarà definita secondo un modello equo di perseguimento del massimo bene comune nel rispetto dei singoli attraverso il giusto soddisfacimento delle loro istanze.

In particolare il nuovo PRG, atto amministrativo tecnico-giuridico, attraverso l'applicazione dei meccanismi attuativi più evoluti (perequazione, compensazione, premialità) finalizzati ad una maggiore operatività del Piano e quindi ad una sua più certa attuazione, garantirà uguali opportunità a tutti i soggetti che saranno coinvolti in analoghe operazioni e assicurerà alla collettività, a costi sostenibili, l'irrinunciabile patrimonio di aree ed attrezzature necessarie per il raggiungimento di obiettivi di qualità. Il processo di pianificazione e gestione urbanistica sarà modellato su una rinnovata snellezza amministrativa da perseguirsi anche attraverso l'implementazione nel Sistema Informativo Territoriale (SIT) di livello comunale con i contenuti

previsionali e normativi del PRG che consentirà di semplificare e accelerare la formazione e la gestione degli strumenti urbanistici.

2.2.4 La copianificazione e la collaborazione interistituzionale

La collaborazione e la copianificazione interistituzionale rappresentano una modalità irrinunciabile di amministrazione e di gestione del territorio. Il governo del territorio di Città di Castello è sotto la giurisdizione di una grande molteplicità di Enti (Regione, Provincia, Autorità di Bacino del Tevere, Comunità Montana, Soprintendenze, ecc.) che curano interessi diversi, ognuno programmando e pianificando secondo le proprie competenze.

Il processo di formazione del PRG, come detto, a partire dai momenti di confronto e collaborazione già previsti dalla legislazione vigente (ad esempio a partire dalla conferenza dei servizi prevista ai fini della redazione del quadro conoscitivo dall'art. 8 comma 6 della L.R. 11/2005), può rappresentare concretamente il "luogo" della copianificazione tra enti, finalizzato alla integrazione ed armonizzazione di obiettivi, strategie, ed interventi. In questo senso particolare rilievo assume la questione per cui Città di Castello, in ragione della posizione e del ruolo svolto nell'ambito dell'Alta Valle del Tevere, deve, più di altri, calibrare le proprie prospettive di sviluppo in una ottica di collaborazione interistituzionale con i comuni contermini, anche extraregionali, oltre che con la Provincia e la Regione.

Tra i molteplici temi in cui potrà essere utile procedere ad armonizzazioni tra Enti territoriali, si ricorda quella relativa al come compensare, su base sovracomunale, gli effetti differenziali sulla finanza locale delle scelte urbanistiche di interesse territoriale (infrastrutture; aree produttive; ecc.), per il quale tema la nuova LR 11/2005 all'art. 29 prevede forme di perequazione da promuovere tramite Accordi territoriali fra diversi Comuni. L'efficacia del PRG, vale a dire la potenzialità di essere attuato, ma soprattutto di promuovere e sostenere iniziative e politiche per la qualificazione della città e del territorio, si gioca anche in riferimento alla capacità di costruire un progetto di sviluppo condiviso con tutti gli altri enti competenti e/o confinanti, tema decisamente rilevante nel caso di Città di Castello, soprattutto alla luce di iniziative in programma (Progetto APE, Agenda 21 Alto Tevere, Progetto Tevere, nodo infrastrutturale E45/E78, piattaforma logistica, nuovo ruolo FCU, attività GAL Alta Umbria, ecc.).

2.2.5 La flessibilità e l'operatività del Piano

L'Amministrazione, come accennato sopra, intende fare leva sull'opportunità che il Piano ed il suo processo di formazione offrono per la "costruzione" di politiche di sviluppo ed intervento, con particolare riferimento alla riqualificazione urbana, alla sostenibilità ambientale e alla valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, eventualmente anche durante la redazione del Piano stesso. Le possibilità offerte dai bandi regionali in materia di strumenti

programmatici quali i Programmi Urbani Complessi, ma anche le eventuali occasioni che potranno presentarsi nell'ambito del flusso dei fondi strutturali o nell'ambito delle iniziative comunitarie, anche in relazione al Disegno Strategico Territoriale della Regione Umbria e ai relativi approfondimenti e sperimentazioni, saranno attentamente valutate al fine di perseguire gli obiettivi di qualità urbana e del territorio, contestualmente e coerentemente alla definizione e redazione del nuovo PRG.

Favorire l'operatività del piano in direzione della qualità può voler dire inserire nei meccanismi attuativi del piano il ricorso alle compensazioni per delocalizzazioni, demolizioni, ecc., nonché a forme di premialità anche fiscali, per incentivare comportamenti virtuosi a fini di sostenibilità ambientale, di risparmio energetico, di caratterizzazione funzionale, di maggiore qualità morfologica, architettonica e paesaggistica, di riduzione della vulnerabilità sismica urbana, nei processi di trasformazione urbanistica ed edilizia. Sarà infine utile alla operatività del Piano il ricorso trasparente, da prevedersi nella normativa, a forme di integrazione e partenariato tra pubblico e privato, anche al di là degli obblighi di legge relativi alle convenzioni urbanistiche delle lottizzazioni.

2.3 Lo scenario socio-economico

Parte fondamentale per una corretta pianificazione del territorio in grado di offrire concrete opportunità di sviluppo, andando ad incidere sui punti di forza e di debolezza del territorio di riferimento, e di farlo senza comprometterne le capacità di auto mantenimento e conservazione delle risorse, è l'analisi socio-economica del territorio stesso.

Sebbene essa appaia, infatti, non direttamente collegata, ed anzi a volte venga considerata in contrasto, rispetto ai temi dello sviluppo urbanistico e della tutela ambientale, costituisce di fatto lo sfondo "reale", sul quale gli operatori del territorio si muovono ed agiscono, dal quale né l'urbanistica né le valutazioni ambientali possono prescindere se vogliono configurarsi come effettivi strumenti per lo sviluppo territoriale, efficienti ed efficaci, e non solamente come *filosofiche disquisizioni* o meri *strumenti amministrativi*.

La valutazione ambientale, pertanto, riuscirà ad essere tanto più *strategica* quanto più sarà in grado di tenere in debita considerazione e di integrare quelli che sono gli aspetti cardine dello sviluppo socio-economico del territorio, facendo sì che lo strumento urbanistico generale del Comune diventi il vero motore per lo sviluppo "sostenibile" del territorio.

In questa ottica è stata avviata, sin dalle fasi preliminari per la redazione della Variante generale al PRG parte Strutturale, l'attività di indagine sui temi socio-economici, che si è avvalsa anche del supporto di un tavolo tecnico per lo sviluppo socio economico del territorio (cfr. par. 4) nel quale sono stati coinvolti i principali operatori del settore. In allegato si riporta una prima sintesi,

redatta proprio per favorire lo svolgimento del tavolo tecnico sopra richiamato, nella quale sono riportati i dati

di fondo dell'attuale assetto socio-economico del territorio, nonché le "questioni aperte" che esso presenta.

3. Indirizzi ed obiettivi della variante generale al PRG

3.1 Per una idea di città e di territorio

3.1.1 Il ruolo ed il rango di Città di Castello

Aldilà dei meri adempimenti tecnico-amministrativi, ogni azione di pianificazione territoriale-urbanistica di portata non ordinaria rappresenta sempre un momento nel quale la città ripensa se stessa ed il proprio contesto materiale ed ideale. Accanto agli elementi di continuità con lo strumento generale vigente, si predispone una rinnovata visione, in grado di rispondere alle nuove istanze emergenti, costituendo uno strumento tecnico e politico il più possibile condiviso dalla collettività, capace di ridurre e, laddove necessario, comporre il conflitto tra interessi generali ed interessi particolari.

Il processo di Variante - in prima approssimazione - dovrà portare alla qualificazione del ruolo di area vasta e di città leader dell'Alto Tevere ovvero in riferimento alla organizzazione e alla qualità dell'insediamento (Capoluogo e frazioni) e del territorio comunali. In riferimento al ruolo e al rango della città nell'Alto Tevere assumono particolare rilevanza i seguenti temi:

- definizione dei caratteri e della portata territoriale-urbanistica del nuovo nodo infrastrutturale costituito dalla E/45, dalla previsione del corridoio di attraversamento della E/78, dalla previsione della piattaforma logistica di interesse regionale in stretta relazione con le citate infrastrutture viarie e la FCU;
- rilettura sistemica delle componenti naturalistiche anche ai fini delle attenzioni che esse comportano nel quadro da un lato della rete ecologica regionale (RERU), dall'altro del processo di revisione della disciplina paesaggistica in sede regionale (redazione del Piano Paesaggistico Regionale);
- definizione del ruolo della parte appenninica del territorio comunale nonché delle parti interessate dall'asta del Tevere anche in rapporto ai progetti strategici (APE, Contratto di Fiume e Progetto Tevere) di cui al Disegno Strategico Territoriale – DST della Regione e alle politiche di sostegno ad essi connesse (POR, PSR);
- riordino e riqualificazione (paesaggistico-ambientale, risparmio energetico, sistemazione urbanistica) e rilancio (cicli produttivi, con particolare attenzione al settore tipografico e del legno; filiere produttive; innovazioni tecnologiche; formazione; ecc.) del grande asse produttivo che da S. Giustino entra nel territorio comunale fino a Cerbara e Riosecco,

nonché costruzione di efficaci prospettive di sviluppo dell'area industriale e per servizi di Coldipozzo, a sud a confine con Umbertide.

Per perseguire e consolidare il rango e il ruolo di città leader dell'Alto Tevere è necessario che il Piano determini le condizioni per superare alcune criticità del territorio e per costruire uno sviluppo realmente sostenibile del territorio, anche attraverso un approccio di tipo strategico, e miri a connotare Città di Castello come città accogliente, vivibile e solidale, città dell'arte e del turismo e città della produzione "a basso impatto", così come illustrato nei successivi paragrafi.

3.1.2 Superare le condizioni di criticità

Il processo di pianificazione risente necessariamente delle influenze più generali generate dal difficile momento economico in atto; anche nelle realtà "minori" si colgono specifici segnali, se non di crisi strutturale, certamente di incertezza, con l'acuirsi di tendenze già rilevabili a livello regionale e nazionale. Non vanno quindi dimenticate le persistenti criticità ed incertezze del quadro generale, che richiama la necessità di interventi strutturali di politica economica, tanto a livello nazionale che regionale, meno legati agli aspetti congiunturali e alle politiche di rilancio della domanda, e più focalizzati ad interventi di medio lungo termine sulla struttura del sistema economico. La sfida dello sviluppo economico, in Umbria in particolare, infatti, si gioca molto di più su interventi che vadano a incidere sulle cause strutturali che frenano la crescita, dato che le stesse politiche di rilancio della domanda interna, non sempre sono efficaci neppure nel breve periodo, essendo oltretutto sottoposte ai vincoli esogeni del patto di stabilità e di crescita.

Tali indirizzi - che consistono nel consolidare l'immagine di qualità che caratterizza il territorio umbro (urbano e rurale), i servizi e le strutture per la ricettività, le potenzialità insite nello sviluppo delle attività legate alle aree rurali e all'artigianato locale, nell'incremento della dotazione di infrastrutture fondamentali per le attività produttive, nel garantire disponibilità di servizi essenziali di qualità per cittadini ed imprese - da un lato possono aderire e aderiscono alle linee di programmazione economica regionale (Patto per lo Sviluppo, tavoli di concertazione inter-istituzionale) laddove si prefigurano le azioni finalizzate al potenziamento dei fattori di sviluppo economico e di competitività; dall'altro si appoggiano alle potenzialità di sviluppo più legate alle condizioni locali che possano contribuire a:

- rallentare i processi di marginalizzazione territoriale;
- qualificare l'offerta residenziale, per favorire i processi di radicamento della popolazione sul territorio (sia urbano che frazionale) e fronteggiare le dinamiche di degrado demografico;
- sviluppare le potenzialità del comparto turistico, con la valorizzazione di aree di rilevanza naturalistico-ambientale potenzialmente attrattive ed il rafforzamento delle eccellenze già consolidate;

- razionalizzare le aree per servizi pubblici e potenziare il ruolo delle aree centrali, al fine di strutturare l'armatura urbana.

3.1.3 Pianificazione strategie per il territorio

Inquadrare il processo di pianificazione all'interno di una visione strategica presuppone l'integrazione delle politiche urbanistiche e di quelle economico-sociali, secondo una logica unitaria che conduca ad uno sviluppo sostenibile sotto il profilo economico e ambientale. Pur con tutte le limitazioni imposte dalle condizioni al contorno tipiche del PRG di un comune medio-piccolo, il tema progettuale si può caratterizzare ed arricchire con i contenuti apportati dalle recenti elaborazioni sviluppate in termini di pianificazione strategica, estese alla progettazione urbanistica:

- il carattere negoziato e, possibilmente, partecipato – piuttosto che autoritario e prescrittivo del Piano, attraverso la costruzione di una “visione” del futuro condivisa dal maggior numero di attori locali;
- il carattere operativo – cioè orientato alla promozione di azioni e progetti (si “promuovono” progetti, piuttosto che “concedere” licenze);
- il carattere flessibile – cioè suscettibile di aggiustamenti e revisioni – invece che rigido;
- l'approccio integrativo (economia, società, ambiente, cultura), che non solo supera e ricomponde il tradizionale approccio settoriale della pianificazione, ma mette anche in relazione una pluralità di attori;
- la funzione di quadro strategico di lungo periodo entro il quale assicurare coerenza ai singoli progetti;
- la partnership pubblico-privato nella promozione (e nel finanziamento) degli interventi;
- la dimensione territoriale di area vasta, cioè sovracomunale, che superando “gli eccessi del localismo”, rilancia la necessaria concertazione tra livelli di governo diversi;
- l'adesione ai principi dello sviluppo sostenibile, che comporta tra l'altro l'introduzione di valutazioni anche di tipo qualitativo (qualità della vita, sviluppo umano, conservazione delle risorse non rinnovabili, etc.).

3.1.4 Scenari di sviluppo sostenibile

Secondo la definizione tradizionale, lo sviluppo sostenibile è “uno sviluppo che risponde alle esigenze del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare le proprie”. In altri termini, la crescita odierna non deve mettere in pericolo le possibilità di crescita delle generazioni future. Le tre componenti dello sviluppo sostenibile (economica, sociale e ambientale) devono essere affrontate in maniera equilibrata.

Riconosciuti i "valori" territoriali, l'obiettivo primario diviene quello di identificare nuovi strumenti di sviluppo tollerabile ed eco-compatibile che tengano conto della capacità di carico del territorio e del bilancio ecologico territoriale, da applicare a unità di territorio fisicamente identificate (le Unità di Paesaggio o Contesti di paesaggio). Si debbono identificare e definire gli scenari di sviluppo, i "limiti" del Piano (dimensionamento) le modalità di uso del territorio e la relativa regolamentazione. La protezione ambientale diviene pre-condizione allo sviluppo e non ostacolo vincolante alle opportunità che dovranno essere equamente distribuite per tutte le aree del territorio. La salvaguardia, la valorizzazione dei patrimoni ambientali e storici, passa per il riconoscimento delle qualità peculiari dei luoghi dei loro caratteri, della loro memoria delle regole costitutive dei differenti paesaggi naturali ed artificiali che li compongono. Si attua il superamento del concetto di pianificazione della crescita in termini di metri cubi, di residenti e di funzioni, introducendo i concetti di:

- limiti dello sviluppo della crescita fisica e di funzioni;
- ciclicità dei processi naturali (acqua, energia, rifiuti);
- determinazione dei margini di "tenuta" della città e del suo territorio di riferimento;
- Piano come strumento globale dell'uso di tutte le risorse presenti in un dato territorio.

I nuovi indicatori di ricchezza e di benessere si situano in gran parte sulla qualità urbana, territoriale, ambientale e nell'insieme paesaggistica. Il territorio assume un ruolo centrale nella definizione degli obiettivi strategici del Piano "ecologico", dove occorre costruire regole generali di conservazione del territorio e di tutela delle risorse. Il territorio si intende come insediamento unitario storico (insieme di sistemi ambientali senza soluzione di continuità). I nuovi parametri di riconnessione del territorio e apporti di antiche e nuove qualità sono connessi con l'acqua e il verde, strumenti di ricucitura, di continuità e di riqualificazione del territorio: acqua e verde come nuovi strumenti di urbanizzazione.

La nuova sintesi tra città e territorio (rifondazione materiale della città) inizia quando i valori di solidarietà, di riconoscimento delle identità e delle differenze, di cura dell'ambiente e dei luoghi si fanno sapere tecnico concretizzandosi nell'edificazione di spazio pubblico. Le nuove centralità urbane richiedono la trasformazione delle periferie in città dell'abitare attraverso il contributo di tutti gli attori sociali. I vuoti, gli spazi aperti e residuali diventano le figure generatrici del nuovo ordine territoriale e urbano.

La città sostenibile ridisegna l'intero territorio - compresi gli ambiti urbani - come un sistema ambientale complesso, composto di sub-sistemi (bacini idrografici, boschi, fasce di pertinenza fluviale ecc). Il sistema ambientale deve garantire una elevata stabilità e una alta qualità paesistica attraverso la riqualificazione e la propria capacità di autoriproduzione e autoregolazione.

Le nuove "mura" urbane vanno a riperimetrare e qualificare il paesaggio urbano: le cinture verdi ed i corridoi ecologici che connettono a sistema i parchi urbani e i parchi periurbani (agricoli,

fluviali, naturali); i sistemi delle acque, naturali e artificiali, valorizzati come sistema metabolico della città (valorizzazione delle zone di rispetto fluviale, sistemi di depurazioni in sinergia con il territorio agricolo). Le zone di frangia devono diventare ambito di connessione tra le morfologie territoriali e la morfologia urbana. L'introduzione del concetto di sviluppo sostenibile conduce ad una prima sintesi progettuale:

- salvaguardare in ogni modo la sostenibilità dell'insediamento storico individuando precise regole tipologiche di addizione e completamento degli insediamenti storici entro limiti dettati dalla loro sostenibilità, mantenendo comunque i caratteri di autenticità;
- governare le espansioni periferiche e le tendenze alla città diffusa concentrando l'espansione per nodi sull'intero sistema territoriale connesso a rete (sistema policentrico dei borghi);
- fissare confini, limiti e compatibilità agli insediamenti ed alle aree ed individuare un ruolo attivo e multisetoriale al territorio agricolo;
- specializzare i progetti di intervento sui sistemi ambientali in relazione alle peculiarità del tipo territoriale e viceversa (microequilibri locali).

Agli scenari di sviluppo sostenibile è da ascrivere la tematica delle fonti per la produzione delle energie da fonte rinnovabile. Si tratta di una prospettiva in rapidissima evoluzione, capace di influenzare in maniera significativa l'economia e la qualità paesaggistica dei luoghi. Per quanto possibile, anche in questo caso il Piano dovrà predisporre la cornice più adeguata per favorire il ricorso alla produzione e all'impiego delle energie prodotte da fonte rinnovabile, fornendo al tempo stesso le necessarie misure di localizzazione e di eventuale mitigazione degli impatti, indicando le linee guida per specifici piani di settore. Parimenti, dovranno essere allegati al Piano i necessari indirizzi per il risparmio energetico, con la predisposizione dei presidi normativi utili a contenere i fattori di inquinamento.

3.1.5 La Città accogliente, vivibile e solidale

La specifica "misura" e la diffusa qualità della vita dei luoghi umbri, in termini di vivibilità e socialità - così rilevanti anche a Città di Castello - tornano ad essere un valore da salvaguardare, da consolidare e da rendere diffusivo, un riferimento e un tema portante della Variante. A maggior ragione in un'epoca di modificazione profonda della struttura sociale in tutte le sue componenti, con l'ingresso e la presenza sul territorio di gruppi non omogenei o non più conformi alla compagine tradizionale. Accettare la sfida della nuova complessità sociale che si avverte distintamente anche nel territorio tifernate significa disporre di nuovi strumenti - anche di portata urbanistica - capaci di agevolare i processi inclusivi, di elevare la qualità dei luoghi, di moltiplicare le occasioni di socialità.

Il Piano, anche attraverso le forme della partecipazione, diventa il luogo preposto per l'interrelazione tra sapere tecnico e sapere comune, dove si costruisce un nuovo rapporto tra conoscenza ed azione. Indagare il territorio come condizione umana arricchisce l'apparato analitico del piano con le visioni percettive, nozionali e culturali del contesto locale, basa le sue intenzioni su queste e sui comportamenti, desideri e paure di chi spesso è considerato come "elemento osservato" piuttosto che possibile "osservatore privilegiato".

Il compito del Piano di fare emergere le dominanti ambientali che organizzano lo spazio e su cui basare le scelte, non può prescindere dalla consapevolezza che queste discendono anche dai mondi percettivi degli abitanti. A questo fine il percorso, qualsiasi sia la sua portata e completezza, deve essere per quanto possibile, sempre trasparente, chiaro e realistico perché l'assunzione delle reciproche responsabilità si basi su un terreno di fiducia. Il Piano diventa così un processo per innescare od implementare la democrazia diretta creando un effetto moltiplicatore che potrà diffondere sulle politiche della città.

3.1.6 La Città dell'arte e del turismo

La grande diffusione e la specifica "cifra" delle risorse culturali presenti nel territorio tiferate è universalmente riconosciuta e ormai è parte strutturante dell'offerta turistica a livello regionale. Se il richiamo ai valori permanenti è irrinunciabile (Città di Castello luogo notevole del Rinascimento) più complessa è la sfida legata ad una promozione finalmente svincolata dai parametri del turismo di consumo. Un turismo "leggero", per il territorio, non sul territorio capace di utilizzare l'ambiente come una risorsa preziosa e contemporaneamente come strumento di promozione culturale, facendo leva sulla sua integrità per attirare turisti consapevoli, in grado di apprezzare un "territorio prezioso e diverso" e ad accettare le limitazioni necessarie a mantenerlo tale, in particolare attraverso:

- la difesa e valorizzazione del patrimonio esistente;
- la creazione di prodotti e di attività turistiche che favoriscono la scoperta e l'interpretazione del patrimonio (il ripristino/riutilizzo del patrimonio edificato preesistente dovrà considerarsi preferito alla realizzazione di nuove costruzioni e prioritario l'utilizzo di materiali locali);
- il miglioramento della qualità dell'offerta;
- il miglioramento della gestione del sistema locale naturalistico;
- la creazione di nuove attività e la riqualificazione e/o l'ampliamento di attività in essere nei settori dell'artigianato tradizionale, della ricettività turistica, della ristorazione, degli esercizi di vicinato, dei servizi turistici connessi alla gestione del patrimonio culturale (servizi di accoglienza, assistenza, accompagnamento; servizi connessi alla gestione del

patrimonio naturalistico e storico culturali; servizi per la comunicazione e l'informazione, ivi compreso i servizi in rete; servizi di ristoro, ecc.).

Rischi, valori e opportunità per il territorio, opportunamente analizzati e restituiti entro la sintesi progettuale della Variante, devono concorrere a configurare opzioni di sviluppo capaci di cogliere anche le occasioni in divenire. È il caso della ormai consolidata apertura dell'offerta turistica umbra ai mercati nord-europei, a cui si legano nuove e non pienamente indagate dinamiche (anche insediative) che sottendono ai fenomeni quasi "migratori" scaturiti per esempio dal trasporto aereo a basso costo; la differente mappatura degli spostamenti, a seguito della crescente "domanda di paesaggio", dovrà anche essere interpretata in parallelo con la diminuita appetibilità di alcuni mercati immobiliari vicini (la Toscana, per esempio).

3.1.7 La Città della produzione a basso impatto

Il Piano dovrà necessariamente costruire un nuovo equilibrio in relazione agli insediamenti produttivi. La grande qualità paesaggistica dei luoghi e la forte limitazione imposta al consumo di suolo dispongono verso un atteggiamento più mirato: da un lato si dovranno valutare tutte le situazioni di sottoutilizzazione delle aree già attivate per riqualificare (in termini sia formali sia funzionali) gli insediamenti esistenti, dall'altro si esplorerà con grande attenzione la disponibilità di aree per nuovi insediamenti, da infrastrutturare in modo qualitativamente adeguato, al fine di rendere le forze economiche locali in grado di concorrere su più fronti a politiche territoriali mirate alla promozione e all'innovazione produttiva, perseguendo, laddove possibile, il modello delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA). In tale senso, entro i comparti produttivi di riferimento potranno essere reperiti spazi adeguati alla promozione delle produzioni più qualificate o più legate alla tipicità, favorendo le relative sinergie con il settore turistico. Le istanze di sviluppo dovranno trovare la giusta cornice, in termini di:

- localizzazione – in posizione strategica e relazionata ai tessuti produttivi esistenti;
- dimensionamento – rispettoso dei parametri di crescita ammissibili, ma adeguato alla domanda interna ed esterna;
- regole e modalità insediative – con la predisposizione di specifiche normative di qualità edilizia, di inserimento paesaggistico e di protezione dal rischio ambientale;
- modalità di attuazione – con l'adozione di adeguati strumenti attuativi, anche di iniziativa mista, anche rivolti alla qualificazione dei tessuti produttivi esistenti.

In prima istanza si individueranno azioni di riqualificazione, riorganizzazione e riambientazione delle aree produttive già in essere ed il potenziamento delle stesse al fine di consentire nuovi investimenti e creare la possibilità di accesso a finanziamenti comunitari e statali.

A sostegno delle istanze di sviluppo, il nuovo Piano dovrà essere l'occasione per intraprendere una sistematica opera di riqualificazione e potenziamento delle reti infrastrutturali a partire dal

quelle viarie. L'obiettivo è quello di ristabilire la giusta gerarchia dei tracciati (esistenti e di previsione) ed i necessari livelli di continuità della viabilità di rango urbano con la viabilità di livello provinciale e regionale.

Con riferimento alle attività legate all'agricoltura, sia le imprese agricole che le attività extralberghiere, il Piano provvederà, nel rispetto delle direttive regionali e provinciali, ad incentivare la nascita di nuove attività e il potenziamento e adeguamento di quelle esistenti, con riferimento alla produzione, alla trasformazione ed alla commercializzazione, in una logica di filiera e di uso ottimale delle risorse produttive, incoraggiando la rinascita dell'interesse verso il mondo agricolo e le coltivazioni tradizionali, in particolare di quelle colture, che si prestano meglio ad essere tipicizzate. Saranno quindi favorite e adeguatamente governate, le iniziative di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche per scopi turistici, e le eventuali nuove edificazioni, nel rigoroso rispetto sia dei criteri del restauro, degli elementi storici e tipologici e delle caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche dei luoghi.

3.2 I temi dello sviluppo ed i contenuti progettuali

3.2.1 Luogo e progetto: i temi emergenti per il sistema insediativo

Sulla base di quanto prefigurato negli scenari di sviluppo, la lettura dei luoghi e delle vicende urbanistiche recenti che hanno interessato il territorio, l'implementazione dell'oneroso quadro di riferimento normativo, comportano un approccio metodologico di "paziente" riallineamento dei temi di progetto, da confrontare con i parametri di crescita ammissibili fissati dal PUT e dal PTCP.

Come già indicato, la città necessita di un diffuso innalzamento della qualità urbana da promuovere sia nelle parti esistenti che in quelle eventuali di primo impianto, mirando a venire incontro agli effettivi e diversificati bisogni dei cittadini. In riferimento all'organizzazione e qualità dell'insediamento si ritengono significativi i seguenti temi:

- attivazione di una significativa politica per l'housing sociale, soprattutto nel Capoluogo, puntando al superamento dei meccanismi tradizionali (piani PEEP) attraverso il ricorso a modalità che consentono una maggiore integrazione sociale utilizzando la facoltà, prevista dalla Finanziaria 2008, di una acquisizione pubblica gratuita di suoli oltre quelli per gli standard urbanistici, finalizzati appunto all'edilizia sociale, negli interventi di trasformazione urbanistica (ristrutturazione e/o nuovo impianto tramite strumenti attuativi); ciò al duplice scopo di allargare lo spettro di tipologie abitative disponibili, per venire incontro alle esigenze di differenti tipologie sociali e di favorire l'immissione sul mercato di abitazioni secondo forme innovative (locazione permanente, locazione a tempo, autocostruzione, ecc.) o comunque a prezzi accessibili mirando a contenere i valori che negli ultimi anni hanno avuto andamenti eccessivamente al rialzo;

- previsione di una efficace politica per il Centro storico utilizzando con decisione le opportunità messe in campo dalla recente legge regionale per i Centri storici (e secondo le linee strategiche di recente varate dall'Amministrazione comunale); ciò allo scopo di impedire la fuga delle destinazioni pregiate verso le periferie e le zone industriali, per rigenerare condizioni di qualità della vita in materia di edilizia, abitativa, accessibilità, servizi, commercio di vicinato, qualità ambientale, ecc.;
- definizione di specifiche politiche di rinnovamento per la città esistente di impianto recente, con azioni di riordino e riqualificazione dei tessuti consolidati o in trasformazione, inserendo le adeguate centralità proprie della città pubblica;
- valorizzazione dei nuclei frazionali, in gran parte privi di una vera e propria identità, attraverso adeguate previsioni "infrastrutturali" significative (piazze, attività di servizio pubbliche e/o private di uso pubblico); eventuali previsioni edificatorie abitative in alcune frazioni ed eventualmente altre in rapporto ad una verificata esigenza di tipo funzionale e non di tipo immobiliare (da frazione extra-urbana a quartiere urbano).

Le zone di nuovo impianto dovranno essere individuate "per sottrazione", entro gli ambiti di minore criticità e lungo le linee di frangia periurbane maggiormente compromesse, secondo un modello progettuale calibrato sulle specifiche esigenze emergenti, che non potrà prevedere, come si è già accennato, espansioni generalizzate, ma che deve tendere:

- alla ricucitura ed alla riqualificazione dei luoghi urbani maggiormente attrattivi;
- alla riqualificazione urbana delle aree dismesse o sottoutilizzate
- all'adeguamento dei livelli di standard urbanistici e di infrastrutture pubbliche, con la finalità di migliorare la qualità della vita e della socialità;
- alla riqualificazione, adeguamento funzionale e messa a norma dell'edificato esistente;
- alla ridefinizione dei margini, con il riordino delle linee di frangia tra città e campagna;
- alla redistribuzione delle potenzialità edificatorie sul territorio;
- alla costituzione di un adeguato mix-funzionale all'interno dei tessuti edilizi esistenti e di nuovo impianto, anche con l'inserimento di attività (produttive, commerciali, di servizio) compatibili con la residenza;
- alla mirata riconversione delle previsioni urbanistiche non attivate o non più sostenibili.

3.2.2 La rete ecologica, gli spazi aperti e i servizi collettivi

Uno delle idee progettuali più promettenti nell'approccio ai problemi della pianificazione contemporanea è senz'altro quello della rete ecologica, che può contribuire a strutturare in maniera sistemica l'armatura verde del Piano, in attuazione degli specifici indirizzi normativi regionali in materia.

Il concetto di rete ecologica rientra nell'ambito delle strategie di conservazione della biodiversità e integra l'approccio della tutela di zone ad alto valore naturalistico, introducendo il concetto di connessione nella gestione delle risorse naturali di un territorio. La rete ecologica viene definita come un sistema interconnesso di habitat, di cui salvaguardare la biodiversità e si basa sulla creazione o il ripristino di "elementi di collegamento" tra aree di elevato valore naturalistico. In questo modo si forma una rete diffusa ed interconnessa di elementi naturali e/o seminaturali. Le aree ad elevato contenuto naturalistico hanno il ruolo di "serbatoi di biodiversità", mentre gli elementi lineari permettono un collegamento fisico tra gli habitat e costituiscono essi stessi habitat disponibili per la fauna, contrastando la frammentazione e i suoi effetti negativi sulla biodiversità.

La ricomposizione del "mosaico dei paesaggi", la ridefinizione dello spazio urbano (parchi pubblici, giardini di quartiere, verde privato) ed extra-urbano potranno giovare degli apporti relativi allo studio della rete ecologica di livello comunale, utile per connettere in maniera non banale le principali istanze progettuali per gli spazi aperti:

- qualificazione e "messa in rete" del sistema dei verdi urbani;
- salvaguardia e valorizzazione dei sistemi ripariali e del bacino del Tevere;
- valorizzazione degli spazi naturali fruibili, con il recupero della sentieristica e la qualificazione degli itinerari di interesse culturale ed ambientale.

Nell'ottica della formazione e potenziamento della rete ecologica assumono un significato particolare i corsi d'acqua quali veri e propri "corridoi ecologici"; ad esempio il Tevere e gli altri corsi d'acqua minori, compreso il torrente Scatorbia, che collega la periferia alla città, oggi completamente tombato nel tratto urbano.

Più complessa è la tematica dei servizi collettivi. Come per tanti comuni di dimensione medio-piccola, la problematica dei servizi risulta di non facile inquadramento: se da un lato si ha una incompiuta attuazione delle previsioni relative alle aree per standard urbanistici, dall'altro si ha una "domanda" di servizi apprezzabile, ma non tale da innescare meccanismi forti di attivazione. Se si escludono le zone di nuovo impianto, dove è più semplice innescare meccanismi virtuosi di urbanizzazione primaria e secondaria, per le aree consolidate meno infrastrutturate e attrezzate si potrebbe ricorrere ad una logica di ri-urbanizzazione convinta, con programmi urbanistici innovativi, anche a mezzo di azioni di concertazione pubblico-privato, calibrate sulle specifiche condizioni dei luoghi di intervento.

3.2.3 Le infrastrutture viarie e la mobilità

Il capitolo relativo all'infrastrutturazione viaria del territorio comunale è uno dei nodi progettuali fondamentali della Variante generale al PRG. Lo scenario della nuova viabilità a scala interregionale si è ormai ampiamente delineato e il ruolo rivestito da Città di Castello di cerniera

territoriale tra Umbria, Toscana e Romagna si vada consolidando: la pressione insediativa legata alle buone condizioni localizzative, impone una attenta revisione del sistema viario di rango urbano, da governare per le scelte di dettaglio soprattutto a livello di PRG Parte operativa, con la predisposizione di un sotto sistema di assi viari capaci di drenare e by-passare i crescenti flussi di traffico destinati a convergere sul territorio comunale. Riguardo alla mobilità e alle relative infrastrutture risultano emergere i seguenti temi:

- ricadute ed effetti della realizzazione, a quanto pare non immediata seppur auspicata, della E78 "Due mari" sulla direttrice est-ovest e del potenziamento come autostrada della E45 "Orte-Ravenna" sulla direttrice nord-sud;
- la programmata piastra logistica, localizzata tra i comuni di Città di Castello e San Giustino, con caratteristiche di terminale monomodale, ovvero di autoporto, stante l'assenza - allo stato dei progetti di immediata esecutività - di un collegamento alla linea ferroviaria;
- necessità di formare e potenziare un sistema integrato di mobilità alternativa multimodale a servizio del Capoluogo, con particolare attenzione al ruolo della FCU e alla previsione di un nodo di scambio efficiente con gomma pubblica e privata, attestato nel Capoluogo;
- razionalizzazione della viabilità urbana del Capoluogo volta a trasferire su percorsi alternativi o da adeguare i flussi di attraversamento che lambiscono il centro storico;
- individuazione di assi viari di by-pass al servizio dei nuclei frazionali interessati da flussi di traffico rilevanti;
- potenziamento dell'offerta di parcheggi urbani da collegare a rete ciclopedonale di accesso alla città e al centro storico.

In questa ottica il PRG-PS fornirà la necessaria cornice di riferimento per affrontare i nodi critici e i temi citati legati all'accessibilità (connessioni aree centrali/espansioni, mobilità alternativa, ecc.) anche in riferimento ai programmi regionali per la FCU.

3.2.4 I luoghi storici e i beni sparsi di interesse culturale

Da alcuni decenni ormai in Umbria si è consolidata una specifica politica per i centri storici e per i beni di interesse storico sparsi nel territorio. In generale il patrimonio non può essere considerato isolato nei suoi elementi di valore, ma la sua valorizzazione passa attraverso la messa in rete e la costruzione di sistemi culturali del territorio, riferiti anche alle caratteristiche del paesaggio. L'approccio sistemico e integrato al patrimonio culturale e alle attività compatibili che attorno a questo possono avviarsi è la base affinché i flussi turistico-culturali che frequentano Città di Castello e le vicine località umbre, toscane e marchigiane producano delle ricadute economiche significative.

Conferire nuova vitalità ai centri storici e al patrimonio culturale nelle sue varie forme è uno degli obiettivi centrali su cui da anni si stanno concentrando le politiche di governo locali; ciò con l'obiettivo di recuperare non solo gli immobili ma anche l'identità dei luoghi nel territorio ricostituendo la reciprocità tra la realtà fisico-geografica e l'attività culturale ed organizzativa della comunità che vi risiede e ristabilendo un rapporto equilibrato tra natura e storia.

Il Piano dovrà definire le ulteriori strategie per proseguire l'azione di rivitalizzazione dei centri storici e dei nuclei minori, basata sull'integrazione di funzioni residenziali, commerciali, amministrative, sociali, culturali e turistiche, alberghiere ed extralberghiere, attuabile mediante norme più flessibili per il riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente, la predisposizione di servizi e di spazi per parcheggi pubblici e privati e mediante il miglioramento dell'accessibilità. Ad esempio il piano dovrà definire "progetti strategici" per il patrimonio storico relativi a: valorizzazione dei percorsi storici delle direttrici nord-sud ed est-ovest; recupero del percorso lungo il torrente Cavaione, che collegava il Tevere con il Santuario del Belvedere.

Per i tessuti storici il Piano dovrà prevedere una normativa volta al corretto recupero edilizio, attraverso la predisposizione di una normativa adeguata agli indirizzi regionali, con i necessari indirizzi operativi per la predisposizione di strumenti di pianificazione attuativa e di piani di settore. A tale fine si prefigura una conservazione attiva del patrimonio della città esistente nella sua complessità, così articolata:

- conservazione e riuso dell'edificato esistente;
- riqualificazione degli spazi pubblici;
- valorizzazione del tessuto viario storico;
- adeguamento delle reti tecnologiche e nuovo "equipaggiamento" della città per lo svolgimento di attività innovative (tele-lavoro, multimedialità, ecc.);
- ridefinizione dell' "immagine" della città (arredo urbano, verde pubblico e privato, aree di sosta e ristoro, ecc.);
- formazione di strumenti operativi per incentivare il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio storico, nelle forme compatibili con la "misura" dei luoghi e con la prevalente vocazione residenziale.

3.3 Questioni relative alle diverse parti della città e del territorio

3.3.1 Il Centro Storico del Capoluogo

Il Centro storico di Città di Castello costituisce un elemento nodale di tutto il tessuto sociale, culturale ed economico del territorio. I recenti interventi di miglioramento effettuati dai privati e dalla Pubblica amministrazione, insieme alla organizzazione di attività culturali permanenti e temporanee hanno contribuito ad elevarne la qualità e a consolidare la posizione di Città di Castello nei circuiti turistico-culturali regionali e nazionali. Tutto ciò di conseguenza impone per

il Centro Storico la necessità di proporsi con un'offerta promozionale ancora migliore, incentrando la sua qualificazione su specifici progetti di valorizzazione per rilanciare la funzione dei luoghi pubblici, spazi ed edifici, integrando e rilanciando l'idea del centro storico come contenitore complesso della cultura e della storia del territorio, associato all'idea di "centro diffuso" per i prodotti e le attività locali. Per il centro storico il piano dovrà affrontare i seguenti temi emergenti:

- il potenziamento di centro di arte e cultura, aumentando l'offerta di spazi affinché possano essere organizzati e promossi attività ed eventi di rango;
- la riqualificazione e sistemazione dell'area Piazza Garibaldi, ex scuola, ex Mulini Brighigna, Palazzo Vitelli, Sant'Egidio, ecc., tenendo anche conto del "progetto Burri", anche nell'ottica di creare una o più "porte di accesso" alla parte antica, luoghi attrezzati di cerniera tra centro storico, espansioni e territorio;
- l'accessibilità, favorendo lo scambio tra modalità alternative che consentano la corretta e sostenibile fruizione e vivibilità del centro;
- l'integrazione e il corretto equilibrio tra funzioni residenziali e non residenziali, salvaguardando la struttura commerciale e terziaria delle attività, incentivando le politiche di reinsediamento di residenti e calmierando le dinamiche speculative che interessano il patrimonio immobiliare più pregiato;
- la definizione e sistemazione della fascia perimurale che di fatto appartiene al centro storico.

Per le iniziative avviate sul centro storico mediante la predisposizione del "Dossier preliminare" del Quadro Strategico di Valorizzazione ai sensi della L.R.12/2008, il Piano dovrà costituire un quadro di riferimento strutturale rispetto al resto del Capoluogo, anche di eventuale approfondimento e verifica delle scelte strategiche tratteggiate, nonché di definizione di una disciplina urbanistica volta a sostenere e supportare il dispiegarsi delle stesse in interventi e attività.

3.3.2 La città consolidata ed in via di completamento

Per la città consolidata e in via di completamento il Piano dovrà puntare all'innalzamento della qualità urbana, e indirettamente della qualità della vita, mediante il miglioramento delle condizioni ambientali, architettoniche, funzionali e sociali dell'insediamento esistente, assicurando che i processi di trasformazione promossi siano compatibili con la sicurezza, l'integrità fisica e l'identità del territorio; ciò privilegiando in particolare il ritorno sulla città esistente attraverso interventi di riqualificazione, rinnovamento e rigenerazione dei tessuti urbani, anche al fine di mitigare le pressioni degli insediamenti sulle componenti naturali e ambientali del territorio e ridurre il consumo di suolo.

In particolare dovrà essere assicurata una equilibrata definizione delle densità edilizie e una verifica delle condizioni dalle quali dipende il corretto funzionamento delle parti di città da riqualificare o di primo impianto, affinché sia garantita la realizzazione di quella che si definisce “città pubblica” e benefici ed oneri delle valorizzazioni prodotte dal piano urbanistico siano equamente suddivise tra operatori e collettività.

Il piano dovrà individuare “progetti strutturanti o strategici” attorno ai quali impostare il “nuovo” disegno di riqualificazione e trasformazione della città, con una particolare attenzione alle aree suscettibili di riconversione. A titolo esemplificativo si segnala la possibilità di individuare un “asse strutturante” dello sport-salute-benessere che potrebbe congiungere l’ospedale con le terme e il Tevere.

3.3.3 Le aree produttive

Città di Castello deve una parte significativa della sua economia alle attività artigianali e industriale presenti in una delle più ampie aree produttive della regione. L’attuale zona industriale è più di 200 ettari e, a fronte delle dinamiche di mercato e dell’attuale crisi economica, le aziende esprimono una sempre più crescente domanda di trasformazione: sia per i cambiamenti dei processi produttivi, sia per aprirsi verso settore più rapidamente redditizi come le attività commerciali. Questo insieme di condizioni si unisce al tema sempre più irrinunciabile della necessità di una significativa caratterizzazione in senso ambientale delle attività produttive e dei relativi insediamenti. Fenomeni come la compromissione del territorio agricolo per ampliare le aree produttive, la trasformazione sempre più marcata delle attività da produttive a commerciali, soprattutto lungo le principali arterie stradali, la scarsa qualificazione ambientale degli insediamenti produttivi, richiedono di essere affrontati dal nuovo piano in una ottica organica e integrata con il resto della città e del territorio.

Il PRG dovrà definire indirizzi e criteri per la riqualificazione ambientale delle aree industriali, dotandosi di aree produttive d’avanguardia, dal punto di vista della sostenibilità ambientale e dell’utilizzo e della produzione di fonti energetiche alternative, che abbiano le caratteristiche di Aree Ecologicamente Attrezzate (APEA), come previste dal Decreto Bassanini del ’98, anche al fine di richiamare nuovi investimenti industriali. Inoltre dovrà essere regolata la riqualificazione delle parti sulle quali si concentra la tendenza al cambiamento verso attività commerciali, assicurando il generale giusto mix funzionale tra produzioni industriali e artigianali, commercio e altri eventuali servizi terziari, secondo un assetto che miri a una maggiore integrazione tra aree produttive e tessuti urbani. A ciò si dovrà aggiungere la necessaria attenzione alle condizioni di accessibilità e di infrastrutturazione viaria di dette aree, operando nel contempo le necessarie

valutazioni sui flussi di traffico generati.

3.3.4 Le aree dismesse

A Città di Castello esiste un certo numero di aree dismesse, sia nel corpo della città che nella grande area produttiva. È interesse dell'Amministrazione che le aree dismesse non siano abbandonate, ma diventino parti di città "contemporanea" a tutti gli effetti. Ciò comporta specifiche ricadute urbanistiche che non sono solo riferibili al perimetro delle aree dismesse stesse, ma che hanno a che vedere con il sistema della mobilità, del verde etc; il Piano dovrà affrontare la rigenerazione di queste aree con ruoli polifunzionali, tenendo in conto delle ricadute citate sui contesti insediativi di appartenenza e sull'assetto complessivo del sistema insediativo, e assumendo un'attenzione particolare per i manufatti che costituiscono testimonianze di archeologia industriale.

3.3.5 Le Frazioni

Nel territorio di Città di Castello è significativa la presenza di frazioni e piccoli centri nel territorio aperto; alcune frazioni sono cresciute assumendo caratteri di tipo urbano, altre hanno bisogno di essere ridefinite e di ritrovare un'identità locale. Con la razionalizzazione dei servizi, in diverse frazioni sono stati chiusi uffici postali, scuole ed altri servizi pubblici; a questo è seguita anche la chiusura degli esercizi commerciali, producendo problemi di vivibilità e di abbandono. A questo si aggiunga che le modificazioni avvenute nell'agricoltura e nelle tecniche di coltivazione hanno ridotto la presenza di popolazione vanificando l'importante ruolo di presidio del territorio che questa di fatto determinava.

Il PRG dovrà affrontare il tema delle frazioni in modo mirato: quelle più urbane hanno ad esempio problemi legate al traffico di attraversamento e alla viabilità; per quelle più piccole occorre prevedere luoghi di aggregazione, piazze, servizi e parcheggi in modo tale da cercare di evitare lo spopolamento e assicurare il presidio del territorio. Ciò in sintonia con le previsioni relative alla definizione di reti di valorizzazione e fruizione del patrimonio culturale sparso - i poli di eccellenza nel territorio - e dei centri storici minori, nonché con le caratterizzazioni legate ai diversi contesti paesaggistici di appartenenza.

3.3.6 Le aree agricole

Anche l'attività produttiva agricola rappresenta un importante settore dell'economia tifernate, nonché garanzia di cura e manutenzione del territorio e del paesaggio. In questo quadro la produzione di tabacco ha costituito storicamente una ricchezza per Città di Castello, anche se oggi la riduzione progressiva della tabacchicoltura pone dei problemi significativi di diversa

natura. Occorre certamente valutare quali sono le prospettive di sviluppo di questa produzione e del suo eventuale cambiamento, anche in funzione del Piano di Sviluppo Rurale regionale e delle generali questioni ambientali. In particolare il problema riguarda anche il tema del riuso delle attrezzature attualmente destinate alla coltivazione del tabacco (gli essiccatoi, ad esempio).

Il PRG affronterà il tema all'interno di una visione complessiva del territorio rurale, il cui ruolo nella realtà comunale è quello di accogliere processi e attività più legati ai modi e ai tempi dei cicli della natura e dell'ambiente, con una rinnovata attenzione alla qualità estetica degli interventi di trasformazione edilizia, più aderente alle peculiarità paesaggistiche dei contesti. Ciò secondo un approccio paesaggistico-ambientale delle aree agricole quale componente capace di offrire occasioni e spazi per le attività produttive agricole, ma anche per la conoscenza e la fruizione del territorio e della sua identità.

3.3.7 Il Tevere ed il sistema idrografico

Il fiume Tevere costituisce una risorsa fondamentale della conca tifernate. E' una risorsa da valorizzare secondo forme differenziate in funzione dei contesti agricoli, di margine urbano e di tangenza alla città murata che attraversa. Il Tevere è oggetto di progetti strategici regionali e di programmi di area vasta (Distretto di Fiume) con i quali sarà necessario un confronto per capire in quale direzione orientare le scelte comunali e i relativi finanziamenti; ad esempio per riqualificare ambientalmente e paesaggisticamente l'area golenale e renderla godibile ai fini turistici.

Legato al tema del Tevere è quello della mobilità sostenibile: è importante dare continuità ai percorsi ciclabili e alla mobilità pedonale lungo le sponde dei corsi d'acqua e, più in generale, nell'intero territorio comunale. Oggi sono finanziate risorse per realizzare un camminamento verde da S. Giustino a Ponte S. Giovanni.

4. L' avvio della fase partecipativa

4.1 I Tavoli Tecnici per lo sviluppo del territorio

L'occasione della Variante generale al PRG costituisce un passaggio chiave nella pianificazione dello sviluppo del territorio e le possibilità di successo sono tanto più numerose più elevata è l'attenzione prestata all'ascolto del territorio. L'intento è quello di sviluppare un approccio innovativo ai temi dello sviluppo urbano e territoriale, del tutto simile a quello praticato da città europee di grandi dimensioni. Si tratta di un'attività continua di inclusione e interlocuzione allargata a tutti gli attori rilevanti del territorio o che abbiano relazioni di policy con il territorio

stesso. Nella costruzione del Piano, pertanto, sono stati sviluppati dei tavoli di "ascolto" che hanno coinvolto attivamente i principali stakeholders locali.

In particolare è stato istituito un tavolo tecnico per lo sviluppo socio-economico nel quale sono intervenuti, oltre agli Enti Istituzionali anche gli operatori economici e sociali del territorio e, successivamente quattro tavoli tecnici tematici, di approfondimento, mirati all'individuazione delle specifiche istanze ed alla formulazione di proposte concrete attinenti le tematiche strutturali dello sviluppo del territorio, quali:

- Infrastrutture, ambiente e pianificazione territoriale;
- Sanità, Terzo Settore, Volontariato, Sport e Attività Ricreative;
- Commercio, Turismo, Cultura, Formazione e Servizi;
- Specializzazioni produttive e attività imprenditoriali locali.

In allegato si riportano i verbali dei tavoli tecnici svolti.

4.2 Il questionario

Quale attività di supporto ai tavoli tecnici svolti è stato distribuito, ai soggetti coinvolti, un questionario in forma aperta.

Il questionario si articola in due parti: una prima parte in cui si è chiesto di indicare due punti di forza e due punti di debolezza in relazione ad alcuni macro-temi specificati; una seconda parte in cui si è chiesto di esprimere alcune riflessioni e considerazioni su questioni aperte che riguardano l'attuale assetto territoriale e socio-economico.

Attualmente è in corso la raccolta dei questionari distribuiti.

5. La valutazione di incidenza ambientale

Ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., nonché di quanto disposto a livello regionale con D.G.R. 383/2008, la V.A.S. comprenderà la procedura di valutazione d'incidenza di cui all'art. 5 del decreto n. 357/1997; a tal fine, il rapporto ambientale conterrà gli elementi di cui all'allegato G dello stesso decreto n. 357/1997 e la valutazione dell'autorità competente per la V.A.S. sarà estesa alle finalità di conservazione proprie della valutazione di incidenza.

Lo studio di Valutazione di Incidenza dovrà descrivere e valutare le possibili incidenze della Variante al PRG Parte strutturale sulle aree che rientrano nella Rete Ecologica Europea "Natura 2000".

La Valutazione di Incidenza è il procedimento di carattere preventivo al quale è necessario sottoporre qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su un sito o proposto sito della rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti e

tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso. Tale procedura è stata introdotta dall'articolo 6, comma 3, della direttiva 92/43/CEE (direttiva "Habitat") con lo scopo di salvaguardare l'integrità dei siti attraverso l'esame delle interferenze di piani e progetti non direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie per cui essi sono stati individuati, ma in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale.

La Valutazione di incidenza, se correttamente realizzata ed interpretata, costituisce lo strumento per garantire, dal punto di vista procedurale e sostanziale, il raggiungimento di un rapporto equilibrato tra la conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie e l'uso sostenibile del territorio. Il territorio comunale di Città di Castello è interessato dalla presenza dei seguenti S.I.C.:

- IT5210001 Boschi dei Monti di Sodolungo e Rosso
- IT5210003 Fiume Tevere tra S. Giustino e Pierantonio
- IT5210006 Boschi di Marzana
- IT5210073 Alto Bacino del Torrente Lama

La Valutazione di incidenza rappresenta uno strumento di prevenzione che analizza gli effetti di interventi che, seppur localizzati, vanno collocati in un contesto ecologico dinamico. Ciò in considerazione delle correlazioni esistenti tra i vari siti e del contributo che portano alla coerenza complessiva e alla funzionalità della rete Natura 2000, sia a livello nazionale che comunitario. La valutazione d'incidenza si qualifica, pertanto, come strumento di salvaguardia che si cala nel particolare contesto di ciascun sito inquadrandolo, però, nella logica della funzionalità dell'intera rete. La valutazione delle interferenze si dovrà estendere anche alle possibili influenze delle previsioni con quanto riportato negli studi per la definizione della Rete Ecologica Regionale (RERU).

Particolare importanza assumono, pertanto, per le finalità proprie della valutazione di incidenza le scelte che la Variante Generale definirà in relazione al progetto di riqualificazione e potenziamento della rete ecologica locale.

6. La proposta per il set di indicatori ambientali

La scelta degli indicatori in grado di valutare la sostenibilità delle scelte pianificatorie che la Variante intende intraprendere e, soprattutto, di tenerne sotto controllo nella fase di attuazione gli effetti ambientali che la stessa determina sul territorio, è un'operazione di fondamentale importanza all'interno del percorso della V.A.S..

Numerosi sono i set di indicatori, sia a livello europeo, che nazionale, che regionale, proposti nel tentativo di quantificare gli impatti dei piani sulle diverse componenti ambientali, ma non sempre essi riescono a mettere in correlazione nei giusti termini quelle che sono le competenze

del campo della pianificazione con quelli che sono gli effetti ambientali che le stesse potenzialmente determinano.

È necessario, quindi, distinguere chiaramente indicatori di tipo descrittivo che costituiscono fattore conoscitivo del territorio e dai quali possono scaturire elementi chiave per la giusta definizione delle scelte pianificatorie, da quelli che invece sono gli indicatori di “sostenibilità” delle medesime scelte e che saranno basati su criteri in diretta correlazione alle attività urbanistiche di sviluppo del territorio o comunque da queste direttamente influenzati. È proprio questo, infatti, l’aspetto chiave che permetterà poi nella fase di attuazione di monitorare le ricadute “reali” della Variante generale.

La scelta degli specifici indicatori, sulla base dei criteri suddetti, avverrà nella fase di scoping in maniera partecipata con i soggetti coinvolti ed in particolare con il supporto di Arpa Umbria, quale principale riferimento regionale per l’implementazione del sistema di conoscenze e valutazioni ambientali.

7. Allegati

- Schema indice del rapporto Ambientale
- Il contesto socio economico dell’Alta Valle del Tevere
- Sintesi dei contributi al Tavolo tecnico per lo sviluppo socio-economico
- Sintesi dei contributi ai Tavoli Tecnici tematici

Schema indice del rapporto Ambientale

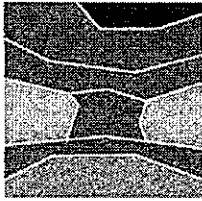
1.	Introduzione	3
1.1	Normativa di riferimento per la VAS	3
1.2	Aspetti procedurali e soggetti coinvolti.....	3
2.	Contenuti ed obiettivi della variante generale al PRG	3
2.1	Obiettivi ed indirizzi.....	3
2.2	Inquadramento programmatico	3
2.2.1	Rapporti con il Piano Urbanistico Territoriale.....	3
2.2.2	Rapporti con il Piano Paesaggistico Regionale.....	3
2.2.3	Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	3
2.2.4	Rapporti con il Piano di Assetto Idrogeologico	3
2.2.5	Rapporti con altra pianificazione di settore.....	3
3.	Obiettivi di sostenibilità a livello nazionale e internazionale	3
4.	Gli indicatori ambientali	3
5.	Definizione del Quadro Conoscitivo del territorio.....	3
5.1	Stato attuale dell'ambiente	3
5.1.1	Stato di fatto delle componenti ambientali	3
5.1.2	Stato di consistenza attuale degli indicatori ambientali	3
5.2	Problematiche e criticità ambientali del territorio	3
5.3	Possibile evoluzione dell'assetto del territorio in assenza della variante al PRG - <i>scenario "0"</i>	3
6.	Potenziali impatti sull'ambiente della variante generale al PRG.....	3
6.1	Strategie della variante generale - <i>scenario "1"</i>	3
6.1.1	Analisi previsionale delle componenti ambientali	3
6.1.2	Stima dello stato di consistenza degli indicatori ambientali.....	3
6.2	Misure di riduzione, mitigazione, compensazione degli impatti negativi	3
6.3	Individuazione di possibili scenari alternativi	4
7.	Valutazione ambientale della variante generale al PRG.....	4
7.1	Valutazione di coerenza.....	4
7.2	Valutazione di sostenibilità.....	4
8.	Valutazione di incidenza ambientale.....	4
9.	Monitoraggio e comunicazione	4
9.1	Monitoraggio del set di indicatori in fase di attuazione degli interventi previsti dalla variante generale	4
9.2	Piano della comunicazione	4
10.	Allegati	4
10.1	Cartografie.....	4
10.2	Sintesi non tecnica 4	

Il contesto socio economico dell'Alta Valle del Tevere



Comune di Città di Castello
Settore urbanistico

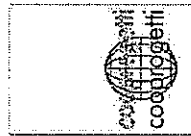
Variante generale al Piano Regolatore Generale ai sensi
della L.R. 11/2005



Verso il nuovo Piano Strutturale

Tavolo Tecnico per lo Sviluppo Socio-Economico

Il contesto socio economico dell'Alta Valle del Tevere



Nemianca

Prof. Arch. Gianluigi
Arch. Francesco
NIGRO

Città di Castello 21.11.2009

Auditorium Sant'Antonio, Piazza
Gioberti

Agenda

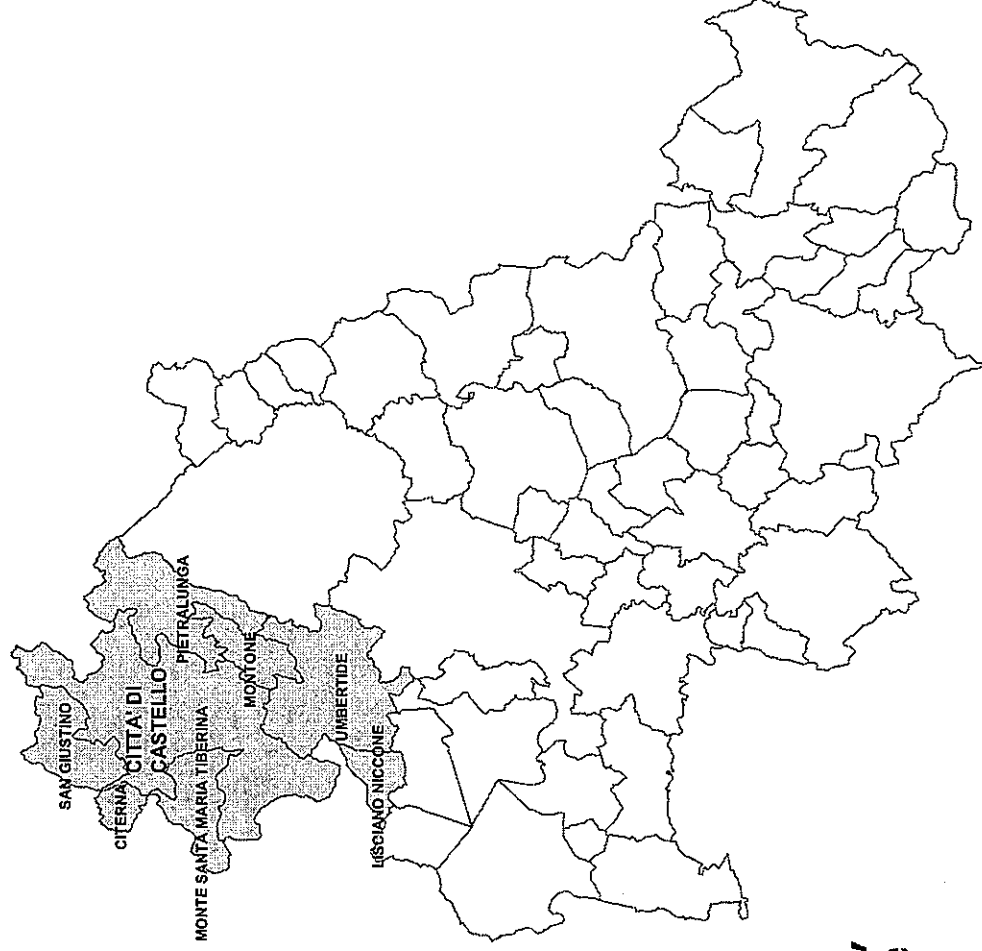
- **Le evidenze emerse dall'analisi desk**
 - **Struttura socio-demografica e mercato del lavoro;**
 - **Sistema economico dell'Alto Tevere:**
 - **Inquadramento delle specializzazioni settoriali**
 - **Gli altri settori dell'economia locale**

- **Riflessioni e questioni aperte**



Le evidenze emerse dall'analisi desk

AREA GEOGRAFICA DI ANALISI



COMUNI ALTO TEVERE

UMBRO

Citerna, Città di Castello,
Lisciano Niccone, Monte
Santa Maria Tiberina,
Montone, Pietralunga, San
Giustino e Umbertide



STRUTTURA SOCIO-DEMOGRAFICA E MERCATO DEL LAVORO



Prof. Arch. Gianfranco
Arch. Francesco



Le evidenze emerse dall'analisi desk: Struttura socio-demografica

	Pop. 01/01/2002		Saldo		Pop. 01/01/2009		Var. % 2008/2002
	Naturale	Migratorio	Naturale	Migratorio	01/01/2009	2008/2002	
Citerna	3.132	1	255	3.388	3.388	8,2%	
Città di Castello	37.891	584	2.996	40.303	40.303	6,4%	
Lisciano Niccone	661	-28	22	655	655	-0,9%	
M.S.Maria Tiberina	1.228	-28	45	1.245	1.245	1,4%	
Montone	1.553	-22	156	1.687	1.687	8,6%	
Pietralunga	2.344	-113	87	2.318	2.318	-1,1%	
San Giustino	10.399	-63	1.004	11.340	11.340	9,0%	
Umbertide	15.251	-120	1.528	16.659	16.659	9,2%	
Alto Tevere	72.459	-957	6.093	77.595	77.595	7,1%	
Prov. Perugia	606.413	-6.708	61.977	661.682	661.682	9,1%	
Umbria	826.196	-13.523	81.549	894.222	894.222	8,2%	
Italia Centrale	10.911.436	-80.727	967.619	11.798.328	11.798.328	8,1%	
Italia	56.993.742	-72.158	3.123.484	60.045.068	60.045.068	5,4%	

2002 e 2009:

52% degli abitanti dell'Alto Tevere

12% degli abitanti provinciali

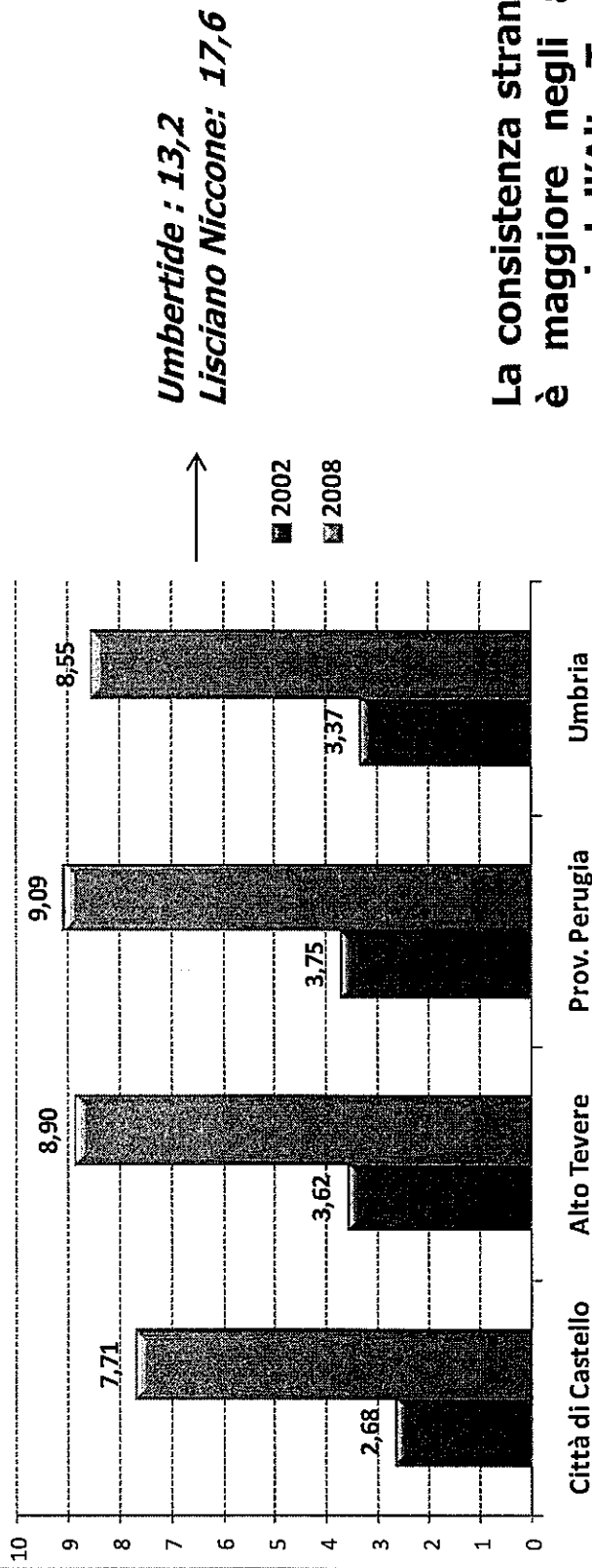
Debole capacità di attrazione

La popolazione dell'Alto Tevere aumenta, seppur in maniera inferiore rispetto al perugino, all'Umbria e al Centro Italia.
L'incremento è imputabile in larga parte al fenomeno migratorio, in particolare alla componente migratoria estera.



Le evidenze emerse dall'analisi desk: Struttura socio-demografica

Incidenza cittadini stranieri * 100 ab.



La consistenza straniera è maggiore negli altri comuni dell'Alto Tevere, rispetto a Città di Castello.

	Popolazione straniera al 01/01/2008	Var. % 2008/2002
Città di Castello	3.091	+ 204,8%
Alto Tevere	6.838	+ 160,4%
Perugia	59.462	+ 161,5%

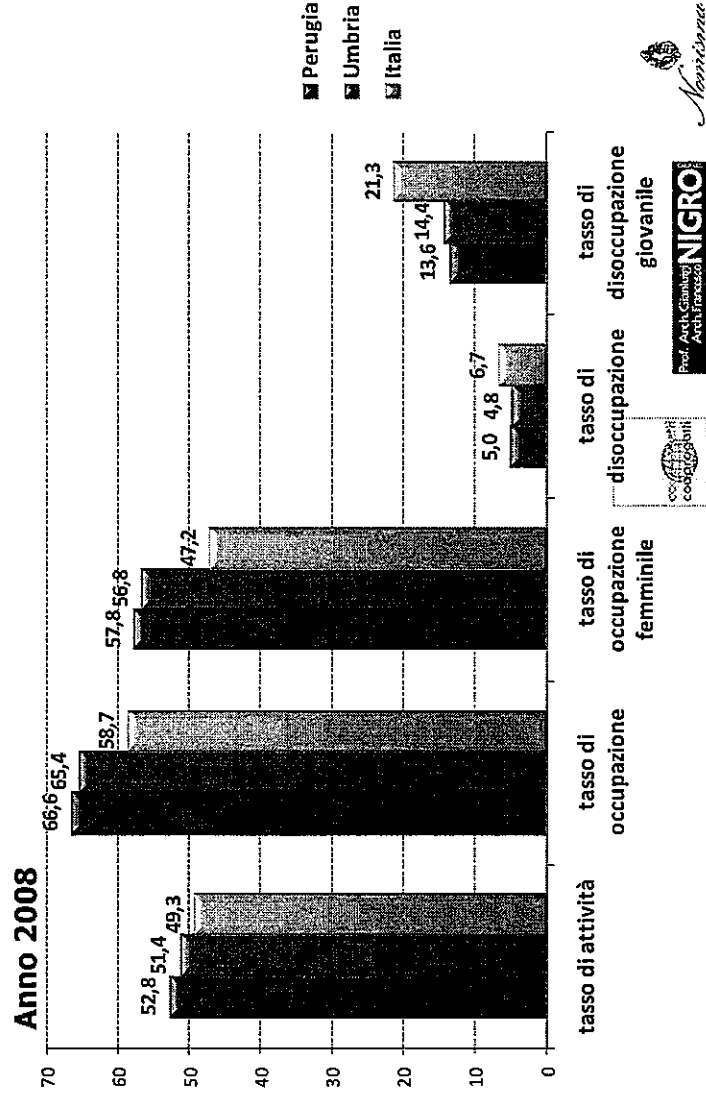


Le evidenze emerse dall'analisi desk: Struttura socio-demografica

2008	Indice di dip. strutturale	Indice di dip. giovanile	Indice di dip. anziani	Indice di vecchiaia	Indice di struttura	Indice di ricambio
Città di Castello	53,59	19,7	33,89	172,03	112,54	127,98
Alto Tevere	54,3	19,86	34,44	173,4	111,64	127,54
Prov. Perugia	55,16	20,06	35,1	174,95	110,01	127,6
Umbria	55,89	19,71	36,19	183,64	112,4	134,35
Italia Centrale	52,95	20,21	32,74	161,97	112,56	130,66
Italia	51,68	21,29	30,39	142,77	107,12	114,79

Popolazione più giovane rispetto a quella provinciale e regionale, ma più anziana della media nazionale e del Centro Italia.

- Mercato del lavoro: buona capacità di assorbimento;
- Donne e giovani: buoni livelli occupazionali e tassi di disoccupazione inferiori alla media nazionale.



- 40 aziende in stato di crisi (2.000 occupati);
 - 340 lavoratori licenziati;
 - 160 ore CIG autorizzate nel 2008 a Città di Castello per 200 lavoratori;
 - Cassa integrazione richiesta per 281;
 Fonte: *Assemblea pubblica crisi economica 11/02/2009*

IL SISTEMA ECONOMICO

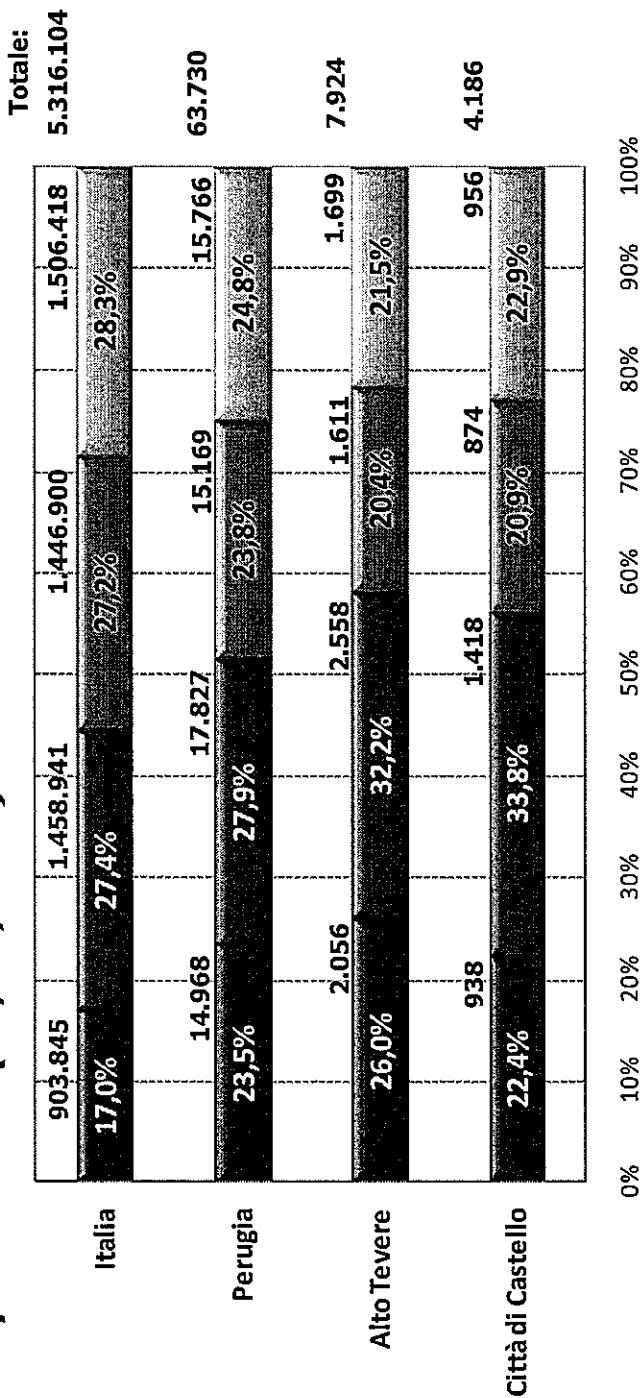


Prof. Arch. Gianluigi Arch. Pieresoli

Novissima

Le evidenze emerse dall'analisi desk: Sistema economico Alto Tevere

Imprese attive (01/01/2009)



■ Agricoltura, caccia e silvicoltura

■ Industria

■ Comm. Ingr. e dett. Rip. beni pers. e per la casa

■ Servizi

**Densità Industriale¹ * 1.000 ab.
(01/01/2009):**

Città di Castello: 18,9

Alto Tevere: 17,7

Perugia: 11,8

Italia: 10,7

Elevata caratterizzazione agricola ed industriale dell'economia alto tiberina.



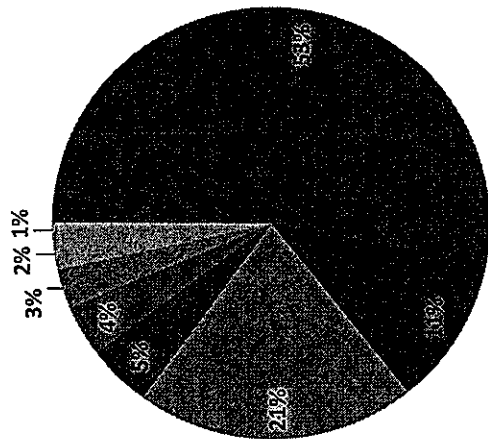
¹ Calcolato sul comparto manifatturiero

Prof. Arch. Giulio Arch. Francesco
NIGRO



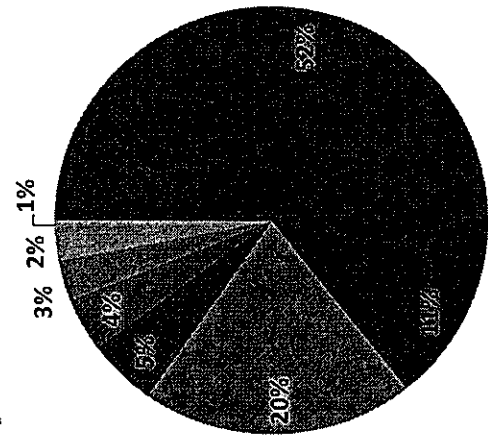
Le evidenze emerse dall'analisi desk: Sistema economico Alto Tevere

Imprese Attive - 2008



- Città di Castello
- Sangiustino
- Umbertide
- Citerna
- Pietralunga
- Montone
- M.S.Maria Tiberina
- Lisciano Niccone

Imprese Attive - 2000



Scarsa capacità di attrazione dell'Area: tra il 2000 e il 2008 si registra una certa stabilità nella dinamica localizzativa delle imprese.

Inoltre:

**Alto Tevere/Perugia: 12,5% (2000)
 12,4% (2008)**

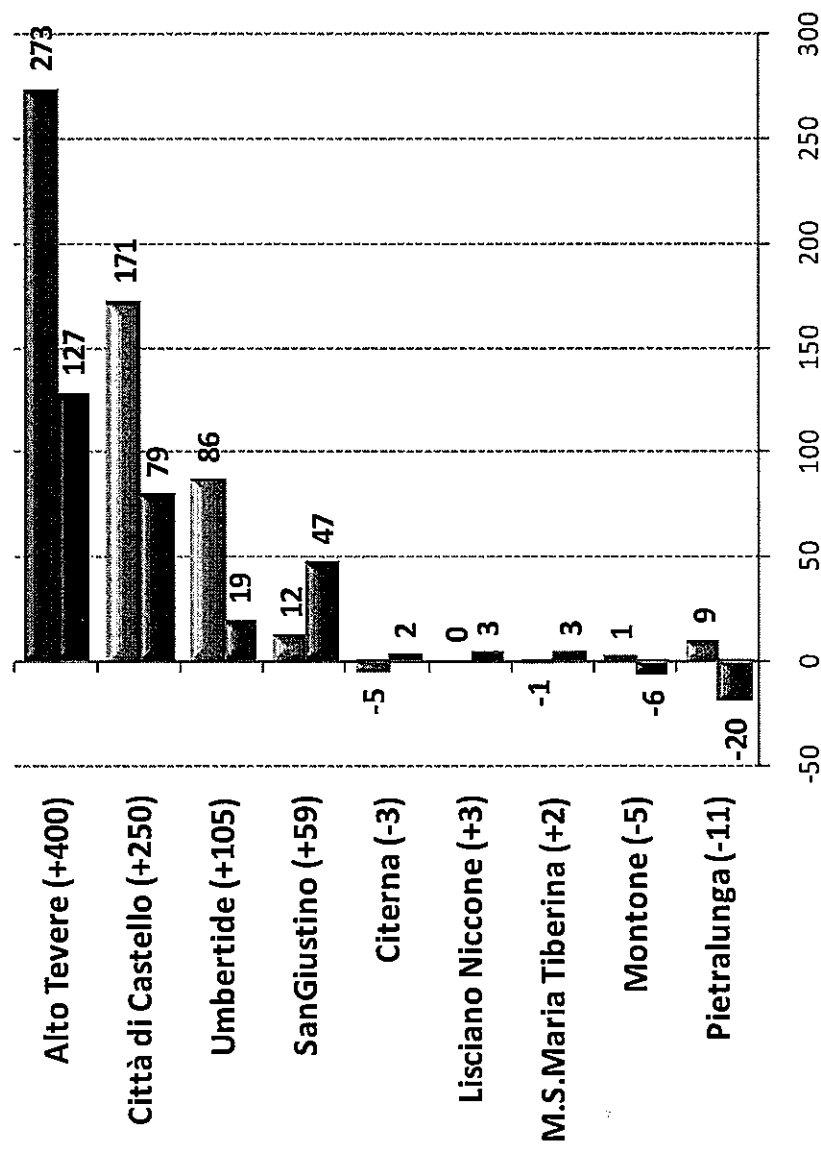


Le evidenze emerse dall'analisi desk: Sistema economico Alto Tevere

Dinamica imprenditoriale 2008-2000:

- Alto Tevere: +5,3%
 - Città di Castello: +6,3%
 - Perugia: +6,4%
- (III09/III08: -0,1%)
- Italia: +9,8%
- (III09/III08: +0,8%)

In termini assoluti (2004-2000/2008-2004):



2004-2000 2008-2004



Prof. Arch. Gianluigi Arch. Francesco NIGRO



Le evidenze emerse dall'analisi desk: Sistema economico Alto Tevere

	Citta di Castello	Alto Tevere	Citta di Castello	Alto Tevere	Citta di Castello	Alto Tevere
	2000-2004	2000-2004	2004-2008	2004-2008	2000-2008	2000-2008
Agricoltura, caccia e silvicoltura	-31	-142	-19	-53	-50	-195
Estrazione di minerali	0	-1	0	0	0	-1
Attività manifatturiere	-11	-16	-60	-72	-71	-88
Prod. e distrib. energ. elettr., gas e acqua	0	2	2	2	2	4
Costruzioni	89	182	41	96	130	278
Comm. ingr. e dett.-rip. beni pers. e per la casa	26	55	21	-5	47	50
Alberghi e ristoranti	10	35	21	36	31	71
Trasporti, magazzino e comunicaz.	2	20	-23	-28	-21	-8
Intermediaz. monetaria e finanziaria	0	-2	0	8	0	6
Attiv. immob., noleggio, informat., ricerca	78	122	80	117	158	239
Istruzione	-1	1	-3	-2	-4	-1
Sanità e altri servizi sociali	4	6	0	2	4	8
Altri servizi pubblici, sociali e personali	10	21	10	12	20	33
Imprese non classificate	-5	-10	9	14	4	4
TOTALE	171	273	79	127	250	400



LE SPECIALIZZAZIONI LOCALI



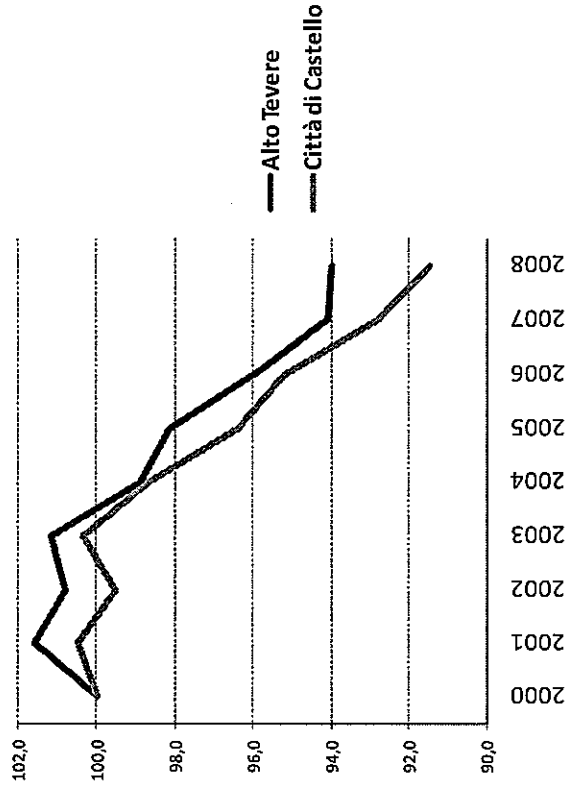
Le evidenze emerse dall'analisi desk: Sistema economico Alto Tevere

Specializzazioni Produttive 2008	Città di Castello	Alto Tevere	Perugia	Alto Tevere/Perugia (%)	Specializz. Alto Tevere
Industrie alimentari e delle bevande	56	117	1.049	11,20%	0,6
Industria del tabacco	4	8	13	61,50%	3,5
Industrie tessili	33	81	737	11,00%	0,6
Confezione di articoli di vestiario; preparazione e tintura di pellicce	78	148	774	19,10%	1,1
Prep. e concia cuoio; fabbricazione art. viaggio, borse, calzature	6	7	90	7,80%	0,4
Industria legno e prodotti legno, sughero, paglia	65	107	629	17,00%	1,0
Fabbricazione della pasta-carta, della carta e dei prodotti di carta	28	34	82	41,50%	2,4
Editoria, stampa e riproduzione di supporti registrati	116	139	467	29,80%	1,7
Fabbricazione di coke, raffinerie, comb.nucleari	-	-	4	0,00%	-
Fabbricazione di prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali	5	7	63	11,10%	0,6
Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche	4	14	106	13,20%	0,8
Fabbricazione di prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	18	38	597	6,40%	0,4
Produzione di metalli e loro leghe	-	1	16	6,30%	0,4
Fabbricazione e lavoraz. Dei prodotti in metallo	92	259	1.209	21,40%	1,2
Fabbricazione macchine ed apparecchi meccanici; install.e rip.	52	101	512	19,70%	1,1
Fabbric.macchine per uff.,elaboratori	-	2	25	8,00%	0,5
Fabbricazione di macchine ed apparecchi elettrici n.c.a.	19	28	198	14,10%	0,8
Fabbricazione apparecchi radiotelevisivi e per le comunicazioni	-	1	38	2,60%	0,1
Fabbricazione apparecchi medicali, precisione, strum.ottici e orologi	27	31	282	11,00%	0,6
Fabbricazione di autoveicoli, rimorchi e semirimorchi	8	14	47	29,80%	1,7
Fabbricazione di altri mezzi di trasporto	3	6	21	28,60%	1,6
Fabbricazione di mobili; altre industrie manifatturiere	145	225	823	27,30%	1,6
Recupero e preparazione per il riciclaggio	3	6	37	16,20%	0,9
Manifattura	762	1.374	7.819	17,60%	1,0



Le evidenze emerse dall'analisi desk: Sistema economico Alto Tevere

Trend imprese attive manifattura (2000=100)



Già dal 2003 si arresta la fase espansiva del settore manifatturiero.

Alto Tevere: -59 imprese fra il 2005 e il 2007

Città di Castello: -49 imprese fra 2005 e il 2007

.... diminuiscono in particolare le imprese localizzate a Città di Castello attive in:

↓ (2008-2000)

- Fabbricazione di Mobili: -37 unità
 - Abbigliamento: -22 unità
- Industria del legno: -11 imprese
 - Stampa ed Editoria: +2 unità
- Sostanzialmente stabili gli altri comparti

...aumentano invece in tutto l'Alto Tevere le imprese nei settori:

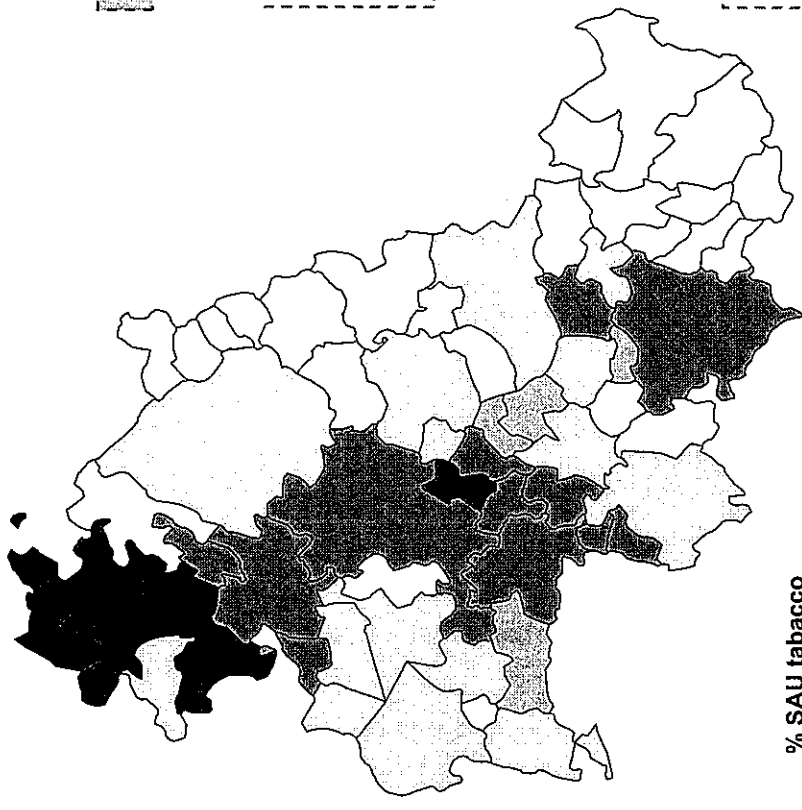


(2008-2000)

- Lavorazione e fabbricazione Prodotti in metallo: +58 unità (+31 unità Umbertide; +6 Città di Castello)
- Alimentare: +14 unità (+9 unità Umbertide; +8 Città di Castello)

Le evidenze emerse dall'analisi desk: Sistema economico Alto Tevere

AGRICOLTURA E TABACCHICOLTURA



% SAU tabacco
su totale superficie agricola

- 0,02 - 1,00
- 1,01 - 2,50
- 2,51 - 10,00
- 10,01 - 21,00

Comune Città di
Castello 2000-2008:
-50 imprese attive

Settore Primario e Tabacco

ALTRI SETTORI COINVOLTI O ATTIVATI:

TRASPORTI

IMBALLAGGI

Comune Città di Castello 2000-2008:
-35 imprese attive nei trasporti
terrestri

Comune Città di Castello 2000-
2008:
-11 imprese attive nella lavorazione
del legno;
-6 imprese attive nel settore della
carta;
-4 imprese attive nella lavorazione
della gomma;

IMPIANTISTICA

SERVIZI

Comune Città di Castello 2000-
2008:
+6 imprese attive della
fabbricazione e lavorazione di
prodotti in metallo;
+2 imprese attive della
fabbricazione di macchine

Comune Città di Castello 2000-
2008:
-5 imprese attive nel settore delle
assicurazioni;
-5 imprese attive
nell'intermediazione monetaria e
finanziaria;

GLI ALTRI COMPARTI DELL'ECONOMIA



Le evidenze emerse dall'analisi desk: Sistema economico Alto Tevere

I Servizi

SERVIZI	Città di Castello		Alto Tevere	
	2008	Var. 2008-2000	2008	Var. 2008-2000
Alberghi e ristoranti	188	31	385	71
Trasporti terrestri	99	-35	193	-28
Attività ausiliarie trasp	11	7	16	9
Poste e telec.	7	7	12	11
Interm.mon.e finanz.	5	-5	9	-5
Assic.e fondi pens.		-5	0	-5
Attività ausil.				
Intermed.Fin.	83	10	133	16
Attività immobiliari	178	118	291	191
Noleggio macc.e attrezza..	11	6	18	11
Informatica	53	10	83	12
Ricerca e sviluppo	6	4	7	4
Altre attività' profess.	116	20	182	21
Istruzione	14	-4	26	-1
Sanità'	9	4	17	8
Smallim.rifiuti	7	3	9	3
Attività' organizzazioni associative n.c.a.		0	0	0
Attività' ricreative, culturali sportive	38	12	64	16
Altre attività' dei servizi	131	6	254	15
TOTALE	956	189	1699	349

In coerenza con l'espansione edilizia, crescono le attività immobiliari nell'area.

Aumentano le attività legate al turismo.

Il Commercio

COMMERCIO	Città di Castello		Alto Tevere	
	2008	Var. 2008-2000	2008	Var. 2008-2000
Comm.manut.e rip.autov. e motocicli	123	0	222	-21
Comm.ingr. e interm.del comm.escl.autov.	239	24	431	53
Comm.dett.escl.autov-rip.beni pers.	512	23	958	18
TOTALE	874	47	1611	50

Data anche la natura e la dimensione dei comuni, il commercio al dettaglio ha una maggiore rilevanza, seppur stia aumentando anche in Alto Tevere il peso del commercio all'ingrosso.



Le evidenze emerse dall'analisi desk: Sistema economico Alto Tevere

Il Turismo

Arrivi e presenze (2000-2007)

	Arrivi							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Totale Perugia	1.688.494	1.683.929	1.715.531	1.675.109	1.710.694	1.713.795	1.829.208	1.863.969
Totale Umbria	1.950.124	1.980.948	2.020.474	1.973.167	2.005.736	2.019.413	2.154.935	2.193.434
Totale Italia	80.031.637	81.773.368	82.030.312	82.724.652	85.925.672	88.338.564	93.044.399	96.150.083
IncidenzaPerugia/Umbria	86,58	85,01	84,91	84,89	85,29	84,87	84,88	84,98
IncidenzaPerugia/Italia	2,11	2,06	2,09	2,02	1,99	1,94	1,97	1,94
	Presenze							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Totale Perugia	4.784.597	5.021.541	5.169.226	5.021.612	5.010.482	5.061.219	5.331.341	5.432.065
Totale Umbria	5.516.123	5.889.645	5.945.498	5.795.242	5.753.804	5.820.925	6.137.303	6.252.102
Totale Italia	338.885.143	350.323.133	345.247.050	344.413.317	345.315.658	355.255.172	366.764.778	376.641.751
IncidenzaPerugia/Umbria	86,74	85,26	86,94	86,65	87,08	86,95	86,87	86,88
IncidenzaPerugia/Italia	1,41	1,43	1,50	1,46	1,45	1,42	1,45	1,44

La provincia di Perugia gioca un ruolo di spicco nel panorama turistico regionale.

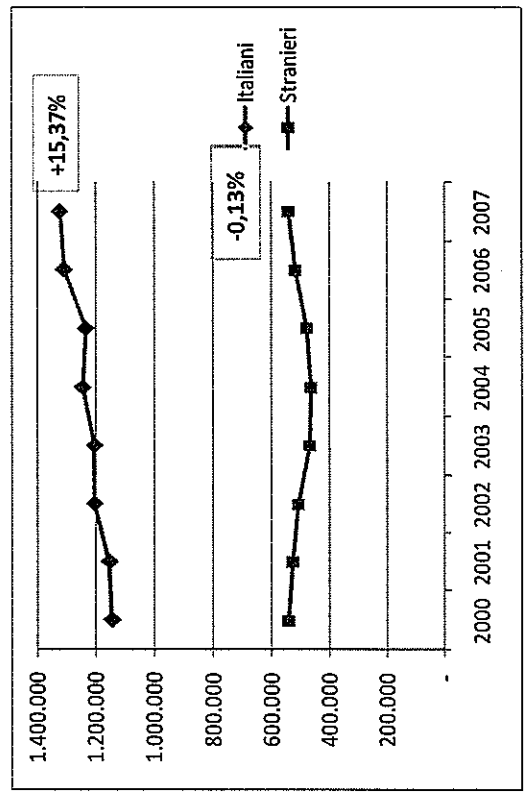
	Permanenza media							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Perugia	2,83	2,98	3,01	3,00	2,93	2,95	2,91	2,91
Umbria	2,83	2,97	2,94	2,94	2,87	2,88	2,85	2,85
Italia	4,23	4,28	4,21	4,16	4,02	4,02	3,94	3,92

Permanenza media stabile e inferiore a quella nazionale.



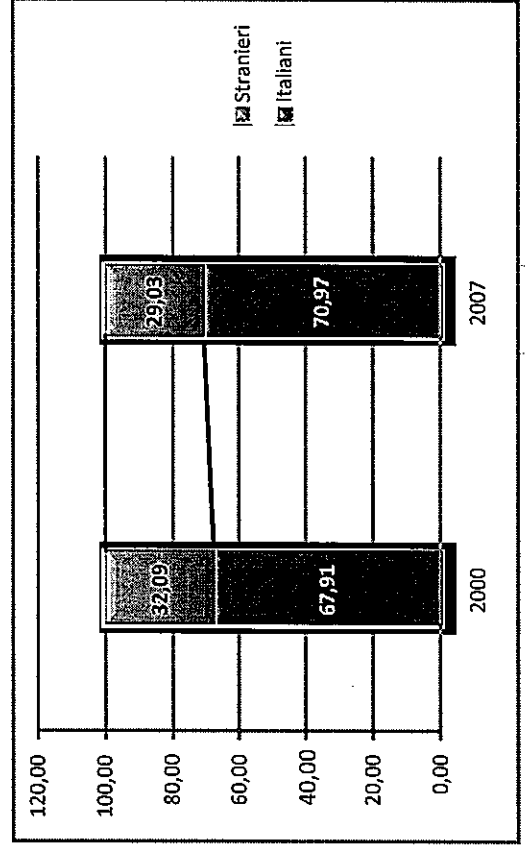
Le evidenze emerse dall'analisi desk: Sistema economico Alto Tevere

Arrivi



Arrivi in lieve espansione rispetto al 2000 (+10,4%).

La crescita è imputabile soprattutto ai turisti italiani, che rappresentano il primo cliente del territorio provinciale.



Le evidenze emerse dall'analisi desk: Sistema economico Alto Tevere

Capacità ricettiva

	Esercizi alberghieri		Esercizi complementari e Bed and Breakfast	
	Esercizi	Letti	Esercizi	Letti
Alta Valle del Tevere	27	1.190	283	4.436
Perugia	460	24.350	2.297	45.288
Umbria	565	28.995	2.791	53.633
Alta Valle del Tevere/Perugia	5,9	4,9	12,3	9,8
Alta Valle del Tevere/Umbria	4,8	4,1	10,1	8,3

L'Alta valle del Tevere riveste un ruolo relativamente marginale nell'ambito della capacità ricettiva provinciale.

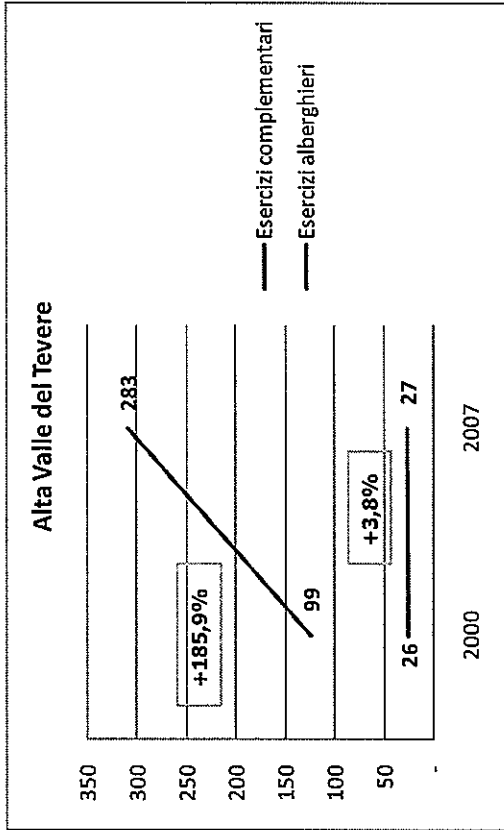
L'offerta alberghiera è concentrata prevalentemente a Città di Castello. Più capillare quella extra-alberghiera.

	Esercizi alberghieri		Esercizi complementari e Bed and Breakfast	
	Esercizi	Incid. %	Esercizi	Incid. %
Citerna	1	3,7	9	3,2
Città di Castello	16	59,3	96	33,9
Lisciano Niccone	-	-	20	7,1
Monte Santa Maria Tiberina	-	-	24	8,5
Montone	3	11,1	22	7,8
Pietralunga	2	7,4	25	8,8
San Giustino	2	7,4	20	7,1
Umbertide	3	11,1	67	23,7
Alta Valle del Tevere	27	100,0	283	100,0
			1.190	100,0
			4.436	100,0

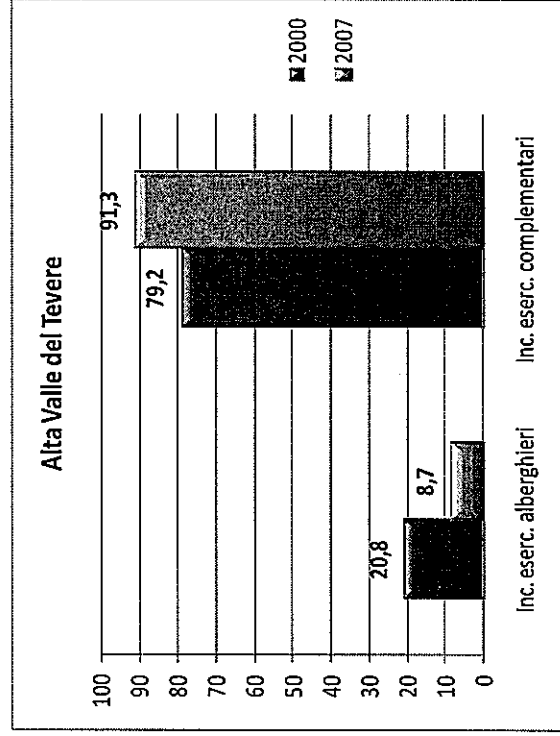


Le evidenze emerse dall'analisi desk: Sistema economico Alto Tevere

Capacità ricettiva - dinamiche



La dinamicità coinvolge essenzialmente l'offerta extra-alberghiera, che assume un peso sempre maggiore nella generale capacità ricettiva dell'Area.



La forte crescita del comparto extra-alberghiero si associa ad una riduzione della dimensione media per esercizio.

	Dimensione media 2007		Dimensione media 2000	
	Eserc. Alberg.	Eserc. Compl.	Eserc. Alberg.	Eserc. Compl.
Città di Castello	52,3	14,9	44,3	21,4
Alta Valle del Tevere	44,1	15,7	50,7	26,4
Perugia	52,9	19,7	49,4	25,8
Umbria	51,3	19,2	55,6	24,5



RIFLESSIONI E QUESTIONI APERTE



Riflessioni e questioni aperte

**DEMOGRAFIA, MERCATO DEL
LAVORO E WELFARE...**

- Integrazione degli immigrati,
- Formazione giovanile rispetto ai fabbisogni imprenditoriali locali,

**I SETTORI DI
SPECIALIZZAZIONE...**

- Accesso al credito;
- Frammentazione del tessuto imprenditoriale;
- Riposizionamento competitivo delle PMI;
- Energie rinnovabili;






Riflessioni e questioni aperte

GLI ALTRI COMPARTI...

- Adozione di strategie di rafforzamento e agevolazione del terziario come policy di compensazione della perdita di rilevanza del manifatturiero;
- Logica di rete tra gli attori del turismo locale;
- Qualificazione dell'offerta di servizi dell'Alto Tevere;
- Integrazione della filiera turistica;
- Valorizzazione del patrimonio esistente.



Verbale Tavolo tecnico per lo sviluppo socio-economico

  	<p>Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale</p> <p>ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO</p> <p style="text-align: right;">DOCUMENTO DI SINTESI - N.1</p>	<p>Commessa: 09054</p>
---	--	-----------------------------------

OGGETTO: INCONTRO PUBBLICO PER L'ISTITUZIONE TAVOLO TECNICO PER LO SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO

NOMINATIVO DEI PARTECIPANTI (per il gruppo di lavoro)	NOMINATIVO DEI PARTECIPANTI
---	-----------------------------

<p>COOPROGETTI (arch. P. Ghirelli)</p> <p>STUDIO NIGRO (Prof. Arch. Gianluigi Nigro, Arch. Francesco Nigro)</p> <p>NOMISMA (Dott. Luigi Scarola, Dott.ssa Maria Cristina Perrelli Branca)</p>	<p>FERNANDA CECCHINI, SINDACO</p> <p>ING. FEDERICO CALDERINI - RUP</p> <p>ELENCO PARTECIPANTI INVITATI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.</p>
---	--

LUOGO E DATA	Città di Castello, Auditorium Sant'Antonio, Piazza Gioberti 21/11/2009	ORA INIZIO	10.00	ORA FINE	12.30
--------------	--	------------	--------------	----------	--------------




SINTESI

Questioni preliminari e finalità

- ✓ L'attività di partecipazione pubblica e di ascolto territoriale è parte fondamentale nel processo di formazione del Documento Programmatico alla base della Variante Generale al PRG Parte Strutturale, in accordo con le indicazioni fornite dal Documento di indirizzi per la formazione del nuovo Piano approvato dal Consiglio Comunale con Del. C.C. del 06.07.2009 n. 50 e nel rispetto dei contenuti metodologici proposti dal Gruppo di Lavoro incaricato in sede di offerta tecnica.
- ✓ La Lettera di invito predisposta dall'Amministrazione comunale sintetizza le finalità dell'incontro, aperto ai Soggetti portatori di interessi pubblici e diffusi presenti ed attivi nel tessuto produttivo e sociale tifernate: *"Le mutate condizioni e prospettive generali per il territorio comunale richiedono la revisione degli obiettivi e degli strumenti della pianificazione comunale, in relazione alle criticità emerse ed attraverso un processo partecipativo ampio e strutturato. La consultazione che inizia con l'incontro di sabato 21 novembre mira a porre in evidenza istanze, indicazioni e proposte utili per definire le principali esigenze socio-economiche dell'Alta Valle del Tevere e le linee prioritarie di intervento per lo sviluppo del sistema territoriale. I dati raccolti contribuiranno alla stesura del Documento Programmatico e all'avvio del processo di Valutazione Ambientale Strategica, che sono atti propedeutici alla formazione ed adozione del nuovo Piano Regolatore Generale."*

Modalità di svolgimento

- ✓ L'incontro, convocato e pubblicizzato in forma tempestiva ed ampia, ha visto la partecipazione di una platea numerosa e qualificata. Si è articolato in due fasi: la prima ha visto, oltre all'apertura dei lavori da parte del Sindaco, l'illustrazione dei contenuti generali di indirizzo (Studio Nigro e Coopprogetti) per il nuovo PRG e la sintesi dello studio dei caratteri socio-economici del territorio tifernate condotto da Nomisma; nella seconda parte si è aperto il dibattito. Si allegano alla presente sintesi i documenti proiettati ed illustrati dai rappresentanti del Gruppo di Lavoro nel

  	<p>Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale</p> <p>ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO</p> <p style="text-align: right;">DOCUMENTO DI SINTESI - N.1</p>	<p>Commessa: 09054</p>
---	--	------------------------------------

corso dell'incontro.

- ✓ Data la natura dell'incontro, particolare rilevanza hanno avuto i temi dello sviluppo socio-economico, sviluppati sulla scorta dei dati preliminari raccolti ed elaborati dagli Esperti di Nomisma, che hanno consentito di inquadrare una serie di istanze utili ad sollecitare una riflessione allargata ai partecipanti, organizzata poi in forma di questionario da far pervenire ai partecipanti registrati (in allegato).

Sintesi delle questioni emergenti

- ✓ All'apertura del dibattito ha fatto seguito una limitata serie di interventi che in grande parte hanno ripercorso i temi già presenti nel Documento di indirizzi, secondo una scansione che ha visto l'alternarsi di questioni generali e particolari, di seguito sintetizzate:
 - Valorizzazione paesaggistica ed ambientale del Tevere e di tutto il sistema idrografico;
 - Necessità di un maggiore sviluppo e regolamentazione della produzione di energia da fonti rinnovabili (idroelettrico, solare termico e fotovoltaico, da biomasse, eolico e mini-eolico) e relative interazioni con il Piano Paesaggistico Regionale in itinere;
 - Alle tematiche dello sviluppo sostenibile devono essere legate le problematiche dell'efficienza energetica, e di quali azioni si possono promuovere attraverso il nuovo PRG.
 - Attenzione ai temi della mobilità e dell'accessibilità urbana, in termini di nuove percorrenze e di potenziamento e valorizzazione di quelle esistenti;
 - Si mette in luce la attuale scarsa domanda presente nel mercato immobiliare locale, in relazione alla difficile situazione economica generale;
 - Maggiore chiarezza nelle norme urbanistiche di natura perequativa e diffusa richiesta di semplificazione normativa e regolamentare (superamento della "giungla normativa");
 - Maggiori possibilità edificatorie e semplificazione delle modalità di attuazione degli interventi in area agricola, anche ai fini dell'accesso alle agevolazioni previste dal PSR.
 - Si richiede un maggiore coinvolgimento degli operatori economici nel processo di formazione del Piano.


Conclusioni

- ✓ Oltre alle repliche ed alle puntualizzazioni sollecitate dai temi emersi nel corso del dibattito, rilevata comunque una scarsa adesione alle questioni di fondo avanzate dal Gruppo di Lavoro, si determina di proseguire l'attività partecipativa e di ascolto territoriale con la proposta di convocare una serie di tavoli tematici mirati, rivolti alle componenti settoriali del tessuto socio economico tifernate. Si determina di diffondere le risultanze dell'attività partecipativa per mezzo del sito internet comunale.

Allegati:

1. Contributo Prof. Arch. Gianluigi Nigro (Studio Nigro);
2. Contributo Arch. Francesco Nigro (Studio Nigro);
3. Contributo Dott. Luigi Scarola (Nomisma);
4. Contributo Arch. Paolo Ghirelli (Coopprogetti);
5. Questionario.

Verbali Tavoli Tecnici tematici

	<p>Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale</p> <p>ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO</p> <p style="text-align: right;">DOCUMENTO DI SINTESI - N.2.1</p>	<p>Commessa: 09054</p>
---	--	-----------------------------------

OGGETTO: TAVOLO TECNICO PER LO SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO - CONVOCAZIONE TAVOLI TEMATICI

TAVOLO TEMATICO N.1: Infrastrutture, ambiente e pianificazione territoriale

NOMINATIVO DEI PARTECIPANTI (per il gruppo di lavoro)		NOMINATIVO DEI PARTECIPANTI			
COOPROGETTI (arch. P. Ghirelli)		ASSESSORE MASSIMO MASSETTI (MODERATORE) ASSESSORE DOMENICO DURANTI ASSESSORE ROSSELLA CESTINI ING. FEDERICO CALDERINI – RUP RESPONSABILI DEI VARI SERVIZI TECNICI COMUNALI ELENCO PARTECIPANTI INVITATI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.			
STUDIO NIGRO (Arch. Francesco Nigro)					
LUOGO E DATA	Città di Castello, Sala Giunta Comunale 16/12/2009	ORA INIZIO	10.00	ORA FINE	12.30




SINTESI

Questioni preliminari e finalità

- ✓ L'attività di partecipazione pubblica e di ascolto territoriale è parte fondamentale nel processo di formazione del Documento Programmatico alla base della Variante Generale al PRG Parte Strutturale, in accordo con le indicazioni fornite dal Documento di indirizzi per la formazione del nuovo Piano approvato dal Consiglio Comunale con Del. C.C. del 06.07.2009 n. 50 e nel rispetto dei contenuti metodologici proposti dal Gruppo di Lavoro incaricato in sede di offerta tecnica.
- ✓ La Lettera di invito predisposta dall'Amministrazione comunale sintetizza le finalità dell'incontro: a seguito del primo incontro partecipativo svoltosi il 21 novembre scorso si è ritenuto necessario suddividere in tavoli tematici specifici gli incontri partecipativi con i soggetti portatori di interessi pubblici e diffusi presenti ed attivi nel tessuto produttivo e sociale tifernate, così da rendere ancora più proficuo l'apporto e la partecipazione alla formazione del Piano. Il Tavolo tematico avente per tema "Infrastrutture, ambiente e pianificazione territoriale", nell'ambito dei lavori per la stesura della Variante generale al Piano Regolatore, vuole far emergere indicazioni e proposte utili alla individuazione delle principali esigenze socio-economiche dell'Alta Valle del Tevere ed alla successiva definizione delle linee prioritarie di intervento per lo sviluppo del sistema territoriale.

Modalità di svolgimento

- ✓ L'incontro, ha visto la partecipazione numerosi operatori, per un totale di 23 Soggetti rappresentati (a fronte di 40 soggetti selezionati). Si è articolato in due fasi: la prima ha visto una



  	<p>Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale</p> <p>ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO</p> <p>DOCUMENTO DI SINTESI - N.2.1</p>	<p>Commessa: 09054</p>
---	--	-----------------------------------

breve illustrazione – da parte dei rappresentanti dell'Amministrazione e del Gruppo di Lavoro - dei contenuti generali di indirizzo per il nuovo PRG e il quadro delle istanze aperte, così sintetizzabili:

- **Mobilità e Accessibilità**
 - **programmi e problemi:** quali sono i programmi per il territorio tifernate dei soggetti della mobilità e delle infrastrutture in modo che si possano confrontare con le necessità conseguenti alla visione di sviluppo che si sta delineando; quali sono gli eventuali problemi, effetti e ricadute delle scelte relative a detti programmi infrastrutturali rispetto al territorio di Città di Castello;
 - **esigenze/domande:** i temi affrontati nei vari Tavoli tematici sono portatori di una serie di questioni, relative sia all'attuale funzionamento della mobilità che a quello legato alla visione di sviluppo, che occorre sottoporre ai soggetti direttamente competenti.
 - **Ambiente**
 - **programmi e problemi:** quali sono i programmi per il territorio tifernate in modo che si possano confrontare con le necessità conseguenti alla visione di sviluppo che si sta delineando; quali sono gli eventuali problemi specifici che riscontrano nel territorio di Città di Castello; che contributo si aspettano dal nuovo PRG sui temi ambientali
 - **Ordini e Professioni Tecniche**
 - problemi legati all'applicazione del PRG; eventuali contributi in termini di idee e contenuti progettuali per il nuovo PRG
- ✓ Nella seconda parte dell'incontro si è aperto il dibattito: di seguito si riporta la sintesi dei contributi. A tutti i Soggetti partecipanti è stato inoltre chiesto di mettere a disposizione i dati conoscitivi di propria competenza utili ai fini della definizione del Quadro Conoscitivo.

Sintesi dei contributi

- ✓ **ING. SANDRO GALLUZZI (UMBRA ACQUE):**
 - Breve illustrazione Piano triennale acquedotti;
 - Illustrazione dei progetti in corso entro il territorio comunale quali il Potenziamento linee acquedotto e fognature nelle zone nord (Cerbara e zone limitrofe), nel quadro degli interventi a scala territoriale (zona industriale, Promano, Trestina, Umbertide);
 - La Società rappresentata, si rende disponibile per fornire dati cartografici e conoscitivi riguardanti la tematica del ciclo delle acque (consumi pro-capite, trattamento reflui, dati cartografici sulle reti, ecc.).
- ✓ **DOTT. PAOLO STRANIERI (ARPA UMBRIA):**
 - Indicazioni generali sul processo e sulla predisposizione della VAS;
 - Contributo alla definizione di un Contesto unico per i procedimenti di VAS e di Variante al PRG.




 Prof. Arch. Gianluigi Arch. Francesco NIGRO 	Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DOCUMENTO DI SINTESI - N.2.1	Commissa: 09054
---	---	---------------------------

- Proposte per la definizione di un Set minimo di indicatori ambientali monitorabili ai fini della piena applicazione del processo di VAS.

- ✓ **GEOM. ANGELO PAZZAGLIA (COLLEGIO DEI GEOMETRI – PG)**
 - Si rileva che il PRG vigente non ha attuato le previsioni, evidenziando una grande distanza tra le intenzioni iniziali e gli esiti ad oggi;
 - Si chiede quali sono le intenzioni progettuali, visto che le previsioni urbanistiche residenziali e produttive data sono state già state quasi tutte attivate, con una eccessiva presenza sul mercato immobiliare di volumetrie. Quale idea complessiva per la Città del futuro?
 - Si rileva la sostanziale inefficacia della prevista Piastra logistica in loc. Cerbara;
 - Si chiede come dare piena attuazione al c.d. Piano Casa, come rendere concreta l'azione progettuale per le tante situazioni puntuali irrisolte, come attuare efficacemente gli interventi di recupero dell'esistente, come regolamentare la riconversione delle aree produttive (anche in relazione al Piano del Commercio), come definire i termini della perequazione (e compensazione) urbanistica.
 - Si rilevano alcune problematiche localizzative di fondo, laddove il PRG vigente prevede la grande zona industriale a Nord, quando sarebbe auspicabile l'insediamento delle attività a Sud, lungo asse tiberino.

- ✓ **PAOLO BOCCI (COOP UMBRIA CASA)**
 - Problema Piastra Logistica: Concessione solo su gomma e non su ferro – si dovrebbe guardare alla connessione logistica con Arezzo e Cesena (Città di Castello come cerniera territoriale tra Tirreno e Adriatico).
 - Per la FCU vale la pena di guardare al potenziale "sfondamento" a Nord e ad Ovest, entro un quadro di assetto dei trasporti regionale e oltre, con la eventuale revisione in tal senso del Documento Strategico Regionale.
 - Collegamento PRG con il piano di edilizia residenziale pubblica programmata dalla Regione (POA), rendendo disponibili le aree edificabili nei termini utili alla partecipazione ai Bandi regionali. In tal senso il comune può valorizzare aree di proprietà pubblica e assegnare all'housing sociale parte delle aree in cessione perequativa.
 - Tutte le zone di nuovo impianto e di riqualificazione urbana dovranno rispettare i criteri edilizia Bioclimatica, per migliorare la qualità della vita e le condizioni insediative generali, ivi compresa il ricorso diffuso alla Mobilità Alternativa (piste ciclo-pedonali) e alle Energie Rinnovabili.
 - Il disegno della città nuova dovrà evitare il modello della città lineare.

- ✓ **GEOM. CLAUDIO CECI (COLLEGIO DEI GEOMETRI – PG)**
 - Si rileva che non è possibile portare un contributo al dibattito e proporre soluzioni se non si è a conoscenza delle linee progettuali che l'Amministrazione intende adottare per la città.



  	<p>Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale</p> <p>ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO</p> <p style="text-align: right;">DOCUMENTO DI SINTESI - N.2.1</p>	<p>Commessa: 09054</p>
---	---	-----------------------------------

- _ Si pone l'attenzione alle problematiche generali del Centro Storico, e di come sia necessario reinsediare la funzione residenziale..

- ✓ ING. CESTINI (ORDINE DEGLI INGEGNERI – PG)
 - _ Si chiede qual è la portata della Variante e in che misura si configura come nuovo Piano Strutturale;
 - _ Occorre approfondire lo stato di attuazione del PRG vigente;
 - _ Si evidenzia la necessita di implementare in maniera estensiva le norme per la sostenibilità ambientale ed il risparmio energetico (L.R. n. 17/2008);
 - _ Si chiede di prevedere nuovi siti per produzione energie rinnovabili (bene le biomasse se utilizzano risorse in loco);
 - _ Il tema della riqualificazione dell'esistente deve intendersi in termini urbanistici ed energetici;
 - _ Il Piano deve favorire la viabilità alternativa al mezzo privato.

- ✓ GEOM. LISETTI – (FERROVIA CENTRALE UMBRA - FCU)
 - _ Si evidenzia il problema delle eventuali nuove previsioni urbanistiche incidenti con le fasce di rispetto ferroviario.
 - _ Non ci sono ad oggi previsioni sul futuro della FCU in rapporto alla costrenda Piastra logistica, né al momento si prevede il cosiddetto "sfondamento" a Nord della linea, stante il fatto che si tratta di scelte che attengono non tanto, e non solo, all'efficienza tecnica, ma soprattutto alla politica generale dei trasporti in Umbria.
 - _ Nel nuovo Piano si potrà prevedere lo spostamento delle fermate.

- ✓ GASPARE PIERANGELI – (PRESIDENTE CONSULTA CENTRO STORICO)
 - _ Il centro Storico è da tempo soggetto a evidenti problemi di natura demografica; dai 12.000 abitanti del 1962 si è passati agli odierni 2900, dei quali 700 sono "extracomunitari" con tutte le problematiche connesse;
 - _ Preso atto delle scelte relative al CQ2 (Area FAT- Fintab), si chiede di riflettere sugli usi futuri delle Ex Ospedale, caratterizzato dalla posizione strategica e da una consistente volumetria da rifunzionalizzare (circa 30.000 mc); il tema della riqualificazione dei grandi organismi edilizi in disuso è un tema fondamentale nell'assetto del nuovo Piano (ex Mulini Tifernati, ex Consorzio Agrario).
 - _ Oltre alla funzione residenziale, nel Centro Storico si devono creare le condizioni per il re insediamento delle attività commerciali ed artigianali da incentivare, compatibilmente con le problematiche di natura ambientale. L'obiettivo deve essere quello di rendere il Centro Storico accogliente, funzionale e visibile.
 - _ Si ritiene improrogabile affrontare alcuni dei principali nodi funzionali lungo la linea di frangia tra città storica ed espansione moderna (è il caso di Piazza Garibaldi), anche

 Prof. Arch. Gianluigi Arch. Francesco NIGRO 	Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DOCUMENTO DI SINTESI - N.2.1	Commissa: 09054
--	---	---------------------------




eventualmente nell'ambito della revisione del Piano del Traffico, con l'implementazione dell'offerta di aree a parcheggio lungo la corona delle mura, in vista della progressiva pedonalizzazione del Centro Storico.

✓ **NICOLA FALCINI - (ASSOINDUSTRIA)**

- _ A fronte della richiesta di uno specifico "tavolo" per l'edilizia, si ridimensiona la questione della speculazione sui terreni suscettibili di trasformazione urbanistica, temperata dal rischio di impresa.
- _ Il ruolo della costruenda Piastra logistica va inquadrato in una logica più complessa in ordine ai costi di trasporto, laddove si evidenzia la scarsa economicità del trasporto su ferro, a fronte del costo ancora vantaggioso dei trasporti su gomma: in questo senso vale la pena di guardare al potenziamento della E45 verso nord.

✓ **PAOLO FABBRICIANI (ARPA TERRITORIALE E PRES. CONSULTA TURISMO E SV. ECONOMICO)**

- _ Si porta all'attenzione il tema del Tevere come infrastruttura complessa da valorizzare dal punto di vista sportivo e del tempo libero, in condizioni di sicurezza e da attrezzare dal punto di vista energetico (centrale idroelettrica). Parimenti dovrà essere valorizzato tutto il sistema idrografico, recuperando e rinaturalizzando gli elementi maggiormente antropizzati (p.es. Torrente Scatorbia).
- _ Si dovranno porre le condizioni per la diffusione delle energie rinnovabili (eolico, fotovoltaico, biomasse ecc.)
- _ Si pone l'attenzione sulle problematiche complessive della mobilità urbana e dell'offerta delle aree a parcheggio, specie in alcune aree critiche del centro e della periferia (p.es. area del nuovo Ospedale).

  	<p>Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale</p> <p>ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO</p> <p style="text-align: right;">DOCUMENTO DI SINTESI - N.2.2</p>	<p>Commessa: 09054</p>
---	--	-----------------------------------

OGGETTO: TAVOLO TECNICO PER LO SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO - CONVOCAZIONE TAVOLI TEMATICI

TAVOLO TEMATICO N.2: Sanità, Terzo Settore, Volontariato, Sport e Attività Ricreative

NOMINATIVO DEI PARTECIPANTI (per il gruppo di lavoro)		NOMINATIVO DEI PARTECIPANTI	
<p>COOPROGETTI</p> <p>(arch. P. Ghirelli)</p>		<p>ING. FEDERICO CALDERINI – RUP</p> <p>ELENCO PARTECIPANTI INVITATI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.</p>	
LUOGO E DATA	<p>Città di Castello, Sala Giunta Comunale</p> <p style="text-align: center;">17/12/2009</p>	ORA INIZIO	<p style="text-align: center;">10.00</p>
		ORA FINE	<p style="text-align: center;">12.30</p>


SINTESI

Questioni preliminari e finalità

- ✓ L'attività di partecipazione pubblica e di ascolto territoriale è parte fondamentale nel processo di formazione del Documento Programmatico alla base della Variante Generale al PRG Parte Strutturale, in accordo con le indicazioni fornite dal Documento di indirizzi per la formazione del nuovo Piano approvato dal Consiglio Comunale con Del. C.C. del 06.07.2009 n. 50 e nel rispetto dei contenuti metodologici proposti dal Gruppo di Lavoro incaricato in sede di offerta tecnica.
- ✓ La Lettera di invito predisposta dall'Amministrazione comunale sintetizza le finalità dell'incontro: a seguito del primo incontro partecipativo svoltosi il 21 novembre scorso si è ritenuto necessario suddividere in tavoli tematici specifici gli incontri partecipativi con i soggetti portatori di interessi pubblici e diffusi presenti ed attivi nel tessuto produttivo e sociale tifernate, così da rendere ancora più proficuo l'apporto e la partecipazione alla formazione del Piano. Il Tavolo tematico avente per tema "Sanità, Terzo Settore, Volontariato, Sport e Attività Ricreative", nell'ambito dei lavori per la stesura della Variante generale al Piano Regolatore, vuole far emergere indicazioni e proposte utili alla individuazione delle principali esigenze socio-economiche dell'Alta Valle del Tevere ed alla successiva definizione delle linee prioritarie di intervento per lo sviluppo del sistema territoriale.

Modalità di svolgimento

- ✓ L'incontro, ha visto la partecipazione di 6 Soggetti rappresentati (a fronte di circa 30 Soggetti selezionati). Si è articolato in due fasi: la prima ha visto una breve illustrazione – da parte dei rappresentanti dell'Amministrazione e del Gruppo di Lavoro - dei contenuti generali di indirizzo per il nuovo PRG e il quadro delle istanze aperte.
- ✓ Nella seconda parte dell'incontro si è aperto il dibattito: di seguito si riporta la sintesi dei contributi. A tutti i Soggetti partecipanti è stato inoltre chiesto di mettere a disposizione i dati conoscitivi di propria competenza utili ai fini della definizione del Quadro Conoscitivo.

 <p>Prof. Arch. Gianluigi Arch. Francesco NIGRO</p>	<p>Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale</p> <p>ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO</p> <p>DOCUMENTO DI SINTESI - N.2.2</p>	<p>Commessa: 09054</p>
---	--	-----------------------------------


Sintesi dei contributi

- ✓ ING. GIUSEPPE STEFANO BERNICCHI (RAPPRESENTANTE ASL 1 E PRESIDENTE SO.GE.PU.)
 - _ Si portano all'attenzione le problematiche relative all'area del nuovo Ospedale, al fine di garantire gli sviluppi futuri del presidio e l'implementazione delle relative infrastrutture. Più in generale si renderà necessaria una riflessione a livello territoriale su tutte le strutture per la sanità (distretti, presidi, ecc.).
 - _ Sono in corso le verifiche sul patrimonio in termini di aree e fabbricati tornati in carico alla ASL 1, in vista dell'eventuale valorizzazione.
 - _ Per c/o SOGEPU: si dovranno affrontare le problematiche relative alle strutture la gestione del ciclo dei rifiuti (Isole ecologiche, discarica, ecc.).
 - _ Nel piano dovranno essere previste tutte le modalità utili a favorire la raccolta differenziata dei rifiuti.

- ✓ GEOM. STEFANO BARTOLUCCI (O.P. MUZI BETTI)
 - _ Si pone l'attenzione sulla struttura denominata Ex Specchio in Via Perugini di proprietà delle O.P. Muzi Betti. L'attuale destinazione del PRG già prevede possibili ampliamenti.
 - _ Attualmente rimane irrisolto il problema nell'area di proprietà in loc. Trogna, già utilizzata come impianto sportivo all'aperto (crossodromo).




- ✓ LUCIANO VESCHI (COOP. LA RONDINE)
 - _ Grande attenzione deve essere rivolta alla mobilità per persone diversamente abili, garantendo l'eliminazione barriere architettoniche negli edifici e negli insediamenti, con norme attuative e regolamentari più efficaci., soprattutto negli edifici pubblici e nelle strutture sportive.
 - _ Si ritorna sul tema dell'area denominata Ex Specchio, con l'idea di prevedere strutture per la residenzialità protetta.

- ✓ ARCH. ALBERTO BACCHI (GRUPPO COMUNALE. PROTEZIONE CIVILE)
 - _ Si parla troppo in questa fase di "cose" troppo puntuali ma forse occorre discutere delle questioni più generali per l'impostazione urbanistica del PRG.
 - _ Le progettazioni edilizie dovrebbero evitare i piani rialzati, eliminando nella misura massima possibile le barriere architettoniche e prevedendo livelli di calpestio alla quota del terreno.
 - _ Il nuovo PRG dovrà repertoriare i piani di protezione civile ed effettuare le necessarie classificazioni, individuare i percorsi e le zone di attesa per le eventuali emergenze (es. Sismico/Idrogeologiche). Verificato quanto di buono del PRG vigente e operate le necessarie integrazioni si dovranno adeguare i piani di protezione civile già approvati, operando la massima divulgazione alla cittadinanza.

 Prof. Arch. Gianluigi Arch. Francesco NIGRO 	Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DOCUMENTO DI SINTESI - N.2.2	Commissa: 09054
---	---	---------------------------

- _ Il PRG vigente prevede già aree sensibili per le emergenze. Si possono già individuare le aree che hanno le caratteristiche per essere classificate con finalità di protezione civile (per morfologia, localizzazione, carico demografico, ecc.), bisogna però procedere all'urbanizzazione in tempi rapidi. In tale senso le aree a standard pubblico di lottizzazione (verde e parcheggi) possono essere attrezzati come zone d'attesa in caso emergenze. Meglio ancora si potranno prevedere insediamenti già autosufficienti in termini aree per la protezione civile.

- ✓ MARCELLO FORTUNA (PUBBLICA ASSISTENZA - CROCE BIANCA)
 - _ Il nuovo PRG dovrà contemperare tutti i fattori di rischio territoriale e definire il quadro emergenziale atteso.
 - _ Si richiede di non "caricare" dal punto di vista insediativo l'area intorno al nuovo Ospedale e lasciare spazi adeguati per fronteggiare le eventuali emergenze.
 - _ Valutare una zona cuscinetto anche intorno alla "Cittadella dell'Emergenza" (Ex Carcere) prevedendo le necessarie infrastrutture (p.es. elisuperficie).
 - _ Si dovrà verificare localizzazione delle attuali zone SPU4 (aree di interesse pubblico) previste nel PRG vigente, evitando gli insediamenti in aree soggette a rischio idraulico o idrogeologico (questo dovrà valere per i nuovi edifici della Caserma dei Carabinieri e della Questura).

  	Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale	Commessa: 09054
	ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DOCUMENTO DI SINTESI - N. 2.3	

OGGETTO: TAVOLO TECNICO PER LO SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO - CONVOCAZIONE TAVOLI TEMATICI

TAVOLO TEMATICO N.3: Commercio, Turismo, Cultura, Formazione e Servizi

NOMINATIVO DEI PARTECIPANTI (per il gruppo di lavoro)		NOMINATIVO DEI PARTECIPANTI			
COOPROGETTI (arch. P. Ghirelli)		ASSESSORE RICCARDO CELESTINI ING. FEDERICO CALDERINI – RUP ELENCO PARTECIPANTI INVITATI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.			
LUOGO E DATA	Città di Castello, Sala Giunta Comunale 17/12/2009	ORA INIZIO	15.30	ORA FINE	17.30


SINTESI

Questioni preliminari e finalità

- ✓ L'attività di partecipazione pubblica e di ascolto territoriale è parte fondamentale nel processo di formazione del Documento Programmatico alla base della Variante Generale al PRG Parte Strutturale, in accordo con le indicazioni fornite dal Documento di indirizzi per la formazione del nuovo Piano approvato dal Consiglio Comunale con Del. C.C. del 06.07.2009 n. 50 e nel rispetto dei contenuti metodologici proposti dal Gruppo di Lavoro incaricato in sede di offerta tecnica.
- ✓ La Lettera di invito predisposta dall'Amministrazione comunale sintetizza le finalità dell'incontro: a seguito del primo incontro partecipativo svoltosi il 21 novembre scorso si è ritenuto necessario suddividere in tavoli tematici specifici gli incontri partecipativi con i soggetti portatori di interessi pubblici e diffusi presenti ed attivi nel tessuto produttivo e sociale tifernate, così da rendere ancora più proficuo l'apporto e la partecipazione alla formazione del Piano. Il Tavolo tematico avente per tema "Commercio, Turismo, Cultura, Formazione e Servizi", nell'ambito dei lavori per la stesura della Variante generale al Piano Regolatore, vuole far emergere indicazioni e proposte utili alla individuazione delle principali esigenze socio-economiche dell'Alta Valle del Tevere ed alla successiva definizione delle linee prioritarie di intervento per lo sviluppo del sistema territoriale.

Modalità di svolgimento




- ✓ L'incontro, ha visto la partecipazione degli operatori, per un totale di 5 Soggetti rappresentati (a fronte di circa 20 Soggetti invitati). Si è articolato in due fasi: la prima ha visto una breve illustrazione – da parte dei rappresentanti dell'Amministrazione e del Gruppo di Lavoro - dei contenuti generali di indirizzo per il nuovo PRG e il quadro delle istanze aperte, così sintetizzabili:
 - _ **Commercio:** quali modalità per assicurare sia la presenza diffusa nei tessuti urbani che la distribuzione di scala sovracomunale? Quali sono le necessità di spazi e di mobilità/accessibilità per assicurare la rete di esercizi commerciali di vicinato e la distribuzione medio/grande?
 - _ **Turismo:** necessità spaziali e/o di destinazioni d'uso ai fini della ricettività urbana ed extraurbana

 <p>Coopprogetti Soc. Coop.</p> <p>Prof. Arch. Gianluigi Arch. Francesco NIGRO</p> <p>Nomisma</p>	<p>Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale</p> <p>ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO</p> <p>DOCUMENTO DI SINTESI - N. 2.3</p>	<p>Commessa: 09054</p>
---	--	-----------------------------------

- **Cultura:** eventuali necessità spaziali e/o di destinazioni d'uso ai fini dello svolgimento di attività culturali; questioni legate a contenitori esistenti dismessi potenzialmente utilizzabili; ecc.
 - **Turismo-cultura:** è necessario che il piano fornisca "descrizioni/strutture di senso e significato" per interpretare e presentare il territorio e il paesaggio (circuiti del paesaggio; percorsi di città; ecc.)?
 - **Attività di servizio:** ci sono parti di città scarsamente dotate? C'è domanda/interesse a una maggiore diffusione di servizi nella città?
 - **Commercio-turismo-servizi:** eventuali questioni e criticità legate alla presenza o meno di tali funzioni nella città consolidata; eventuale esigenza di maggiore diffusione
 - **Mobilità e accessibilità:** esistono parti della città a bassa accessibilità? Esigenze e/o aspettative infrastrutturali anche con modalità alternative di scala locale (parcheggi; uso per spostamenti comunali con FCU; rete ciclopedonale) e d'area vasta (FCU), anche con riferimento a criticità/potenzialità esistenti ai fini della fruizione della città da parte di abitanti e turisti.
- ✓ Nella seconda parte dell'incontro si è aperto il dibattito: di seguito si riporta la sintesi dei contributi. A tutti i Soggetti partecipanti è stato inoltre chiesto di mettere a disposizione i dati conoscitivi di propria competenza utili ai fini della definizione del Quadro Conoscitivo.

Sintesi dei contributi

- ✓ FABRIZIO GRILLI (CONFCOMMERCIO E FEDERALBERGHI)
 - Considerare e valutare le problematiche delle attività commerciali nel Centro Storico, anche in considerazione delle novità portate dalla L.R.12/2008.
 - Si auspica la revisione delle NTA per le zone "D" sulle limitazioni delle medie strutture, limitando, laddove possibile, la liberalizzazione delle destinazioni d'uso (limitando l'insediamento delle categorie merceologiche?), soprattutto nella parte di zona industriale a nord più prossima al centro cittadino, che così rischia di diventare una piastra con vocazione prevalentemente commerciale/terziaria. Il rischio è maggiore se si guarda alla proposta di revisione della legislazione regionale sul commercio - attualmente in discussione - in applicazione della cosiddetta Direttiva Bolkestein (direttiva 2006/123/CE del 12 dicembre 2006), che potrebbe prevedere la completa modifica delle norme sull'urbanistica commerciale e dei criteri per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, anche al di là della potestà comunale in materia di pianificazione del commercio.
 - Si conferma la tendenza alla crescita del modello turistico-ricettivo extra-alberghiero, da consolidare in termini di infrastrutture e da promuovere con azioni di marketing territoriale.
- ✓ MAURO BACINELLI (FONDAZIONE AGRARIA)
 - La Fondazione è una struttura a capitale pubblico che si occupa della gestione del patrimonio immobiliare dell'Istituto Agrario di Città di Castello: in una generale prospettiva di valorizzazione, c'è interesse per una complessiva revisione delle destinazioni d'uso, a partire dal recupero di Villa Florida, che potrebbe ospitare un centro di formazione didattica aperto a più Soggetti istituzionali.



  	<p>Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale</p> <p>ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO</p> <p>DOCUMENTO DI SINTESI - N. 2.3</p>	<p>Commessa: 09054</p>
---	---	-----------------------------------

✓ **LUIGI MARINELLI (PRESIDENTE CONSULTA FORMAZIONE)**

- Si chiede l'istituzione di un centro didattico ambientale nel territorio comunale, sul modello di quello realizzato dalla Provincia all'Isola Polvese. La soprarichiamata Villa Florida potrebbe essere una sede ottimale.

✓ **ARCH. TIZIANO SARTEANESI (FONDAZIONE BURRI)**

- Si chiede se il progetto di Alberto Burri per Piazza Garibaldi è ancora fattibile, come più volte auspicato dalla Fondazione.
- Si sottolineano le potenziali di Città di Castello come polo delle arti che attraversano le diverse epoche - medioevo, rinascimento, epoca contemporanea - con specifico richiamo alle potenzialità di quest'ultima, da promuovere con specifiche politiche, dall'istituzione di un "Centro per l'arte contemporanea" alla definizione di grandi manifestazioni espositive con cadenza poliennale.
- Si deve puntare alla piena integrazione del Sistema Museale (Pinacoteca comunale, Museo del Duomo, le due sedi della Collezione Burri), da completare con l'istituzione di un Museo della Città. In tale ottica, nel nuovo PRG dovranno essere previste le adeguate condizioni per consentire i necessari adeguamenti funzionali delle strutture museali.
- Più in generale si sottolinea il richiamo che l'arte contemporanea opera verso il turismo di fascia alta, che richiede percorsi museali ben strutturati, con sensibili ricadute positive sulle attività commerciali e ricettive; per queste ultime si sottolineano i margini di miglioramento ancora possibili, specie per l'attività di ristorazione.

 Prof. Arch. Gianluigi Arch. Francesco NIGRO STUDIO 	Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO <p style="text-align: right;">DOCUMENTO DI SINTESI - N.2.4</p>	Commissa: 09054
---	--	---------------------------

OGGETTO: TAVOLO TECNICO PER LO SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO - CONVOCAZIONE TAVOLI TEMATICI

TAVOLO TEMATICO N.4: Specializzazioni produttive e attività imprenditoriali locali

NOMINATIVO DEI PARTECIPANTI (per il gruppo di lavoro)		NOMINATIVO DEI PARTECIPANTI			
COOPROGETTI (arch. P. Ghirelli)		ASSESSORE DOMENICO DURANTI ING. FEDERICO CALDERINI – RUP ARCH. BONUCCI (UFFICIO SUAP/PIP) ELENCO PARTECIPANTI INVITATI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.			
LUOGO E DATA	Città di Castello, Sala Giunta Comunale <p style="text-align: right;">18/12/2009</p>	ORA INIZIO	10.15	ORA FINE	13.00




SINTESI

Questioni preliminari e finalità

- ✓ L'attività di partecipazione pubblica e di ascolto territoriale è parte fondamentale nel processo di formazione del Documento Programmatico alla base della Variante Generale al PRG Parte Strutturale, in accordo con le indicazioni fornite dal Documento di indirizzi per la formazione del nuovo Piano approvato dal Consiglio Comunale con Del. C.C. del 06.07.2009 n. 50 e nel rispetto dei contenuti metodologici proposti dal Gruppo di Lavoro incaricato in sede di offerta tecnica.
- ✓ La Lettera di invito predisposta dall'Amministrazione comunale sintetizza le finalità dell'incontro: a seguito del primo incontro partecipativo svoltosi il 21 novembre scorso si è ritenuto necessario suddividere in tavoli tematici specifici gli incontri partecipativi con i soggetti portatori di interessi pubblici e diffusi presenti ed attivi nel tessuto produttivo e sociale tifernate, così da rendere ancora più proficuo l'apporto e la partecipazione alla formazione del Piano. Il Tavolo tematico avente per tema "Specializzazioni produttive e attività imprenditoriali locali", nell'ambito dei lavori per la stesura della Variante generale al Piano Regolatore, vuole far emergere indicazioni e proposte utili alla individuazione delle principali esigenze socio-economiche dell'Alta Valle del Tevere ed alla successiva definizione delle linee prioritarie di intervento per lo sviluppo del sistema territoriale.

Modalità di svolgimento

- ✓ L'incontro, ha visto la partecipazione numerosi operatori, per un totale di 12 Soggetti rappresentati (a fronte di circa 60 Soggetti selezionati). Si è articolato in due fasi: la prima ha visto una breve illustrazione – da parte dei rappresentanti dell'Amministrazione e del Gruppo di Lavoro - dei contenuti generali di indirizzo per il nuovo PRG e il quadro delle istanze aperte, così sintetizzabili:

  	<p>Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale</p> <p>ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO</p> <p style="text-align: right;">DOCUMENTO DI SINTESI - N.2.4</p>	<p>Commessa: 09054</p>
---	--	------------------------------------

➤ Spazio urbano – aree produttive

- **esigenza di riqualificazione** di manufatti e aree di pertinenza in termini edilizi, ecologico-ambientali, energetici;
- **necessità di nuovi spazi** coperti e scoperti per esigenze di produzione, sia per attività esistenti sia per offerta di insediamento di nuove attività;
- **esigenza di servizi** a supporto della produzione o degli addetti presenti nelle aree produttive;
- **grado di sensibilità** rispetto alla valenza dell'aspetto "immagine" delle aree produttive in termini paesaggistici complessivi, di presenza di verde sia nelle aree private che pubbliche, di qualità degli spazi pubblici, di qualificazione architettonica dei manufatti;
- **cambio di destinazioni d'uso**: necessità di ampliare gli usi ammessi nelle aree produttive esistenti secondo criteri di compatibilità ambientale degli stessi; opportunità di prevedere le eventuali nuove aree produttive come aree per attività nelle quali è ammessa un'ampia gamma di usi (per il commercio bisogna, in questo caso, definire soglie quantitative e dimensionali);
- **mobilità e accessibilità**: questioni di mobilità e accessibilità di merci, addetti e visitatori e relative eventuali esigenze infrastrutturali di scala locale e d'area vasta; propensione e disponibilità a utilizzo di forme di mobilità collettiva e/o alternativa; questioni e/o aspettative rispetto alla piastra logistica.

➤ Spazio rurale – aree agricole

- **esigenze di riqualificazione o nuova costruzione** di manufatti per l'attività agricola, che trovano eventuali limiti e/o condizionamenti nelle leggi regionali e/o norme di PRG;
- **attitudini riscontrabili alla diversificazione e multifunzionalità** dell'azienda agricola mediante attività connesse (lavorazione e commercializzazione prodotti; turismo ricettività; educazione ambientale; ecc.) nell'ottica della TAC – Turismo-Ambiente-Cultura; eventuali ostacoli strutturali, normativi ecc. allo sviluppo di tali attività nelle aziende agricole;
- **questione tabaccicoltura**: riconversione delle colture verso quali filiere (anche filiera produzione energia?); quali usi per i manufatti esistenti che progressivamente andranno in disuso?
- **mobilità e accessibilità**: questioni di mobilità e accessibilità di merci e visitatori e relative eventuali esigenze infrastrutturali di scala locale e d'area vasta, anche con riferimento a criticità/potenzialità esistenti ai fini della fruizione turistica dello spazio rurale.

- ✓ Nella seconda parte dell'incontro si è aperto il dibattito: di seguito si riporta la sintesi dei contributi. A tutti i Soggetti partecipanti è stato inoltre chiesto di mettere a disposizione i dati conoscitivi di propria competenza utili ai fini della definizione del Quadro Conoscitivo.


Sintesi dei contributi

✓ FABIO ROSSI (FATTORIA AUTONOMA TABACCHI SOC. COOP.)

- Al momento la produzione e la trasformazione del tabacco in Altotevere non risente della crisi, anzi negli ultimi anni il comparto ha ripreso vigore, operando in un contesto di filiera agro-industriale chiusa con buone prospettive per i prossimi tre anni almeno.
- La filiera del tabacco non richiede quindi una rapida riconversione, ma può prevedersi l'affiancamento con altre produzioni/trasformazioni (p.es. l'orticoltura), facendo leva sull'elevata specializzazione e meccanizzazione delle aziende locali.
- Il tema della "multifunzionalità" colturale è comunque più coerente con i terreni collinari, ferma restando la vocazione industriale dell'agricoltura di pianura. A questo proposito il PRG dovrà limitare al massimo il consumo dei suoli agrari più produttivi.

 <p>cooprogetti cooprogetti</p> <p>Prof. Arch. Gianluigi Arch. Francesco NIGRO</p> <p>Nomisma</p>	<p>Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale</p> <p>ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO</p> <p>DOCUMENTO DI SINTESI - N.2.4</p>	<p>Commessa: 09054</p>
---	---	-----------------------------------

- Nell'ambito della filiera del tabacco si può inquadrare bene il discorso della produzione di energia rinnovabile da biomasse.
 - In prospettiva potrebbe esserci richiesta di strutture di servizio, anche se le due strutture di trasformazione esistenti attualmente vanno molto bene.
 - Dal punto di vista immobiliare, una parte dell'attuale stabilimento FAT può essere inserito nell'ambito delle strutture fieristiche.
- ✓ SAURO ROSSI (CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI)
- La globalizzazione nel mondo agricolo non è stata efficacemente regolata e i segnali di crisi comunque sono forti (con prezzi in calo dal 5 al 20%). Serve una riorganizzazione della politica agricola (a partire da quella comunitaria). A parte il settore del tabacco tabacco, molte aziende agricole sono in crisi ed hanno chiuso in rosso. Dal prossimo anno verranno tolti i dazi dai prodotti dal Nord Africa e dalla Turchia.
 - Si conferma la volontà di integrare maggiormente il settore agro-meccanico entro l'intero comparto agricolo, rafforzando il ruolo delle produzioni di collina. In quest'ottica possono essere ripensate le filiere recuperando la tradizione dell'orticoltura (tradizionale la produzione della barbabietola e dei peperoni). Alla filiera agro-industriale delle produzioni intensive si può legare la produzione dell'energia da biomassa, che sicuramente contribuisce ad abbattere i costi di produzione, a patto di reperire la risorsa primaria in loco e tenere sotto controllo il ciclo dei residui.
 - Se si punta sulle produzioni ortofrutticole, bisognerà ottimizzare tutta la componente della trasformazione e distribuzione, creando sinergie forti con gli altri mercati ortofrutticoli (p.es. Cesena, lungo la direttrice della E45). In quest'ottica, può avere senso l'idea di creare una consistente piattaforma per la trasformazione-distribuzione-vendita all'ingrosso del prodotto (relazionata alla costruenda Piastra logistica?)
 - Poco valorizzata risulta la componente agricola e agrituristica della media collina, che ancora conserva evidenze di valore paesaggistico, paragonabile alla confinante Toscana; si richiede una più precisa regolamentazione qualitativa degli interventi di recupero degli edificati esistenti.
 - Si dovranno porre le condizioni per la salvaguardia delle produzioni zootecniche pregiate (p.es. allevamenti di razza chianina) e delle relative condizioni di contesto (pascolo semi-brado).
 - Fondamentale è la questione della salvaguardia, valorizzazione, potenziamento e manutenzione della viabilità rurale.
- ✓ LORENZO CAMILLETTI (L'ABBONDANZA SRL – SETTORE DELLA GRANDE DISTRIBUZIONE)
- Globalizzare è soprattutto localizzare: se si deve entrare nel mercato globale il tema riguarda innanzitutto logistica e viabilità, tendo conto che la logistica ha costi certi che certamente dovranno essere compresi.
 - Se si guarda all'integrazione, gli operatori locali devono individuare il mercato di riferimento, che non può essere solo l'Umbria (meno di 850.000 abitanti) ma che deve

  	<p>Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale</p> <p>ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO</p> <p style="text-align: right;">DOCUMENTO DI SINTESI - N.2.4</p>	<p>Commessa: 09054</p>
---	---	-----------------------------------

guardare al territorio nazionale (il mercato di riferimento per il polo di Cesena è tutto il nord Italia).




- Alla maggiore sensibilità per il tema delle infrastrutture si deve aggiungere il legame territoriale tra le attività imprenditoriali (anche attraverso forti azioni di marketing territoriali), laddove le produzioni locali possono essere direttamente immesse nella grande distribuzione, anche secondo il modello detto a "chilometro zero".
- Bisogna aumentare i fattori di attrattività: fare di Città di Castello il "Polo Commerciale" per tutto l'Altotevere, senza temere la terziarizzazione delle aree produttive, perché la competizione non è solo tra centro cittadino e grandi superfici di vendita nella zona nord, ma è soprattutto tra territori contermini di pari valenza strategica (San Sepolcro/Aretino, parco commerciale dell'area di Corciano/Perugia, centri outlet e monomarca di grande richiamo del centro Italia, ecc.).
- La qualificazione del tessuto commerciale della grande distribuzione è anche la chiave per il completamento e riqualificazione delle attuali zone sottoutilizzate o in dismissione, da attuare con i criteri di sostenibilità paesaggistica e ambientale. Deve essere comunque salvaguardato l'equilibrio tra tessuto commerciale e tessuto produttivo, prevedendo le necessarie aree di riserva per l'eventuale insediamento di aziende di grandi dimensioni.

✓ ENZO COLTRIOLI (CNA)

- Si dà conto della rapida evoluzione del mercato locale e nazionale, per le specializzazioni locali, quali il settore della lavorazione del legno, della cartotecnica, della meccanica, dell'agro-industria, dove ancora sono deboli i fattori di sistema e gli elementi di innovazione, a fronte degli evidenti segnali di crisi.
- C'è molta sensibilità in ordine al tema della Piastra logistica, anche se le necessità ad essa connesse sono in via di forte evoluzione. Per diventare un vero agente di sviluppo oltre alla multi modalità, il progetto dovrà prevedere adeguate strutture per il riconfezionamento. Questo consentirà di contemperare la multisettorialità delle produzioni da spedire con la tendenza al forte frazionamento degli ordini (anche pochissimi colli alla volta), data l'ormai evidente tendenza a limitare/evitare le scorte di magazzino (produzione *on demand*).
- Dal punto di vista strettamente urbanistico, si richiede una nuova regolamentazione per l'assegnazione dei lotti presenti o previste nelle Aree per Insediamenti Produttivi (PIP) e di rispondere positivamente alle richieste tutt'ora giacenti, prevedendo le necessarie aree in ampliamento. [La mancanza di aree entro i comparti PIP è sottolineata anche dai rappresentanti dell'azienda metalmeccanica De Cloet Srl, in attesa di assegnazione da molto tempo].

✓ ARCH. F. ROSI (SCATOLIFICIO GASPERINI SPA)

- Le esigenze produttive ed insediative delle aziende cambiano rapidamente, pertanto gli edifici esistenti non sono più adeguati. Si richiede:
 - Massima flessibilità nelle procedure di cambio destinazione d'uso;
 - Aumento delle percentuali di mix-funzionale entro le aree produttive, ivi compresa la possibilità di vendita diretta al pubblico dei prodotti;

  	<p>Comune di Città di Castello - Variante Generale al PRG Parte Strutturale</p> <p>ATTIVITÀ PARTECIPATIVA E DI ASCOLTO TERRITORIALE PROPEDEUTICA ALLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO</p> <p style="text-align: right;">DOCUMENTO DI SINTESI - N.2.4</p>	<p>Commessa: 09054</p>
---	---	-----------------------------------

✓ ARCH. BONUCCI (UFFICIO SUAP/PIP DEL COMUNE DI CITTÀ DI CASTELLO)

- _ Occorre monitorare con attenzione il fenomeno dismissioni attività produttive;
- _ A fronte delle nuove destinazioni terziarie da insediare in area produttiva, bisogna garantire adeguate dotazioni funzionali (viabilità, parcheggi, verde);
- _ Tutta la materia dell'insediamento in area produttiva attende una nuova regolamentazione (compreso il regolamento per le aree PIP), anche per far fronte a problematiche inedite, scaturite dalla difficile congiuntura economica (p.es. frazionamento degli edifici produttivi);
- _ Si riscontra la carenza di aree per nuovi insediamenti, specie di grandi dimensioni.
- _ Si riscontra uno sviluppo significativo degli impianti fotovoltaici in area produttiva (impianti in copertura), mentre si guarda con preoccupazione alla crescente domanda di impianto di campi fotovoltaici in area agricola, per le evidenti ricadute negative in termini di impatto paesaggistico.