



**COMUNE DI PERUGIA**  
**Assessorato all'Urbanistica**  
Ufficio del Piano

**NUOVO**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

Parte strutturale

RELAZIONE

**Coordinatore del PRG: Dott. Ing. Arch. Enrico Antinoro**  
dirigente della unità operativa pianificazione urbanistica

**Responsabile per gli aspetti ambientali del PRG: Dott. Geol. Vincenzo Piro**  
dirigente della unità operativa ambiente e protezione civile

Sindaco: Prof. Gianfranco Maddoli  
Assessore all'Urbanistica: Dott. Arch. Giovanni Moriconi

#### **UFFICIO DEL PIANO:**

Ing. Arch. Enrico Antinoro (responsabile)  
M. d'arte Alberto Galmacci, Ing. Fabio Ricci, Geom. Claudio Cicioni, Geom. Paolo Giovagnoli, Geom. Daniele Bizzarri, Geom. Stefano Borghi, Geom. Claudio Ferracci , M. d'arte Filippo Bertellini, Dis. Piero Nicoletti, Franco Cappelletti (SIT)  
Hanno collaborato con contributi settoriali: Dott. Geol. Barbara Mencaroni, Arch. Camilla Barbero, Arch. Stefano Barcaccia, Arch. Roberta Boccolacci, Ing. Alessio Burini, Arch. Silvia Marini, Arch. Andrea Pochini, Arch. Paolo Verducci, Arch. Guglielmo Zaroli

#### **CONSULENTI:**

Prof. Arch. Paolo Ceccarelli - consulente generale  
Prof. Arch. Salvatore Dierna - consulente scientifico  
Prof. Avv. Sandro Amorosino - consulente giuridico  
Prof. Arch. Guido Ferrara - consulente paesaggista  
Arch. Donatella Meucci - consulente paesaggista  
Ing. Stefano Ciurnelli - consulente per la mobilità  
Arch. Nazzareno Gambaracci - consulente urbanista  
Dott.ssa Maria Grazia Antonucci - consulente per le normative  
Dott. Marcello Archetti - antropologo

#### **COLLABORAZIONE UFFICI COMUNALI:**

Dott. Luciano Castellani – Vice Segretario Generale  
Arch. Francesco Angelelli - dirigente settore ambiente e territorio  
Ing. Luigi Pigliautile – dirigente u.o. progettazione urbana  
Ing. Elvio Fagiolari – dirigente u.o. infrastrutture di trasporto e idrauliche  
Rag. Francesco Biancospino – dirigente u.o. concessioni edilizie  
Sig. Ivo Mariani - dirigente settore sviluppo economico  
Dott.ssa Angela Moriconi – dirigente u.o. pianif. economica, statistica  
Dott.ssa Agronomo Gabriella Agnusdei, Dott. Geol. Roberto Chiesa, Dott.ssa Carla Zaganelli

#### **Ricerche e studi specialistici**

*Ricerca demo-socio-economica*, curata dal Settore Sviluppo economico del Comune di Perugia (Ivo Mariani, Stefano Luccioni, Fabio Masci, Fosca Profidia) con la consulenza scientifica di: prof. Mariano Sartore e prof. Sandra Camicia (Istituto di Ingegneria Ambientale della Facoltà di Ingegneria dell'Università di Perugia); Dott.ssa Rita Bartoloni (Dirigente Ufficio Regionale ISTAT)  
Dott. Massimo Cossignani (Soc. Assi).  
*Studio per la caratterizzazione del Paesaggio*, eseguito da arch. Donatella Meucci  
*Studi sulla Mobilità*, eseguiti dalla soc. O/D di Perugia.

Hanno fornito la loro collaborazione con studi e contributi:  
Soprintendenza Archeologica  
Ufficio idrografico della Regione dell'Umbria  
Laboratori chimico e microbiologico della ASL n.2  
Prof. Ermanno Cardelli, docente Facoltà di Ingegneria dell'Università di Perugia  
Prof. Alberto Grohmann, storico  
Centro Interuniversitario di Ricerca sulla Forma del territorio (CIRTER)

## INDICE

### TITOLO I: LA FORMAZIONE DEL NUOVO PRG

- cap. 1 Dal piano di Zevi alle varianti tematiche *pag.5*
- cap. 2 Il piano preliminare *pag.10*
- cap. 3 Il documento di indirizzi e la conferenza partecipativa *pag.15*
- cap. 4 Il nuovo PRG *pag.17*

### TITOLO II: LE STRATEGIE DI FONDO

- cap. 5 Il PRG e i processi di generali di cambiamento *pag.21*
- cap. 6 Una nuova gerarchia delle città *pag.24*
- cap. 7 Perugia nell'Umbria e nell'Italia centrale *pag.27*

### TITOLO III: IL PROCESSO DI COPIANIFICAZIONE

- cap. 8 Il PRG e la pianificazione strategica regionale *pag.29*
- cap. 9 Il coordinamento provinciale *pag.33*
- cap. 10 Le tematiche intercomunali *pag.36*

### TITOLO IV: ANALISI, SCENARI, FABBISOGNI

- cap. 11 Beni storici diffusi *pag.38*
- cap. 12 Percezione della città, struttura e organizzazione territoriale *pag.45*
- cap. 13 Analisi paesaggistica e caratterizzazione ambientale *pag.49*
- cap. 14 Stato di fatto e stato di diritto *pag.85*
- cap. 15 Popolazione e patrimonio abitativo *pag.90*
- cap. 16 Morfologie abitative e sociali *pag.93*
- cap. 17 Previsioni demografiche e scenari abitativi *pag.102*
- cap. 18 La struttura economico-funzionale *pag.105*
- cap. 19 La struttura commerciale *pag.112*
- cap. 20 La struttura ricettiva *pag.118*

### TITOLO V: OBIETTIVI, CARATTERI E DIMENSIONAMENTI STRUTTURALI

- cap. 21 Paesaggio e risorse ambientali *pag.120*
- cap. 22 I rischi ambientali *pag.128*
- cap. 23 Città e campagna *pag.136*
- cap. 24 La città antica *pag.140*
- cap. 25 La città nuova *pag.146*
- cap. 26 Mobilità *pag.151*
- cap. 27 I grandi servizi territoriali *pag.154*
- cap. 28 Trasformazione urbana *pag.160*
- cap. 29 Le funzioni residenziali *pag.164*
- cap. 30 Le funzioni produttive e distributive *pag.169*
- cap. 31 Le funzioni turistiche *pag.174*

## TITOLO VI : USI, VINCOLI E REQUISITI STRUTTURALI

- cap. 32 Limite urbano-extraurbano *pag.176*
- cap. 33 Insediamenti, beni e viabilità di interesse storico *pag.178*
- cap. 34 Aree naturali protette *pag.182*
- cap. 35 Boschi *pag.184*
- cap. 36 Aree di interesse paesaggistico ambientale e storico *pag.186*
- cap. 37 Zone agricole *pag.188*
- cap. 38 Risorse idriche *pag.193*
- cap. 39 Spazi aperti urbani *pag.194*
- cap. 40 Infrastrutture ed attrezzature per la mobilità' *pag.196*
- cap. 41 Aree trasformabili *pag.206*
- cap. 42 Attrezzature di interesse generale *pag.210*
- cap. 43 Insediamenti sparsi *pag.211*
- cap. 44 Insediamenti speciali *pag.213*
- cap. 45 Ambiti insediativi e requisiti quali-quantitativi *pag.220*
- cap. 46 Parametri ecologici *pag.225*

## TITOLO VII : VERIFICHE DI COMPATIBILITA' DELLE SCELTE

- cap. 47 Vincolo idrogeologico *pag.229*
- cap. 48 Verifica igienico-sanitaria *pag.230*
- cap. 49 Elettrodotti *pag.232*
- cap. 50 Vincoli paesaggistico-ambientali e archeologici *pag.233*

## ALLEGATI:

- All. 1 Esiti della Conferenza Partecipativa*
- All. 2 Matrice di catalogazione dei beni individuali*
- All. 3 Stato di fatto del PRG vigente e censimento dei servizi (con cartografia)*
- All. 4 Relazione geologica*
- All. 5 Relazione idraulica*
- All. 6 Standard urbanistici**
- All. 7 Aree agricole**
- All. 8 Grado di impermeabilizzazione superficiale**
- All. 9 Repertorio dei vincoli ex L. 1497/39, art. 1, p.ti 3 e 4**

## TITOLO I: LA FORMAZIONE DEL NUOVO PRG

### Capitolo 1 Dal Piano Zevi alle varianti tematiche

La recente storia urbana di Perugia ha visto l'avvicinarsi di una molteplicità di strumenti urbanistici che letti in chiave di politiche per la città e per il territorio possono senz'altro dare ragione sul tipo di sviluppo verificatosi negli ultimi quarant'anni. Una metamorfosi urbana che, in maniera alquanto singolare nel panorama italiano, ha registrato l'alternarsi di modelli tesi a volte verso l'accentramento delle funzioni e dei fenomeni urbani e altre volte alla loro diffusione nel territorio.

Per comprenderne le tappe fondamentali si deve necessariamente partire dall'anno 1956, anno in cui viene varato il primo piano regolatore della città, elaborato dagli architetti Zevi e Coppa.

In quel momento la città, che contava 101.000 abitanti, era prevalentemente conformata sul disegno delle dorsali di nord-ovest e di nord-est e dalle prime espansioni interessanti le aree di sud-ovest comprese tra Fontivegge e la zona di via dei Filosofi.

Prendendo atto della singolarità morfologica e delle difficoltà orografiche di Perugia, i progettisti del PRG proposero uno schema strutturale per lo sviluppo della città che scongiurava il formarsi di una cortina edificata (peraltro facilmente realizzabile) lungo tutto il versante sud-sud/ovest della città storica, poiché esso avrebbe alterato il carattere peculiare di città arroccata.

Le previsioni relative alla città e agli altri centri abitati, commisurate a soddisfare il presunto fabbisogno di alloggi per 130.000 abitanti, erano riconducibili :

- alla conservazione integrale della struttura della città storica e di tutto il suo patrimonio monumentale e ambientale.
- alla riorganizzazione di tutte le aree di sviluppo in atto interne al "nucleo urbano" secondo un preciso ed articolato programma edilizio che prevedeva l'insediamento di: 5.000 abitanti ad Elce, 700 a Santa Lucia, L. 1.550 a San Galignano, 730 a case Bruciate, 1.590 al Bellocchio, 360 a Costa di Prepo, 7.100 in via Pellas - via XX Settembre, 2.740 in via dei Filosofi e 2.230 a Monteluca.
- alla riorganizzazione delle sei più importanti frazioni presenti nel vasto territorio comunale, attraverso altrettanti piani facenti parte integrante del PRG, e più precisamente di: San Marco, Castel del Piano, Ponte San Giovanni, Ponte Valleceppi, Ponte Felcino e Ponte Pattoli.
- alla creazione di due nuclei autonomi unitari, a Piscille (per 10.000 abitanti) e a Monte Grillo (per 5.000 abitanti), pensati per soddisfare gli incrementi futuri di popolazione e, soprattutto, per consentire l'attuazione di programmi di edilizia sovvenzionata (CEP).

La "campagna" veniva classificata e distinta in:

- "zone rurali interne", poste all'interno del perimetro del Piano regolatore, ovvero all'interno del "nucleo urbano", aventi un indice di sfruttamento pari a 3.000 mc/ha;
- "zone rurali esterne" che, seppure tutte vincolate come zone panoramiche, venivano concepite in relazione ai diversi nuclei frazionali distribuiti nel territorio, con possibilità edificatorie per 5.000 mc/ha.

La soluzione data alla viabilità era basata, fondamentalmente, sulla previsione di una circonvallazione al nucleo storico e sul nuovo tracciato della strada statale 75 bis interessanti sia Perugia che Ponte San Giovanni.

Per l'ubicazione di nuovi insediamenti produttivi, chiamate "zone speciali", il Piano individuava nuove zone per "industrie medie e leggere" lungo la Pievaiola, e per "industrie pesanti e nocive", lungo la strada dei Loggi a Ponte San Giovanni.

A tale piano si può senz'altro fare risalire la prima significativa previsione di trasferimento di direzionalità da Corso Vannucci, con la localizzazione del "polo culturale" nella zona di Piazza Grimana e di quello per le attività economiche ed amministrative nell'ex Piazza D'Armi, da cui veniva ipotizzato il trasferimento delle carceri cittadine.

Appena conclusa la vicenda del primo PRG (approvazione sopraggiunta il 12 novembre 1958 con decreto del presidente della Repubblica) il quadro pianificatorio subisce la svolta decisiva che condiziona l'intero corso urbanistico della Perugia contemporanea. Il 15 maggio del 1959, il sindaco di Perugia, su mandato del Consiglio comunale rivolge istanza al ministro per aver concesso:

1. l'ammissibilità immediata nel PRG, attraverso una prima rapida "variante", di diverse lottizzazioni e comparti edilizi, già convenzionati tra il Comune e i proprietari delle aree, e di altre vicende edilizie che si erano determinate nelle more dell'emanazione del decreto di approvazione del PRG dalla scadenza del periodo di salvaguardia;
2. le autorizzazioni necessarie ad attuare i programmi relativi alle attrezzature universitarie e culturali, quali la nuova sede della Facoltà di Lettere e Filosofia e della Biblioteca comunale;
3. l'autorizzazione preventivata a redigere una "variante" (generale) al Piano, atta ad assicurare "un organico sviluppo della città di Perugia e del suo territorio."

### **La variante generale**

L'autorizzazione ministeriale (ottenuta il 26 agosto del 1959) a redigere la "variante" diede legittimazione ad un processo di sviluppo che aveva come obiettivo dichiarato il voler formare "il Piano di una grande Perugia". I "nuovi orizzonti alla espansione urbanistica cittadina" derivavano da un'articolata analisi dei problemi ritenuti fondamentali. Le questioni affrontate, in particolare, riguardavano:

- L'esigenza di perseguire per l'assetto ferroviario locale una soluzione progettuale tale da tentare l'insediamento di Perugia in un itinerario di rilievo nazionale.
- La necessità di creare un sistema viario primario a supporto della futura città e del territorio comunale; in particolare, occorre individuare una valida alternativa all'autostrada del Sole il cui tracciato si era definitivamente "allontanato" dal territorio perugino.
- Il corretto utilizzo del centro antico della città, in termini sia di carichi urbanistici che di infrastrutture viarie e di sosta, in quanto "se nel 1955 c'era il timore di soluzioni troppo avveniristiche che potevano compromettere la vitalità del centro storico con l'allontanamento dal medesimo delle attività direzionali, oggi c'è il pericolo opposto: che lo sviluppo cittadino, ove non trovi nuove soluzioni direzionali e nuovi centri di interesse, rischia di compromettere, soffocandolo, il vecchio centro storico."
- Le nuove prospettive dello sviluppo industriale legate anche ad una situazione di progressivo disfacimento del settore agricolo.

- L'opportunità di puntare ad uno sviluppo dell'Università con l'obiettivo di completarla con tutte le Facoltà.

Partendo da questi obiettivi, la sezione urbanistica comunale rielaborò uno strumento che di fatto "abrogò", anche attraverso cartografie e norme nuove, la strumentazione urbanistica del precedente PRG. Su una cartografia 1:5.000 veniva definito e "pianificato in modo rigido" il comprensorio urbano, mentre su cartografia 1: 10.000 veniva trattato il comprensorio comunale esterno con zonizzazione e normative più "elastiche".

Obiettivo specifico della variante era quello di riportare Perugia "nuovamente nel baricentro del suo territorio e cioè tra la valle Umbra e la zona verso il lago."

Nelle "zone rurali esterne" l'edificabilità residenziale era prevista ancora sulla base di 5.000 mc/Ha, con il solo vincolo del lotto minimo di 2.000 mq.

Ad ogni frazione ricadente nel comprensorio esterno venne assegnata una edificabilità di "completamento" con un indice di 15.000 mc/ha, con l'eccezione di Ponte Pattoli, Castel del Piano e Mugnano, cui veniva assegnato l'indice di 30.000 mc/ha.

Era questa, in definitiva, la risposta che il piano forniva al fenomeno dello spopolamento delle campagne.

Le stime edificatorie complessive contenute nella "variante" erano commisurate ad un periodo ventennale e per una popolazione complessiva, a saturazione delle previsioni di Piano, di circa 200.000 abitanti distribuita in 166.000 abitanti nel comprensorio urbano e i rimanenti nelle frazioni ricadenti nel comprensorio esterno.

In tale conteggio non erano, tuttavia, computate le capacità residenziali delle zone rurali, sia interne che esterne, di taluni "edifici alti isolati" previsti dentro il comprensorio urbano, delle zone di ristrutturazione, nonché della previsione degli "eventuali" altri quartieri autonomi, ad Olmo-San Sisto e a Ferro di Cavallo - San Marco, pensati come zone di riserva.

Nel comprensorio esterno, inoltre, si individuavano e classificavano numerosi centri storici e, intorno a questi, fasce di rispetto per la loro salvaguardia. Il centro antico della città veniva, invece, vincolato in modo generico: la sua tutela era affidata ai pareri obbligatori della Soprintendenza ai monumenti, cui erano assoggettati tutti gli interventi edilizi.

Un altro capitolo importante della "variante" era dedicato alle zone direzionali: se da un lato, essa riproponeva con decisione la ristrutturazione dell'area compresa tra le carceri e la stazione di Sant'Anna per realizzare il centro direzionale burocratico-amministrativo della città, dall'altro l'evento del trasferimento dello stabilimento della Perugina a San Sisto indusse la previsione di un centro direzionale specializzato per l'industria e per il commercio nella "zona di ristrutturazione di Fontivegge."

Una questione trattata in modo sentito e con autorevolezza riguardava la politica delle infrastrutture di trasporto, ferroviarie e stradali.

La previsione più significativa concernente le ferrovie riguardava la possibilità di realizzare la rettifica della linea Terontola-Foligno in corrispondenza di Perugia, al fine di ridurre il suo percorso di 9 km.

Il Piano, rimandandone la definizione ad una successiva "variante", proponeva "in via interlocutoria" l'alleggerimento del traffico merci da Fontivegge e la sua attestazione su Ponte San Giovanni e San Sisto. Nei riguardi dell'altra ferrovia, la Mediterranea umbro-aretina, ci si esprimeva in questo modo: "la ferrovia Ponte San Giovanni - Sant'Anna meriterà in avvenire uno studio per un eventuale servizio metropolitano con opportuni



interventi che utilizzino la rete attuale, vista anche dopo l'eventuale abbandono, da parte delle ferrovie dello Stato della parte più urbana della linea Terontola - Foligno”.

### **Le prime varianti**

Nel successivo periodo, compreso tra il 1968, anno in cui fu pubblicato il decreto di approvazione della Variante generale, e il 1974, anno di emanazione della prima legge urbanistica regionale (n.53), il Comune adottò diciotto “varianti” di cui ben undici negli anni 1973-74.

Dopo tale periodo, e precisamente il 17 marzo del 1975, fu avviata una seconda revisione generale del PRG. Le linee-guida e gli obiettivi di questo nuovo corso erano:

- una più attenta salvaguardia del centro storico, per il quale veniva denunciata l'aggressione del terziario e la conseguente espulsione di residenti;
- l'affermazione del modello di sviluppo urbano di tipo multicentrico;
- la tendenza ad estendere alla “campagna” i livelli di vita urbana: “ogni frazione, la più lontana quindi, tenderà nel tempo ad assumere l'aspetto di un quartiere cittadino e di un quartiere cittadino dovrà avere i servizi e i livelli di vita”;
- l'individuazione di alcuni servizi cittadini e regionali di grande significato, come il centro sportivo di Pian di Massiano, per i quali andava bloccato lo sviluppo edilizio nelle relative aree;
- l'individuazione delle più importanti aree industriali nelle località di Ponte San Giovanni, San Sisto e Ponte Felcino, che venivano indicate come *cerniere* tra il capoluogo e il territorio agricolo.

Preoccupati per il decremento demografico registrato nel decennio 1961-71 nel territorio comunale esterno (-17,91%) vennero confermate, rispetto alla variante generale del 1962, le considerevoli previsioni di aree edificabili distribuite nel territorio, con il dichiarato scopo di bloccare lo spopolamento in atto.

Tuttavia, nelle aree agricole venne eliminata ogni possibilità di insediamenti sparsi indiscriminati (2.000 mc/ha e 5.000 mc/ha) classificando i relativi terreni in: “Ea” se agricoli pianiziali, con un indice edificatorio pari a 100 mc/ha; “Eb” se agricoli collinari ed “Ec” se montani con edificabilità consentita in base all'indice di 50 mc/ha. Le capacità edificatorie delle zone “Ri2” furono ricondotte a 472 ettari di zone “B1” e “C1”, mentre vennero previsti 653 ettari di nuove aree industriali e per il commercio, artigianato e piccola industria.

In tale occasione furono rielaborate le Norme di attuazione del PRG secondo le nuove classificazioni introdotte con il DM aprile 1968.

Nella seduta del Consiglio comunale del 24 marzo 1975, vennero adottate contemporaneamente quattro “varianti” (nn. 19, 20, 21 e 22) che avevano l'intento di “riassumere tutto quanto avvenuto dal 1956 e prenderne atto per adeguare ancora una volta il Piano regolatore alle mutate condizioni economiche, sociali e politiche.”

### **La pianificazione degli anni ottanta**

Nel decennio 1980-1990, la strumentazione di PRG viene sostanzialmente revisionata per ridefinire l'assetto direzionale della città (varianti n. 31, n. 32 e n. 33 relative a via Palermo, Bellocchio e Fontivegge), per rendere il piano più rispondente alle problematiche connesse alla tutela del centro storico (variante n. 35), per adeguarlo alle direttive imposte da leggi regionali (varianti n. 40 e n. 41), per reiterare i vincoli che

avevano perso efficacia (variante n. 39), oltre che per introdurre modifiche in adeguamento a specifiche situazioni.

Una caratteristica predominante delle varianti di questo periodo è quella di un'articolata e progressiva riduzione delle volumetrie edificabili.

### **Il ridisegno dei quartieri *satelliti***

Le varianti più recenti sono redatte allo scopo di favorire la riqualificazione funzionale ed ambientale di singoli quartieri “nel rispetto tuttavia dei criteri di assetto generale del PRG ritenuti ancora validi”.

Il 20 marzo del 1990 il Consiglio comunale adotta, infatti, cinque “varianti” specifiche di riassetto urbanistico rispettivamente per la frazione di Pianello, per Montebello - San Vetturino, per il quartiere di Ponte Felcino, per il quartiere di San Sisto e per l'area produttiva di Sant'Andrea delle Fratte.

Nel 1991 è, inoltre, adottata una specifica variante per la tutela delle aree immediatamente limitrofe al centro storico del capoluogo.

### **Le varianti di *accompagnamento al preliminare***

L'ultima fase pianificatoria, quella antecedente alla redazione del nuovo PRG, è caratterizzata dalla redazione di tre varianti tematiche poste in essere contestualmente alla formazione del piano preliminare.

Esse sono:

- la variante per l'insediamento di Castel del Piano-Capanne-Strozzacapponi, inquadrata nei suoi aspetti strutturali nel suddetto piano preliminare al nuovo PRG e redatta con tecniche innovative rispetto alla strumentazione vigente;
- la variante di salvaguardia, redatta per rivedere quelle previsioni del PRG vigente che, attuate, avrebbero sicuramente inficiato parte degli obiettivi e scelte fondamentali caratterizzanti il nuovo piano;
- la variante per l'adeguamento della ricettività alberghiera ed extralberghiera, nell'ottica dell'evento Giubileo 2000.

## Capitolo 2 Il piano Preliminare

Nei primi anni degli anni 90 l'Amministrazione Comunale ha dato avvio alla formazione del nuovo PRG, stabilendo :

- la costituzione degli organi preposti allo studio del nuovo PRG:
  - A. *Comitato di direzione politica*, presieduto dal Sindaco e formato dalla I<sup>a</sup> Commissione consiliare integrata dai capo gruppo consiliari;
  - B. *Gruppo di coordinamento*, presieduto dall'assessore all'urbanistica e composto dall'assessore all'edilizia privata, dal vice segretario generale, dal resp. del dip. assetto del territorio, dal capo rip. urbanistica, dal capo sez. pianif. e progr. territo.le, da un consulente generale e da sei consulenti disciplinari;
  - C. *Sei gruppi di ricerca e studio* tematici:
    - c1 Salvaguardia e recupero ambientale, paesaggistico, monumentale e storico e uso del verde pubblico
    - c2 Recupero centri storici, aree di degrado urbano. Piani di recupero, piani integrati e piani di riqualificazione e ristrutturazione urbana
    - c3 Mobilità urbana, infrastrutture, trasporti, politica del traffico
    - c4 Nuova area di sviluppo residenziale e produttiva in relazione alle vocazioni e all'orientamento della crescita della città
    - c5 Revisione regolamenti e procedure amministrative
    - c6 Il livello della qualità urbana negli insediamenti del territorio comunale.
- il processo di formazione del nuovo PRG, articolato in quattro fasi:
  1. fase per le ricerche e studi condotta attraverso i sei gruppi disciplinari soprariportati;
  2. fase di formazione del Preliminare;
  3. fase di partecipazione del Preliminare e sua approvazione;
  4. fase di redazione del PRG definitivo.

I tempi di elaborazione del Preliminare sono stati i seguenti:

- febbraio '93: avvio dei lavori con un "Consiglio Grande" aperto a tutte le componenti sociali, economiche, professionali, ecc. della città;
- periodo compreso tra aprile '93 e febbraio '94 : fase di ricerche e studi condotta da gruppi di lavoro composti da professionisti esterni, diretti da consulenti e coordinati da dirigenti comunali. Inoltre, i gruppi si sono avvalsi dell'apporto di tecnici comunali appositamente individuati nonché da rappresentanti del *mondo culturale perugino*;
- periodo compreso tra marzo '94 e luglio '94: fase di sintesi e di elaborazione del Piano Preliminare condotta dal Gruppo di coordinamento e dall'Ufficio del Piano, integrato con alcuni professionisti provenienti dai gruppi di lavoro;
- periodo compreso tra settembre '94 e febbraio '95 : partecipazione ed esame dei pareri delle Circoscrizioni e di altri soggetti;
- mese di marzo '95: approvazione da parte del Consiglio Comunale del Preliminare con modifiche ed integrazioni del testo base consegnato all'Amministrazione nel luglio '94.

Considerata la complessità tecnico-disciplinare dei contenuti presenti nel documento, al fine di favorirne la più ampia partecipazione, l'A.C. ha elaborato una sintesi divulgativa del Preliminare inviata a tutte le famiglie perugine.

Successivamente è stata realizzata anche una trasposizione dei contenuti fondamentali del Preliminare su formato VHS.

## Studi ed analisi

La fase degli studi e delle analisi, durata circa un anno, affidata a sei gruppi di lavoro, hanno sostanzialmente indagato secondo quattro direttrici:

- la prima, riconducibile al settore dell'analisi urbana, è stata svolta da tre gruppi che hanno analizzato la *città esistente*, le sue *potenzialità trasformative* e i livelli di *qualità urbana* presenti negli insediamenti;
- la seconda, relativa alla ricerca e l'interpretazione dei dati sulla mobilità;
- la terza, finalizzata alla comprensione e descrizione dell'ecosistema ambientale;
- la quarta, per supportare giuridicamente la nuova tecnica e i nuovi indirizzi di pianificazione.

Il settore di analisi urbana è risultato allineato con gli orientamenti contemporanei della disciplina che ribadiscono la non opportunità di costruire *dossier* informativi onnicomprensivi, in quanto i bisogni individuali e sociali, in sé complessi e in continuo divenire, rendono difficoltosa ogni descrizione sistematica dei molteplici livelli organizzativi dei fenomeni osservabili.

L'interpretazione delle condizioni di trasformabilità dei luoghi è stata svolta tentando prevalentemente di individuare le logiche evolutive delle diverse aree urbane, più che a sovrapporre a priori un modello insediativo.

Accurate indagini sono state condotte sulla dotazione e sulla consistenza di servizi, puntuali e a rete; la loro esecuzione è stata guidata dall'assunto che i livelli di qualità urbana complessivi riscontrabili nelle diverse parti di città, molto dipendono dalla capacità di spesa di investimento e soprattutto di gestione che si può approfondire nel settore dei servizi pubblici.

In materia di mobilità l'indagine si è basata essenzialmente nello *smontare* l'intero pacchetto di progetti, articolato e ricco di soluzioni infrastrutturali, esistente nel patrimonio delle elaborazioni comunali, per *rimontarlo* secondo scenari diversi strettamente coerenti al loro interno, da sottoporre a simulazioni. Lo strumento usato è stato un modello distributivo di tipo "gravitazionale" messo a punto sulla base di una matrice O/D regionale opportunamente implementata con i dati censuari della popolazione, dei servizi e dell'industria al fine di sub-articolare le zone ad un livello significativo di espressione della complessità delle relazioni esistenti all'interno dell'area urbana.

L'analisi del territorio extraurbano è stata essenzialmente mirata alla formazione di una banca-dati finalizzata ad una metodologia pianificatoria fondata sulla conoscenza delle condizioni prevalenti all'interno dei due estremi: naturale e antropico.

L'analisi giunge a definire gli aspetti quantitativi necessari per stabilire le più opportune pratiche di conservazione e di gestione del paesaggio in relazione alle caratteristiche di rischio e di sofferenza riscontrate, programmare interventi di restauro ambientale in aree problematiche, ecc..

Il preliminare, inteso come modello evocativo e rappresentativo delle intenzioni di piano, viene così ottenuto attraverso l'assemblaggio critico dei risultati delle prospezioni analitiche settoriali svolte per evidenziare autonomamente le potenzialità e le vocazionalità alle modificazioni, sia della struttura antropica che di quella naturale.

## Elaborati prodotti

Gli studi prodotti nella fase analitico-ricognitiva e resi disponibili per la fase di elaborazione del PRG, sono, in sintesi, i seguenti:

Gruppo C.1, coordinato dal prof. G. Ferrara :

- rapporto sulla evoluzione della tipologia di aziende agrarie
- carta della semiologia naturale
- carta di analisi dei valori visuali
- carta della semiologia antropica
- carta forestale
- carta della pedologia (derivata)
- carta dell'uso del suolo al 1985
- carta dell'uso del suolo su base I.G.M.
- carta del censimento degli spazi aperti su base funzionale
- ecomosaico e relazione sullo stato dell'ecotessuto territoriale

Gruppo C.2, coordinato dal prof. Francesco Cellini :

- analisi delle aree da recuperare nel centro storico
- analisi e schedatura degli insediamenti storici minori
- studio del sistema urbano pedecollinare di recente formazione
- studio specifico dell'area di via Settevalli

Gruppo C.3, coordinato dalla prof. Mariarosa Vittadini :

- ricerca e sistematizzazione dei dati sulla mobilità
- analisi della domanda di trasporto attraverso i dati del censimento
- costruzione del modello di simulazione
- messa a punto e simulazione di più scenari infrastrutturali

Gruppo C.4, coordinato dal prof. Salvatore Dierna :

- stato di attuazione del PRG vigente
- carta fisico-funzionale dei due sottosistemi urbani Tevere e sud-ovest
- carta di analisi sull'evoluzione storica degli insediamenti urbani
- carta di raffronto tra gli strumenti pianificatori e la morfologia insediativa
- carta delle potenzialità trasformative dell'assetto insediativo
- per le zone C.A.I. : destinazioni d'uso degli immobili, mappa storica e fasi di crescita, intorni ambientali, previsioni vigenti, gradi di trasformabilità

Gruppo C.5, diretto prima dal prof. B.Cavallo e poi dal dott. L.Castellani :

- studi di inquadramento per la redazione delle norme tecniche
- elaborazione della variante alle N.T.A. per la individuazione delle caratteristiche degli annessi agricoli
- elaborazione della norma interpretativa ed esplicativa dell'art. 53 N.T.A. relativa alle modalità di calcolo dei volumi urbanistici

Gruppo C.6, coordinato dalla prof. M.Concetta Zoppi :

- carta con la rete dei trasporti urbani Atam, Acap e FCU
- carta con la rete del trasporto extraurbano Asp
- carta con la rete dei trasporti extraurbani Asp e Fcu
- carta con la rete dei trasporti scolastici
- carta della rete di approvvigionamento e distribuzione idrica
- carta sul sistema di smaltimento liquami e relazione sulla rete fognaria
- carta del sistema di adduzione e grande distribuzione del gas
- carta di sintesi delle reti infrastrutturali

- indagine sulla dotazione e consistenza delle attrezzature e dei servizi pubblici e loro schedatura
- primo studio sugli standard urbanistici

Durante la fase di elaborazione del Preliminare (II<sup>a</sup> fase) sono stati compilati inoltre, a cura dell'Ufficio del Piano, i seguenti elaborati:

- carta delle unità di paesaggio e quantificazione dell'ecotessuto territoriale comunale
- carta della trasformabilità del sistema urbano
- carta delle condizioni di margine degli insediamenti
- carta parametrica di sintesi sulla dotazione delle attrezzature e servizi
- censimento dei terreni di proprietà dell'Università degli Studi
- rapporto sulla "rappresentazione dell'identità urbana, delle forme di aggregazione e della desiderabilità residenziale da parte dei residenti di 9 zone campione del territorio".

### L'interpretazione del sistema insediativo

La ri-lettura della realtà urbana ha portato all'identificazione di quattro diverse macro-componenti portatrici di altrettante *idee di città* e cariche di aspettative molto diverse tra loro:

1. La Perugia storica, con la sua moderna espansione più significativa verso la valle della Genna che ha conservato i caratteri di limite morfologico della *città compatta*. Il tema che qui si poneva era quello di una città di collina *rotolata*, insieme a funzioni importanti, repentinamente verso valle; la linea ferroviaria ottocentesca e la strozzatura generata dalla presenza dei due *colli urbani* (Prepo e Monte Morcino) costituiscono gli elementi di maggiore problematicità per la ri-definizione della parte pedecollinare la quale manifesta in più punti il bisogno di iniziative importanti per dare ordine e senso compiuto ad un brano di città divenuto ormai centralissimo.
2. Il sistema dei centri secondari posti oltre la valle della Genna e intorno al colle di Lacugnano, che pongono problemi di riqualificazione, di integrazione interna, di interazione con nuove localizzazioni di funzioni primarie, come il polo unico ospedaliero- universitario, e di una maggiore identificazione. Il tema più significativo che quest'area poneva era quello della sovrapposizione e compenetrazione di due strutture, funzionali e formali, apparentemente autonome: quella rurale e quella urbana. La complessità di questo sotto-sistema risiede infatti nella difficoltà di discernere nella fisionomia globale del paesaggio le interrelazioni presenti tra fattori morfologici, biologici e antropici.
3. Il sistema dei centri posti lungo la valle del Tevere che trovano un significativo attestamento nel quartiere di Ponte S. Giovanni, posto a cerniera con la valle Umbra. Si tratta di consistenti insediamenti formati attorno a nuclei storici preesistenti e che traggono dalla presenza del Tevere e della sua valle la loro connotazione più rilevante in termini di intellegibilità.
4. Una urbanizzazione diffusa, costituita da piccole aree residenziali e produttive, che si presenta come sistema minore e, talvolta, come *smagliatura* delle componenti insediative vere e proprie. In questo contesto che vede il paesaggio rurale e naturale come struttura sovraordinata alle regole insediative delle parti *minerali*, il tema è quello di recuperare ai *centri storici minor diffusi* la funzione di centro di aggregazione e di presidio territoriale.

## Caratteri metodologici

La volontà di perseguire i principi e gli obiettivi introdotti nell'allora disegno di legge urbanistica regionale, sfociato successivamente nella LR 31/97, ha suggerito la ricerca di una forma-piano innovativa in ragione dell'inedita processualità pianificatoria prevista nel dispositivo che articolava il PRG in due distinti livelli, per molti aspetti autonomi: infatti, alle definizioni strutturali dovevano programmaticamente seguire le definizioni architettonico-urbanistiche degli insediamenti.

In tale quadro di riferimento normativo, il preliminare - non previsto dalla legislazione regionale ma voluto dall'amministrazione comunale per attivare il dibattito e la partecipazione sugli obiettivi di fondo ma anche su scelte strategiche - è stato concepito come una *bozza sperimentale di piano strutturale*.

L'elemento fondamentale di questa innovazione risiedeva (e risiede) nella necessità di articolare il regime normativo per l'ambito extraurbano e per le parti di territorio a maggiore intensità insediativa, definibili come urbane e assoggettate, di fatto, ad un doppio livello pianificatorio: strutturale ed operativo. Ciò ha posto al Preliminare questioni strumentali e di metodo di notevole complessità per più di una ragione:

- perchè l'assetto morfologico e insediativo del territorio risponde ad un modello, in parte pianificato e in parte spontaneo, che sostanzialmente ha negato la netta separazione tra i due ambiti a favore di una condizione "infraurbana" largamente diffusa e caratterizzata da forti livelli di interazione funzionale e di interconnessione insediativa;
- perchè l'assetto ambientale risponde a fattori più complessi di quelli tradizionalmente adottati nella distinzione tra territorio agricolo e territorio urbanizzato;
- perchè i processi di degradazione del paesaggio e la perdita di identità culturale che oggi in parte lo caratterizza imponevano un approccio sistemico implicante la comprensione del paesaggio come insieme di unità spaziali connotate ecologicamente tra loro interrelate.

Il *modello analitico* più generale assunto dal preliminare si è, così, venuto caratterizzando secondo due grandi filoni:

- Il primo, denominato *ecologia del paesaggio*, finalizzato alla pianificazione paesaggistico-ambientale. In base ad esso, si è proceduto alla caratterizzazione delle condizioni ambientali attraverso l'elaborazione di un *ecomosaico* inteso come mosaico di *paesaggi elementari*. L'obiettivo era quello di tendere al riconoscimento di *unità ambientali omogenee* in relazione a parametri fisici, morfologici, microclimatici, vegetazionali, produttivi e antropici.
- Il secondo, che potrebbe assumere la denominazione di *strutturalismo*, ha assunto come sua finalità quella della predisposizione di una strumentazione centrata prevalentemente sui caratteri fondativi dei processi di modificazione degli insediamenti e sui possibili meccanismi di aggancio con l'allora "sezione di architettura urbana". L'apparato analitico è così divenuto il supporto utile all'estrazione di condizioni differenziate nonchè di ambiti sensibili alla trasformazione, assegnando a questi il significato di fattori di riqualificazione diffusa.

Le analisi, in definitiva, si sono basate su un processo empirico di adattamento, esplorazione e approssimazioni successive, supportate da studi che hanno volutamente disconosciuto ogni dimensionamento aprioristico del piano a vantaggio di analisi disaggregate, finalizzate e fortemente rapportate ad ipotesi di differenziazione del territorio, intorno alle quali sono state, poi, costruite analisi più puntuali.

### Capitolo 3 Il documento di indirizzi e la conferenza partecipativa

La legge regionale 31/97 stabilisce che i Comuni che si accingono ad adottare nuovi strumenti urbanistici generali devono approvare preventivamente un documento programmatico contenente gli “*Indirizzi per la redazione del progetto del nuovo PRG*” e che, sulla base di questo, diano luogo ad una conferenza partecipativa a cui sono chiamati la Regione, la Provincia, i Comuni confinanti, i soggetti titolari di pubblici servizi, le amministrazioni dello Stato interessate, i soggetti portatori di interessi collettivi, nonché di rilevanza sociale.

Tale documento, approvato dal Consiglio Comunale (atto n. 158 del 17 novembre 1997) e fatto oggetto della Conferenza partecipativa prevista dall’art.6 della LR 31/97, si è venuto a connotare come proposizione sintetica di analisi e proposte elaborate fin dal 1994 in seno alla redazione del piano preliminare.

Il documento enuncia altresì i principi e gli obiettivi di fondo assunti per la formazione del nuovo PRG; di seguito vengono richiamati integralmente.

#### Principi di base del nuovo piano

1. La pianificazione urbanistica è assunta come metodo e sede di confronto istituzionale per le politiche di governo del territorio  
(*piano come strumento di governo*)
2. La formazione delle scelte pianificatorie trova legittimazione nella partecipazione e nella riconoscibilità del processo di acquisizione delle istanze socio-economiche  
(*piano come patto sociale condiviso*)
3. Le condizioni storico-culturali, socio-insediative e morfologico-ambientali del territorio sono assunte come “matrici dei luoghi” che informano lo sviluppo e la fruizione economica delle risorse  
(*identità dei luoghi e delle comunità*)
4. I processi modificativi della città, in quanto inarrestabili, sono governati attraverso logiche processuali che tutelano i valori persistenti e la loro dimensione diacronica  
(*permanenza*)
5. Alla pianificazione urbanistica compete la determinazione delle condizioni strutturali alle quali devono rapportarsi le esigenze di flessibilità, nel tempo, delle trasformazioni  
(*strutturalismo*)
6. La valutazione degli effetti ambientali conseguenti alle scelte è assunta quale metodo processuale per la definizione degli obiettivi e per la loro gestione  
(*ecologia*)
7. Ogni trasformazione territoriale ed urbanistica che implica modifiche all’equilibrio ecologico e/o socio-economico va accompagnata da adeguate forme di compensazione ambientali, infrastrutturali ....  
(*perequazione*)
8. La prevenzione rispetto a rischi naturali e antropici assume un ruolo guida rispetto alle azioni pianificatorie  
(*prevenzione*)
9. Il rapporto tra soggetto pubblico ed operatori privati diviene fattore strategico per garantire efficacia all’azione pianificatoria e programmatica  
(*partenariato*)



## **Obiettivi pianificatori**

1. Valorizzare le identità dell'intero territorio comunale e delle sue singole parti quale risorsa fondamentale di sviluppo socio-economico
2. Indicare e fissare le condizioni dello sviluppo territoriale ed economico, ancorandolo alle esigenze di qualità del vivere urbano, alle capacità economiche reali della società locale ed a regole di sostenibilità ambientale basate su bilanci ecologico-territoriali
3. Rafforzare tutte le "centralità" fisico-funzionali presenti nel territorio che esprimono senso e valore anche sotto l'aspetto storico e socio-culturale
4. Definire un limite all'espansione "urbana" mirante a recuperare al sistema extraurbano tutte le aree di margine che presentano ancora forti caratteri rurali, a favorire il riuso delle aree urbanizzate e a salvaguardare il territorio agricolo e boschivo
5. Favorire il rinnovamento del ruolo della città antica ed il rafforzamento della sua vitalità culturale e socio-economica
6. Favorire i processi di riuso del patrimonio edilizio esistente e l'integrazione delle funzioni per rivitalizzare le parti "deboli" della città e gli insediamenti storici diffusi nel territorio
7. Attribuire una connotazione ecologico-ambientale al sistema degli spazi aperti presenti all'interno del sistema urbano
8. Perseguire un modello per la mobilità urbana che privilegi il trasporto pubblico e che risulti coerente con il sistema delle centralità e dei servizi territoriali
9. Promuovere la tutela attiva del patrimonio naturale, culturale ed ambientale, incentivando le tutte le condizioni che garantiscono il miglioramento economico dell'attività agricola
10. Promuovere l'azione di protezione civile prefigurando le condizioni di rischio
11. Migliorare le interrelazioni tra città e istituzioni culturali, a partire dalle Università, l'Accademia, il Conservatorio e l'intero sistema didattico e museale.

## **La conferenza partecipativa**

Tenutasi nei 10 giorni compresi tra il 12 e il 20 gennaio 1998, essa ha consentito di pervenire in possesso di osservazioni, proposte e memorie, inerenti il documento di indirizzi. Nell'allegato 1 sono stati riportati, in sintesi, le osservazioni e le proposte che hanno rilevanza, ai sensi dell'art. 6, 4° c. della LR 31/97, ai fini dell'adozione del PRG, unitamente alle valutazioni espresse nel merito delle stesse.

## Capitolo 4 Il nuovo PRG

La recente legge regionale n.31/97 sulla pianificazione urbanistica comunale ha, tra le altre innovazioni, sancito che il PRG è composto da due parti:

- una *Strutturale*, chiamata a stabilire le *strategie generali* per il governo del territorio e a confrontarle con gli obiettivi dei piani territoriali della Provincia e della Regione, a prescrivere la disciplina d'uso ambientale, paesaggistica e per i centri storici, ad individuare i limiti dello sviluppo urbano sotto diversi profili (quantitativi, qualitativi, ecologici, igienico-sanitari e localizzativi);
- l'altra *Operativa*, chiamata a disciplinare nello specifico le previsioni urbanistiche nei limiti stabiliti dalla "parte strutturale", nonché a svolgere le funzioni di programmazione degli interventi, sia pubblici che privati.

La fondamentale caratteristica del *PRG strutturale umbro* sta proprio nella definizione assunta di "parte" di un unico atto di pianificazione, e non già di un piano in se concluso ed autonomo.

Dalla definizione operata nella LR 31/97 emerge la necessità di concepire la *parte strutturale* con un approccio pianificatorio di tipo generale, tendente a definire tutti i limiti e le caratteristiche delle trasformazioni fisico-funzionali riferite tanto alle componenti urbane, quanto all'intero contesto extraurbano.

Determinante, per una lettura della parte strutturale di questo tipo, è la lettera a) dell'art.2: in essa si prescrive, infatti, che tutto il sistema degli insediamenti è articolato in componenti funzionali (residenziale, produttivo, turistico ecc.) individuate fondiariamente, anche se mediante macro aree, che altro non sono che una sorta di *macrozone* in cui le regole pianificatorie assumono una valenza indiretta.

Per ogni *macro area* o *ambito* devono, infatti, essere identificati i caratteri qualitativi, ma anche quantitativi, che ovvero le densità ammissibili, le altezze massime degli edifici, la popolazione insediabile, gli standard urbanistici, i parametri ecologici.

Inequivocabile per la definizione di uno strumento strutturale che per alcuni ambiti è anche operativo, sono i contenuti relativi all'extraurbano.

La lettera d) dell'art. 2 prescrive, infatti, la definizione degli *usi* di tutti i beni paesaggistici, che vanno oltre quelli individuati dalle leggi 1497 e 431, e delle risorse naturali, agricole e forestali.

Ragionamento analogo, circa la coerenza di alcuni contenuti strutturali del PRG, è riscontrabile nella definizione dei centri storici, anche se l'enunciato della lett. e) lascia qualche margine di incertezza.

In sostanza, dalla legge sono emerse alcune valutazioni che hanno fortemente ispirato la parte strutturale del PRG, in quanto la sua applicazione:

- garantisce una sede idonea per il confronto tra le strategie pianificatorie dei tre enti pianificatori, Regione, Provincia e Comune, ma anche tra strategie generali e fattibilità delle previsioni;
- induce l'elaborazione di uno strumento pianificatorio molto attento alla questione ambientale e paesaggistica;
- rende necessaria l'applicazione di un metodo di pianificazione caratterizzato da un duplice approccio, quello alla scala urbana e quello alla scala territoriale, che appare particolarmente significativo, oltre che opportuno, per i comuni la cui configurazione insediativa è di tipo territoriale.

## Un PRG transitorio

La legge regionale prescrive che in sede di prima applicazione vengano adottate contemporaneamente la *parte strutturale* e quella *operativa* del PRG, lasciando tuttavia la possibilità di adottare, provvisoriamente, una parte operativa con contenuti più *leggeri* rispetto a quelli previsti dalla nuova legge.

E' questa una norma di grande importanza, poichè permette soprattutto a realtà territoriali estese e complesse come quella perugina di attuare gradualmente, ma anche tempestivamente, la riforma urbanistica.

Tale condizione trova, infatti, traduzione nel nuovo PRG di Perugia in una strategia pianificatoria che permette tempi di formazione del piano accettabili.

In sede di prima adozione la *parte strutturale* sarà accompagnata da alcune *parti operative* redatte ai sensi dell'art. 3 della LR 31/97 e da altre redatte ai sensi dell'art. 30 della stessa legge.

Queste ultime riguardano quegli ambiti la cui strumentazione urbanistica vigente è ritenuta, dal punto di vista dei contenuti generali, non in contrasto con il nuovo quadro strutturale. Esse, pur risultando fin da subito adeguate al nuovo quadro strutturale e rivisitate sotto il profilo normativo, nonché per tutta una serie di scelte puntuali, diverranno oggetto di *nuovi* piani operativi, ai sensi dell'art. 3 della LR 31/97, secondo un processo di adeguamento che vedrà tutte le prescrizioni operative relative all'urbano ed al periurbano trattate con il dettaglio proprio della scala 1:2.000.

E' questo un processo che, in definitiva, punta all'integrazione dei contenuti e dei metodi della strumentazione tradizionale con le impostazioni, argomentazioni e tecniche innovative prefigurate nella stessa legge regionale, in un rapporto destinato a mutare, a favore di quest'ultime, nella fase di implementazione del piano stesso.

In altri termini, si è ritenuto di dover *valorizzare* l'attività di pianificazione comunale più recente. Si tratta di strumenti che, oltre ad essere stati elaborati in tempi recenti, si caratterizzano per differenti livelli di approfondimento, che vanno dalla scala 1:2.000 per le zone limitrofe al Centro Storico e per Castel del Piano, alla scala 1:5.000 per San Sisto e Ponte Felcino. Essi riguardano:

- l'abitato di Pianello (approvazione 1998)
- il centro abitato di Ponte Felcino (approvazione 1995)
- il quartiere Q4 Sacro Cuore (approvazione 1995)
- San Sisto, Lacugnana, S.Sabina (approvazione 1994)
- il quartiere di Montebello (approvazione 1993)
- i quartieri limitrofi al Centro Storico (approvazione 1992)
- i centri abitati di Castel del Piano, Capanne, Strozze (adozione 1995)
- Pian di Massiano, con piano particolareggiato (adozione 1993).

## La normativa di attuazione

Il nuovo PRG ha comportato la rielaborazione di un nuovo Testo Unico delle Norme di Attuazione (T.U. N.A.) concepito per offrire un quadro coerente al proprio interno tra vecchie e nuove norme, tra normativa operativa e normativa strutturale, ma anche come testo aggiornabile in relazione al processo di sostituzione dei *piani operativi* transitori con quelli che saranno redatti successivamente.

Il nuovo testo si giova dell'analisi critica condotta sulla normativa vigente; esso è il prodotto di uno sforzo sviluppato in più direzioni: nella semplificazione e chiarificazione dei contenuti e dei dispositivi vigenti; nell' integrazione delle norme relative alle diverse

parti del territorio urbane ed extraurbane; nell'introduzione di principi di flessibilità normativa, in particolare per aree di importanza strategica.

La prima operazione è stata la raccolta di tutte le norme di Piano vigenti in una bozza unitaria, utilizzando la tecnica seguita per i testi unici legislativi, che consiste nell'eliminare tutte le prescrizioni contrastanti o fonte di problemi interpretativi.

La seconda operazione è stata la semplificazione delle norme; l'obiettivo, quello di rispondere ad almeno tre diverse esigenze:

1. la tutela e la salvaguardia attiva e differenziata dell'ambiente rurale e naturale mirata sotto il profilo ecologico, ovvero sotto l'aspetto del controllo evolutivo del paesaggio che tenga conto dei valori ambientali, produttivi e storico-culturali;
2. la conservazione e la gestione della città esistente;
3. la trasformazione delle parti *sensibili* della città tenendo conto di alcune esigenze fortemente avvertite, ovvero:
  - garantire il rinnovamento della struttura della città con un approccio idoneo per assicurare anche esiti formali soddisfacenti, puntando sul momento della progettazione urbanistico-architettonica;
  - perseguire possibili forme di perequazione almeno all'interno delle aree più significative; è questa una questione centrale che oggi tende ad assumere un rilievo estremamente importante in ragione della scelta di individuare possibilità edificatorie, ed in particolare trasformative, alquanto limitate;
  - minimizzare le rigidità proprie della strumentazione urbanistica, dovute alla incapacità di adattare i propri contenuti previsionali, e quindi prescrittivi, tanto alle configurazioni parziali che il piano stesso produce lungo il periodo della sua attuazione, quanto alle modificazioni degli scenari della domanda socio-economica.

Tutto ciò nella consapevolezza:

- che esiste un processo di divaricazione difficilmente controllabile tra il sistema delle destinazioni previste nei piani e quelle effettive, specie per quelle che hanno relazioni dirette con settori di attività economiche;
- dell'incapacità cronica ad esercitare un potere reale per l'esproprio di immobili, che interdice iniziative significative volte a risolvere i problemi della città soltanto con le risorse pubbliche;
- della non risoluzione dei problemi legati alla decadenza dei vincoli, che invalida i principi insiti nella politica degli standard.

### **Elaborati del PRG, parte strutturale**

Gli elaborati del nuovo PRG sono articolati, ai sensi dell'art. 4 della LR 31/97 in elementi della parte strutturale ed elementi della parte operativa.

Gli elaborati costituenti la *parte strutturale* sono:

- la relazione generale con i seguenti allegati:
  1. Esiti della Conferenza partecipativa di cui all'art. 6 LR 31/97
  2. Matrice di catalogazione dei beni individuati
  3. Stato di fatto del PRG vigente e censimento dei servizi
  4. Relazione geologica
  5. Relazione idraulica
- le norme tecniche di attuazione inserite nel TUNA

- la cartografia, in scala 1:10.000, articolata in n.7 fogli, relativa all'intero territorio comunale;
- il Repertorio degli insediamenti minori di interesse storico-ambientale costituito da n. 204 sviluppi cartografici, generalmente in scala 1: 2.000, corredati da norme di attuazione;
- la cartografia, in scala 1:5.000, di cui all'art. 2, relativamente alla disciplina degli spazi aperti urbani, di cui al c. IX, tit. II, p. seconda.

Alla parte strutturale sono, inoltre, allegate le seguenti cartografie:

- Geologia di base: carte Geolitologica, Geomorfologica e Idrogeologica 1:25.000
- Zoning geologico-tecnico (1:10.000)
- Ricognizione dei vincoli archeologico, monumentali, paesaggistici, idrogeologico e idraulico (1:10.000)
- Insediamenti di interesse storico-ambientale, beni individui, viabilità di interesse storico e itinerari naturalistici (1:10.000)
- Unità urbanistico-territoriali e modello insediativo (1:25.000)

## TITOLO II : LE STRATEGIE DI FONDO

### Capitolo 5 Il PRG e i processi generali di cambiamento

La ricerca di nuovi modelli d'uso della città e del territorio che abbiano, per il futuro, come obiettivo primario la ricerca di un'adeguata *qualità della vita*, non può prescindere dalla ponderazione di alcuni fattori, apparentemente estranei alle questioni specifiche del fare dell'urbanistica, attinenti ai grandi processi economici, sociali, culturali, e politici in atto. Si tratta di cambiamenti in atto che hanno un notevole impatto sul modo di organizzarsi e di funzionare delle strutture urbane.

La città ordinata e gerarchizzata, ma anche armonica e in continuo sviluppo, immaginata alcuni decenni fa appare il frutto di modelli culturali astratti, legati agli interessi ed ai comportamenti di una sola parte della società, più che una risposta alla complessità ed alla instabilità della vita reale. La città non può essere disegnata nella sua interezza; al suo interno ha le premesse del continuo squilibrio ed è caratterizzata da ricorrenti crisi e periodi di espansione; le sue parti si sviluppano con tempi e modalità diverse.

Ciò implica la necessità di strumenti di piano semplici, con buoni margini di elasticità e attenti agli aspetti dell'organizzazione urbana che hanno forte peso nel determinare la *qualità della vita* degli abitanti di una città: condizioni ambientali, riduzione del tempo sprecato in spostamenti, recupero di identità, possibilità di socializzazione, ecc.

Particolare importanza acquista una concezione diversa e più articolata dei servizi, che variano maggiormente e si specializzano per rispondere ad una domanda sempre più differenziata.

Una particolare attenzione va infine posta per la ri-affermazione delle identità: il sistema perugino è molto articolato e differenziato e di questo gli abitanti sono consapevoli, considerandolo anche un fattore positivo e comunque tale da essere valorizzato e migliorato.

Di seguito sono indicati nello specifico le questioni di carattere generale sulle quali il PRG ha posto particolare attenzione.

#### Modelli di riferimento culturali e politici

C'è una maggiore consapevolezza dell'importanza (anche economica e sociale) del patrimonio storico e culturale; rinasce e si rafforza la ricerca di identità, di autonomia; si scopre la "diversità" - razziale, etnica, culturale, religiosa - e si ammette che possa avere connotazioni positive. Si scopre che è falsa l'idea di "bene pubblico" come qualcosa di cui non si ha responsabilità diretta, la cui gestione è delegata ad altri e non ha costi. Si accresce la domanda di partecipazione diretta alla gestione della cosa pubblica.

Questo significa che l'urbanizzazione indifferenziata del territorio è sempre meno accettata; che si cerca di preservare o di ricostituire la identità delle singole parti dei sistemi antropici; che le vecchie strutture urbane, il paesaggio storico, gli elementi naturali non sono più considerati un fastidioso vincolo, ma diventano invece un'importante risorsa, un "valore". Si vuole anche intervenire più direttamente nella gestione della città e in genere le questioni centrali di questa partecipazione sono la qualità ambientale, il controllo del traffico, l'efficienza dei servizi.

## Caratteristiche della struttura sociale

Un secondo ordine di problemi nasce dal fatto che la struttura sociale urbana si sta caratterizzando in modo molto diverso da come è stata negli ultimi decenni.

I tassi di crescita naturali sono divenuti irrilevanti; l'aspettativa di vita si è notevolmente allungata ed il peso relativo della popolazione anziana si è molto accresciuto; diventa più consistente il peso degli immigrati; la dimensione dei nuclei familiari si è ridotta sensibilmente.

Il livello di istruzione della popolazione si è considerevolmente innalzato. Anche se più lentamente di come dovrebbe avvenire, le donne cominciano ad avere un ruolo significativo nella vita economica, politica e culturale. Contemporaneamente si è maturata una più ampia e profonda consapevolezza delle necessità e dei diritti di importanti segmenti della società - anziani, bambini, malati, ecc. - tradizionalmente marginalizzati.

I livelli medi di benessere si sono consolidati, ma la segregazione economica e sociale non è divenuta meno intensa. Le situazioni di marginalità sono in realtà cresciute e si sono cronicizzate; tanto la disoccupazione strutturale e temporanea che la mobilità del lavoro sono divenuti fenomeni consueti anche nella nostra società; interi settori economici che nel nostro paese erano tradizionalmente sinonimo di stabilità occupazionale stanno subendo profonde metamorfosi: vale per tutti il caso del pubblico impiego.

## Una economia in forte trasformazione

Perugia, come molte altre realtà urbane, deve fare i conti con l'attuale fase economica che presenta caratteristiche molto diverse da quelle precedenti. Lo sviluppo, che si gioca sulla capacità di offrire *prodotti* migliori, si baserà sempre più su alcuni servizi fondamentali utili anche per garantire la tenuta e ripresa dei comparti produttivi più tradizionali (industriale ed agricolo).

Irreversibili appaiono le tendenze della crescita della domanda di servizi.

Ogni società che vuole continuare ad elevare il livello di vita agisce in modo sistematico per elevare la qualità e la produttività del settore dei servizi: di quelli pubblici, e primi tra tutti quelli sanitari e formativi; di quelli privati, e tra questi, quelli distributivi e finanziari. Tra le ragioni di fondo di tale mutamento, che vede ridimensionato il peso delle attività produttive, vi è il progresso della produzione industriale che porta con sé una inesorabile diminuzione della base produttiva.

Altri fattori fanno presupporre un'accelerazione di questa dinamica: un mutamento della disponibilità di risorse spendibili non già verso beni materiali durevoli, ma verso servizi socio-assistenziali, ma anche culturali e ricettivi; le regole della competitività dei sistemi avanzati, che vedono premiare la formazione come fattore decisivo per il raggiungimento di livelli specialistici sempre più spinti; la necessità di migliorare l'efficienza della distribuzione che punta, da un lato, alla movimentazione di quantità sempre più grandi e, dall'altro, a sempre più spinte capacità di capillarizzare i canali informativi, della comunicazione, ecc.

L'epoca della "grande scala" e della monocultura produttiva sembra al finire: le realtà territoriali che meglio si adattano e rispondono in positivo alle trasformazioni economiche sono quelle che hanno una struttura produttiva differenziata, imprese medie e piccole, istituzioni pubbliche articolate.

## La questione ambientale

La tutela del paesaggio, la conservazione e l'uso attento delle risorse naturali, il recupero delle situazioni ambientali degradate, insieme ad una politica dell'abitare e del produrre che trae dalle esigenze ambientali motivi di profonda innovazione, non sono più opzioni che qualificano una linea politica illuminata, ma le condizioni stesse della sopravvivenza delle aree urbane. Gli indirizzi della Comunità Europea sono a questo riguardo molto precisi e tassativi.

Ma non è solo un'esigenza di adeguamento a tali indirizzi che induce al rispetto e alla tutela dell'ambiente: ben più cogenti appaiono le esigenze dello *sviluppo sostenibile, durevole*, in quanto fondato sull'uso e il consumo non distruttivo delle risorse naturali disponibili. Acqua per irrigare o per bere, suolo per coltivare, ossigenazione dell'aria per respirare appaiono esigenze ineludibili in qualunque città del mondo e come tali da coordinare con un'organica offerta di spazi aperti al servizio del cittadino. Non solo *verde*, ma anche fiumi, aree agricole irrigue, paesaggi e - perchè no - giardini pubblici e privati.

## Comunicazioni e mobilità' in trasformazione

Il ruolo delle comunicazioni è aumentato enormemente e questo sta producendo profonde ripercussioni sulla stessa mobilità fisica della popolazione, sull'organizzazione spaziale del lavoro e sulle relazioni tra abitazione, lavoro, servizi. La vita urbana è uscita dai vecchi confini e si è diffusa su tutto il territorio, costituendo sistemi e reti continue di legami tra funzioni, cui però non corrisponde necessariamente anche una contiguità spaziale. I sistemi urbani sono ormai costituiti da componenti che spesso distano tra loro molti chilometri. Strutture territoriali così diffuse sono state rese possibili dall'automobile, che nel corso degli ultimi decenni ha anche accresciuto senza precedenti la mobilità individuale.

Nel prossimo futuro la diffusione di nuove tecnologie nel campo della comunicazione, della energia e della produzione potranno avere un impatto altrettanto forte sulla struttura economica ed occupazionale e quindi sulla localizzazione delle attività nel territorio: da questa consapevolezza dovranno discendere scelte e politiche che valorizzino questa opportunità, ad esempio per porre le basi su una credibile azione di recupero del patrimonio storico diffuso.



## Capitolo 6 Una nuova gerarchia delle città

Da alcuni anni si sta verificando in tutto il mondo una forte ripresa del ruolo della città, in quanto elemento di stimolo e di guida della vita economica, centro di rinnovamento culturale, punto di forza dello sviluppo scientifico e dell'innovazione tecnologica. Alcune città hanno saputo anticipare e interpretare queste nuove tendenze ad impossessarsi di una fetta di mercato delle nuove funzioni urbane: quelle che conteranno di più nel prossimo secolo.

Tutte, però, oltre ad attrarre banche, uffici, centri di ricerca, industrie avanzate, aeroporti, ferrovie veloci, ecc, puntano al miglioramento profondo della qualità della vita dei loro cittadini, rendendo più gradevole, ricco e tranquillo l'ambiente urbano, ricostruendo e sviluppando il verde, pulendo l'acqua dei fiumi e dei laghi, migliorando il sistema culturale e così via.

E' questa una politica di riqualificazione fisica e socio-culturale dei contesti urbani che porterà, molto probabilmente, ad una divisione tra le città europee che avranno strutture economiche avanzate, alti standards qualitativi, un buon sistema di rapporti sociali, solide risorse culturali, sistemi di comunicazione moderni, ecc., e quelle che non le avranno. Ciò implicherà che prime saranno concentrate le opportunità economiche, i finanziamenti comunitari, gli investimenti dei paesi più ricchi; agli altri spetterà un ruolo marginale fatto di *aiuti*.

### Gli orientamenti della politica europea

A partire dall'inizio degli anni novanta, la Commissione sulle Comunità Europee e il Consiglio d'Europa hanno prodotto importanti documenti e direttive: il "Libro verde sull'ambiente urbano", il "Libro verde sui trasporti", il "Programma d'adozione per l'ambiente e lo sviluppo sostenibile", la "Carta urbana europea".

In essi è condotta una diagnosi della situazione urbana molto severa.

Il primo problema è quello della mobilità legato al continuo espandersi dell'automobile privata, con un forte aumento dell'inquinamento e della congestione e di tutte le conseguenze sociali ed economiche che ne derivano.

Il secondo grave problema è costituito dai nuovi insediamenti residenziali periferici, frutto di uno squilibrio allocativo delle funzioni e che ha generato mancanza di vita sociale, povertà culturale, squallore degli spazi che rimangono vuoti.

Infine, c'è il problema dell'ambiente legato ai rifiuti, al consumo energetico, all'inquinamento dell'aria dovuto al riscaldamento, al traffico ecc.

Sono queste le grandi grandi problematiche che rappresentano quanto profondamente mutato è lo scenario dei principi a cui la pianificazione urbanistica si deve ispirare. Principi che pongono questioni di sviluppo non secondarie anche alla situazione perugina, caratterizzata, nonostante la sua modesta dimensione demografica, da uno sviluppo disperso e dalla discontinuità delle funzioni specializzate.

### Strategie per la competizione

Quali sono allora le *strategie di fondo del nuovo PRG* per far sì che una città di storia millenaria come Perugia, di medie dimensioni e piuttosto isolata dalle direttrici forti, riesca a collocarsi con un proprio ruolo in quel sistema urbano avanzato, dinamico e competitivo che si sta configurando in Europa, senza perdere la sua tradizione e la sua identità?

In primo luogo, sono quelle legate alla specificità di Perugia, e cioè ad una realtà complessa che può vantare una compresenza di *fattori rari* da valorizzare e che vanno fatti interagire tra loro. Tra questi una concentrazione di risorse scientifiche non

trascurabili, risorse ambientali e paesaggistiche di grande rilievo, un patrimonio storico e culturale sempre più conosciuto e valorizzato, una certa base produttiva di tipo industriale basata sulla piccola e media industria, una funzione terziaria di interesse sovraregionale.

Si tratta cioè di una strategia di sviluppo realistica che, tuttavia non sia solo in grado di razionalizzare l'esistente, ma anche di anticipare il futuro in termini innovativi.

Perugia presenta, oggi, elementi a favore ma anche limiti - che vanno il più possibile rimossi - rispetto alla forte concorrenzialità che caratterizzerà nei prossimi anni strategie e politiche delle varie città del sistema urbano italiano ed europeo.

L'area di Perugia è ancora poco accessibile, è disarticolata, non è chiaramente connotata nelle sue aspettative di sviluppo. Ha invece a suo vantaggio un notevole livello di *qualità della vita*, qualità storico-artistiche, culturali e ambientali di spicco, risorse formative importanti (come l'università) ma anche umane (una cultura imprenditoriale che anche se negli ultimi anni ha subito un significativo processo di indebolimento, rimane pur sempre una vocazione spendibile).

Perugia deve prendere pienamente coscienza delle sue molteplici risorse ed operare perché vengano articolate una somma di politiche e progetti molto precisi per il perseguimento di alcuni obiettivi di sviluppo specifici legati:

- alla caratteristica di città d'arte e di città ideale per ospitare in modo sistematico eventi artistici, musicali, convegni, ecc. di rilievo nazionale ed internazionale. In questo caso non si tratta solo di sviluppare le attrezzature ricettive, ma rafforzare e razionalizzare quanto già esiste e di dotarla di strutture specializzate, con forte immagine e capacità di attrazione da parte del settore privato e di indurre nuove attività e posti di lavoro, non solo nel turismo;
- alla vocazione di *città cosmopolita* dovuta alla presenza di strutture prestigiose nel campo dello studio (Università per Stranieri) e ad una tradizione di relazioni con i grandi temi della pace, della tolleranza, ecc., che (insieme alla città di Assisi) la pongono all'attenzione dei popoli di tutti i continenti;
- alla centralità che assume la questione ambiente, della sua difesa, del suo recupero e della sua valorizzazione, non già come tema affine ad un modello di *città di provincia di qualità*, ma di città competitiva nei nuovi settori dello sviluppo, proprio perché la difesa dell'ambiente implica una mentalità nuova, un impegno di ricerca ed innovazione, una disponibilità di risorse;
- ad un patrimonio storico-architettonico fatto di castelli, abbazie, ville, ecc., inserito in ambiti rurali di grande pregio ambientale che ne fanno una risorsa pressochè unica in campo nazionale e che deve ancora esprimere tutto il suo potenziale economico, oltre che sotto il profilo del miglioramento della qualità socio-culturale per tutta la comunità locale;
- ad una struttura economica alquanto articolata e flessibile. E' questa una caratteristica che, se esaltata, potrà darle slancio competitivo per cogliere le opportunità offerte dalle grandi trasformazioni in corso. Ciò comporta, tuttavia, che accanto a tutti gli sforzi necessari per riqualificare l'industria in senso innovativo, vanno intraprese iniziative ricche di immaginazione e progettualità, insieme alla consapevolezza che le risorse finanziarie disponibili per l'intervento pubblico tendono a diminuire. La competizione per l'uso di tali risorse si fa più dura e non favorisce certo le opere pubbliche e le infrastrutture di competenza degli enti locali. Tale circostanza deve portare a sperimentare in più campi iniziative di *partenariato pubblico-privato* mirate, attentamente cadenzate nel tempo e con livelli di efficacia economica molto elevate;
- ad un possibile rafforzamento delle funzioni della ricerca, in particolare da parte dell'Università, che hanno anche un indotto sulla produzione di beni e servizi.

Ma fare strategia per competere vuol dire dare risposte convincenti nelle seguenti direzioni:

- una forte limitazione alla crescita di nuove periferie; un *consolidamento* delle aree parzialmente urbanizzate; un più intenso recupero di aree e manufatti dismessi; la riqualificazione degli ambienti urbani sviluppatasi negli ultimi decenni;
- una maggiore attenzione per l'ambiente naturale, in tutte le sue diverse forme, sia attraverso una più attenta tutela, sia attraverso operazioni di recupero;
- una distribuzione spaziale ed organizzazione delle funzioni che tiene conto dei sempre più gravi problemi della mobilità di massa, con i problemi energetici ed ambientali che ne derivano. A questo corrisponde una progressiva limitazione all'uso del trasporto automobilistico privato, a favore di quello pubblico e di modi di trasporto alternativo;
- un'organizzazione dei servizi, della residenza e dei luoghi di lavoro che risponde in positivo alla varietà di necessità e domande derivanti da una società più diversificata.
- la riscoperta di valori come l'identità dei diversi gruppi sociali, luoghi e del patrimonio storico e culturale; la consapevolezza della limitazione e della non riproducibilità di molte risorse, con i nuovi comportamenti sociali ed economici che ne derivano; un impegno rinnovato nella gestione diretta della cosa pubblica.

In termini urbanistici sono elementi, questi, che valutati nel loro complesso comportano e richiedono un minor spreco di territorio, il riuso delle strutture esistenti, la necessità di organizzare il territorio in modo da favorire pluralità di funzioni, ma anche l'assunzione di una strategia per la riqualificazione della città basata su una grande progettualità, da realizzare attraverso interventi che hanno anche il comune obiettivo di innalzare il livello qualitativo dell'architettura contemporanea cittadina.

Gli interventi possono essere molto diversi: una singola nuova architettura; il recupero di un quartiere storico; un modo di trasporto innovativo; la riqualificazione di un ambiente periferico; un parco pubblico. Ciascuno di essi deve contribuire a migliorare la città e a far capire che la qualità ha ritorni molto forti in termini culturali e di immagine. Perugia può diventare più attraente per abitarvi e svolgervi attività economiche anche rispetto alla qualità della sua architettura, dei suoi ambienti urbani, del suo verde.

Contrariamente a quanto hanno ritenuto opportuno fare altri piani recenti, il PRG non introduce soluzioni formali e planivolumetriche vincolanti per le aree sottoposte a profonda ristrutturazione. Le esperienze finora fatte in questa direzione, più che garantire la realizzazione di un ordinato e buon disegno per la città hanno introdotto seri elementi di rigidità all'intervento pubblico e privato e hanno banalizzato le soluzioni architettoniche possibili.

Un PRG deve creare le premesse e costituire il quadro delle garanzie per ottenere buoni progetti, indicando gli obiettivi che si intendono raggiungere, il quadro delle esigenze e delle compatibilità, il metodo da seguire per garantire progetti di qualità (concorsi, consultazioni, ecc. per la progettazione architettonica ed urbanistica).

Aldilà del contributo che il Piano può dare in questa direzione, in termini di strumenti tecnici e gestionali, l'obiettivo di produrre una migliore qualità dell'architettura cittadina, anche nella pratica corrente, deve essere assunto come centrale: questo vale in primo luogo per il Comune, ma ciò deve essere altrettanto impegnativo per la Provincia, la Regione, le due Università, l'USL, i vari enti statali e parastatali.

La lezione che apprendiamo dalle città europee più avvedute (Barcellona, Nimes, Glasgow, Francoforte, Lille, ecc.) incoraggia ad intraprendere questa strada; lì ognuno ha fatto la sua parte con impegno ed il successo è stato raggiunto: lo stesso può avvenire a Perugia.

## Capitolo 7 Perugia nell'Umbria e nell'Italia centrale

Perugia si trova al centro di una vasta area che il PUT regionale segnala per la particolare complessità, dinamicità e problematicità e la sua appartenenza alla c.d. *direttrice di piana* congiungente l'area del lago Trasimeno con la Valle Umbra.

Per essa si pone in rilievo come trattasi di un *contesto territoriale connotato: dalla presenza di importanti infrastrutture viarie e nodi infrastrutturali di livello regionale; dalla crescita urbana dei vari centri che dà origine a fenomeni di saldatura; da nuove situazioni urbane spesso connotate funzionalmente che stanno configurando una città lineare lungo vie di comunicazione che agiscono da attrattori.*

Dall'analisi condotta dal PUT, Perugia risulta essere:

- il polo direzionale di livello regionale, in quanto area di concentrazione di *servizi pubblici di livello superiore* (enti locali, ospedali, giustizia, università, scuole superiori, centri di ricerca e di formazione, attrezzature sportive, teatri, musei, biblioteche, archivi, ecc.) di *servizi privati rari* rivolti alle famiglie e alle imprese, di *servizi specializzati* per il turismo, trasporto merci, tecnologici per l'industria, per l'agricoltura, nonché di *sedi direzionali* di aziende finanziarie e manifatturiere;
- al centro di un fitto sistema di infrastrutture di trasporto che generano fortissimi fenomeni di polarizzazione; su Perugia gravitano quotidianamente i cittadini di molti comuni umbri, rispetto ad attività di servizio, pubblico e privato, e a funzioni di lavoro; buona parte del traffico veicolare che interessa i grandi assi di attraversamento e penetrazione al capoluogo è originato dai flussi provenienti da altre realtà comunali;
- in posizione centrale rispetto ad un vasto comprensorio interno alla regione, comprendente alcuni comuni del Trasimeno, della Media Valle del Tevere e del Folignate, che si caratterizza come *area con popolazione in crescita di tipo urbano*, ovvero per un trend della dinamica demografico-insediativa costantemente positivo;
- posta al centro dell'asse Magione-Foligno ove si registrano i maggiori addensamenti abitativi dell'intera regione.

Perugia oltre ad essere il capoluogo dell'Umbria è anche la città di maggiore dimensione nella vasta area compresa tra Roma, Firenze ed Ancona.

La sua collocazione rispetto alla rete stradale primaria ne fanno un *luogo centrale*: di una vasta area servita da due autostrade longitudinali (l'A1 e l'A14) che hanno nell'E45 l'asse intermedio alternativo e dal sistema delle trasversali, costituito dalle direttrici che attraversano l'appennino umbro-marchigiano (Fano-Urbino- E45-Città di Castello-Arezzo; Ancona-Iesi-Fabriano-Gubbio-Gualdo Tadino-E45-Perugia-A1; Macerata-Camerino-Foligno-E45-Todi-Orvieto-A1).

In questo contesto il ruolo di Perugia appare qualificabile in termini diversi da quanto si era pensato in passato; il rapporto con la Toscana diventa meno determinante. Si concretizzano importanti possibilità di connessione con l'Emilia-Romagna e soprattutto le Marche.

La direttrice di sviluppo Perugia - Valle Umbra sud - Ancona potrebbe in un prossimo futuro venirsi a configurare come un sistema insediativo interregionale appoggiato su un porto, due aeroporti e due capoluoghi di regione, su una serie di aree caratterizzate da notevole sviluppo economico, nonché da un sistema turistico integrato garantito da un lato dalla presenza di un turismo di mare e dall'altro dal sistema dei centri storico-artistici dell'importanza di Perugia, Assisi, Gubbio, ecc.

Su tutte le possibili funzioni che Perugia svolge in questo ampio contesto emerge con forza quella di *argine e contrappeso* alle forze di attrazione delle agglomerazioni costiere, potendo puntare sullo sviluppo di funzioni di servizio di ampio respiro, a partire da quelle legate risorse scientifiche, assistenziali e formative (università, polo medico, linguistico, ecc.) culturali (rete dei musei, biblioteche, archivi, centri di studio, ecc.), nonché turistiche legate in particolare alla valorizzazione delle risorse storico-artistiche, ambientali, paesaggistiche, ovvero a particolari forme di combinazione tra queste (ad es. un turismo ricreativo ed educativo di tipo eco-ambientale connesso alla conservazione della natura e alla ricerca scientifica).

A Perugia, infatti, spetta il compito di promuovere le sue specifiche vocazioni di capoluogo regionale rafforzando il proprio ruolo in campo nazionale affinché questa, insieme all'Umbria tutta, non diventi una sorta di *periferia di qualità* dei grandi centri dell'Italia centrale.

Viceversa, Perugia può puntare, almeno nel campo della cultura, della formazione universitaria e specialistica, ecc. ad un ruolo integrativo e sostitutivo nei confronti di Firenze e soprattutto di Roma che *attende* di essere decongestionata dalle numerose funzioni che ad essa fanno capo.

Perseguire tali importanti obiettivi pone, tuttavia, all'attenzione la risoluzione di alcune questioni fondamentali: in primo luogo, quelle relative al sistema dell'accessibilità interna e dall'esterno, attraverso la qualificazione dei collegamenti stradali, ferroviari ed aerei, nonché quelle connesse al sistema delle localizzazioni delle *funzioni rare*; quindi, quelle legate alla necessità di migliorare e qualificare i modelli produttivi ed abitativi in una visione generale che deve accomunare un'area più ampia del, pur vasto, territorio comunale.

## TITOLO III : IL PROCESSO DI COPIANIFICAZIONE

### Capitolo 8 Il PRG e la pianificazione strategica regionale

Tutta la recente normativa regionale in materia di pianificazione urbanistica pone in risalto la necessità di un costante rapporto tra i diversi momenti pianificatori ed operativi. La LR 31/97 ha riaffermato la validità di questo principio, chiamando gli Enti Locali alla verifica della corrispondenza tra le scelte operate e gli obiettivi e gli indirizzi contenuti nel PUT e nel PTCP.

Il nuovo PUT umbro, molto più del precedente del 1983, rappresenta infatti uno strumento strategico che indica scenari di sviluppo, indirizzi e politiche, che rappresentano un riferimento fondamentale per le scelte degli enti comunali; quest'ultimi con le proprie scelte contribuiscono a loro volta ad *implementarne* i contenuti e a *migliorarne* gli effetti. Il PUT, in particolare, evidenzia i seguenti obiettivi a cui occorre fare riferimento per garantire la tutela e lo sviluppo del territorio regionale:

- individuare le risorse ambientali, economico-sociali e storico-culturali che, per le specifiche qualità, costituiscono un vero e proprio *patrimonio* di interesse regionale
- definire i parametri conoscitivi ed i vincoli per la tutela preventiva e l'uso delle aree esposte al rischio sismico, idraulico ed idrogeologico
- realizzare un sistema territoriale delle reti infrastrutturali integrato con quelle interregionali e nazionale
- rendere le scelte insediative congruenti con i modelli della mobilità, alla scala regionale, delle persone e delle merci
- garantire una funzionale distribuzione territoriale dei grandi insediamenti produttivi, direzionali, commerciali e turistici.

#### L'ambiente e il paesaggio

Perugia ha recepito pienamente questa impostazione confrontandosi, in primo luogo, con tutti gli elementi di conoscenza resi disponibili a livello regionale e provinciale, e in secondo luogo proponendo con il suo nuovo Piano la scelta di uno *sviluppo compatibile* con i caratteri ambientali, insediativi, culturali e sociali del territorio comunale, fondandolo su scelte di tutela, valorizzazione e gestione in linea con i *principi di sostenibilità*.

Convinto dell'importanza dei contenuti della "Dichiarazione di principio delle città europee per un modello urbano sostenibile" (Aalborg, 1994), il nuovo PRG riflette in pieno la consapevolezza delle diverse problematiche ambientali, economiche e sociali.

Particolare attenzione è così posta nella valutazione delle possibilità di consumo delle risorse rinnovabili, idriche ed energetiche, con l'obiettivo di non modificare significativamente gli equilibri naturali di ricostituzione delle stesse e, ove siano già identificati elementi di squilibrio, di favorire processi di riequilibrio. Seppure adattate alla specificità della città di Perugia e del suo territorio, sono queste strategie che trovano corrispondenza con gli obiettivi e gli indirizzi dei livelli pianificatori superiori, integrandoli. Esempi significativi in tale direzione sono:

- l'individuazione e la pianificazione delle aree naturali protette del Tezino e del Tevere, che si integrano pienamente con gli indirizzi della pianificazione di settore regionale
- l'identificazione di Unità di paesaggio, quali principali elementi di riferimento per le scelte di tutela e valorizzazione ambientale

- la volontà di salvaguardare e qualificare il paesaggio perugino, parte importantissima dell'*immagine dell'Umbria*, riconosciuto quale fondamentale risorsa
- il censimento e la tutela dei beni storico-architettonici sparsi, dei centri storici minori e delle aree ad essi riferibili
- la salvaguardia del patrimonio forestale e degli ambiti di particolare interesse agricolo
- la gestione degli spazi aperti in ambito urbano, con l'obiettivo di migliorare la qualità ambientale della città e mantenere l'efficienza dei sistemi naturali del verde e delle acque
- l'identificazione delle situazioni di rischio ambientale e le conseguenti scelte per determinare, in termini preventivi, la mitigazione di ogni possibile danno
- la localizzazione delle attività produttive, con particolare attenzione a quelle a rischio di incidente rilevante
- i limiti posti allo sviluppo delle attività estrattive,
- l'assunzione di un modello di mobilità volto in modo deciso a favorire lo sviluppo di sistemi alternativi alla mobilità individuale.

### Forme insediative

Il modello unico di *città-regione* ne esce ridimensionato a favore di una tripartizione del sistema insediativo articolato in: *aree della concentrazione; aree della diffusione policentrica; aree della rarefazione.*

Tale lettura, confermata dal Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP), evidenzia condizioni di sviluppo fisiologiche molto differenti tra le diverse parti che costituiscono il sistema insediativo regionale; il PUT si fa carico di introdurre meccanismi di redistribuzione che, pur lontani da ogni pretesa di omogeneizzazione, tendono a prefigurare un sistema in equilibrio intorno all'obiettivo generale di tutelare e valorizzare l'unicità della identità regionale.

In questo quadro di riferimento, il territorio Perugino rientra tra le *aree della concentrazione*, ovvero in quella parte del territorio regionale che pone le problematiche più significative in relazione al grado di complessità e dinamicità dei processi di trasformazione in atto.

Ciò che accomuna tutte le aree della concentrazione sono i fenomeni crescenti di polarizzazione, di espansione e saldatura tra gl'insediamenti, di densificazione e addensamento dell'edificato, ma anche di dispersione delle componenti urbane.

Tra queste, particolare importanza assume il sistema insediativo *radiale* di Perugia che continua a rafforzarsi lungo tutte le direttrici ed ospita un numero cospicuo e diffuso di insediamenti industriali, terziario-commerciali misti a residenza.

A fronte di questa analisi, il PRG si pone con coerenza rispetto alle preoccupazioni ed agli obiettivi rappresentati alla scala regionale, individuando un livello di lettura territoriale che informa tutte le scelte pianificatorie, strutturali ed operative.

Pur nella sua dimensione e conformazione contemporanea, Perugia presenta una forte immagine dovuta alla singolarità dei rapporti città-campagna, città-centri esterni, insediamenti d'altura-insediamenti vallivi, ecc.. E' questa una caratteristica che la rende parte integrante di un modello insediativo presente in gran parte della regione.

Del tutto ricorrente è pure la forte compromissione dei territori, specie quelli vallivi, a causa di un processo di urbanizzazione che ha investito terreni agricoli pregiati, ma anche pendici e creste collinari.

Sotto il profilo morfologico-funzionale, l'area nel suo complesso è caratterizzata da specifici fenomeni che hanno generato problemi di un certo rilievo, ovvero:

# Trame e densità insediative

- edificato molto rado e sparso
- edificato rado
- edificato continuo a bassa densità
- edificato continuo a media densità

- Superfici boscate
- Aree prod. e spec. di margine o isolate
- Laghi

Centro storico

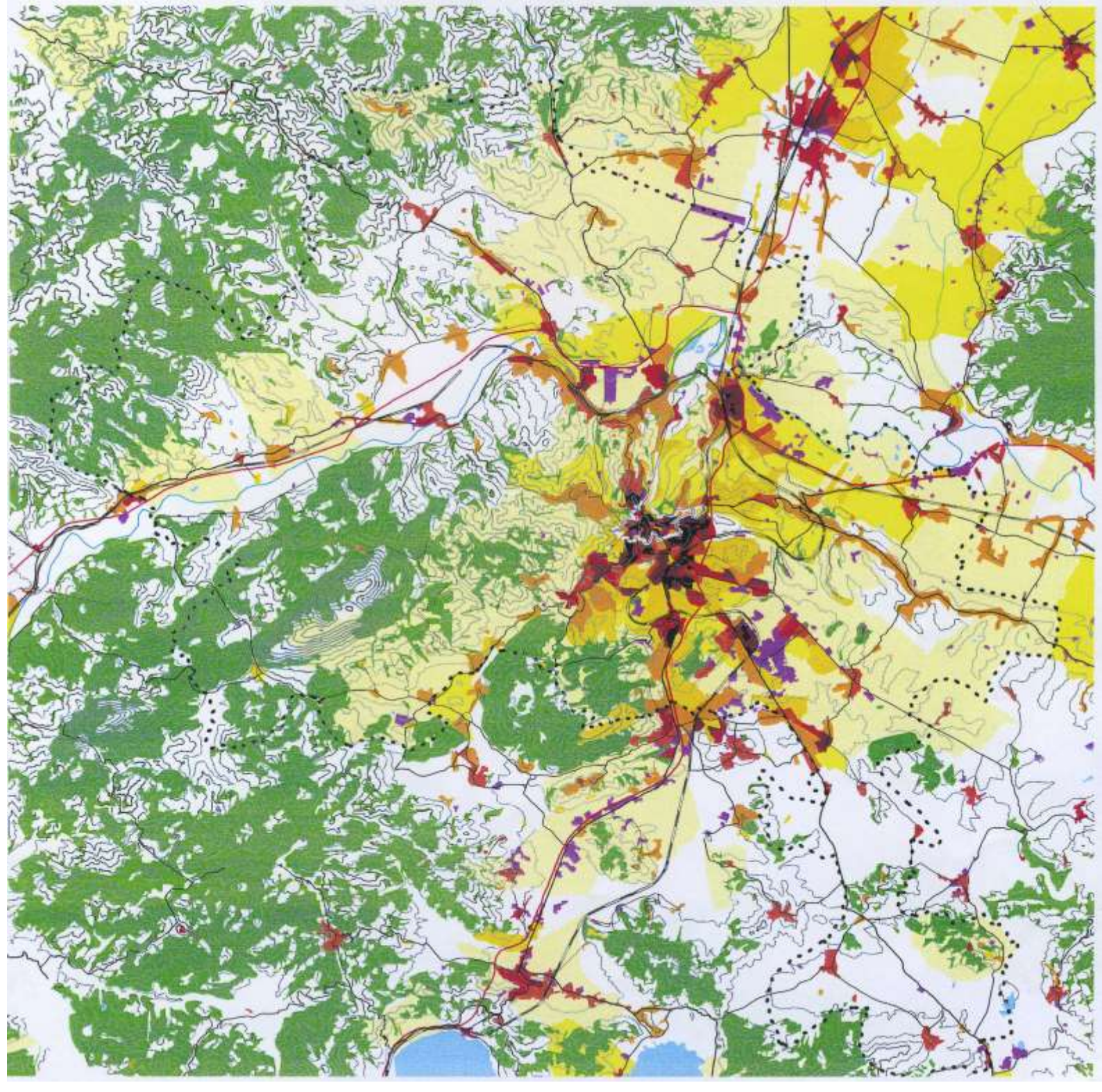
- Infrastrutture
- Superstrade
- Statali
- Provinciali
- Comunali
- Secondarie
- Ferrovie dello Stato
- F.C.U.
- Fiume Tevere
- Altri Fiumi

- Curve di livello
- fino a 350 m.
- 350 - 550
- oltre 550

Confine comunale

Fonte: CPA 1991, Piano topografico, Cartografia ITA, altre fonti

Estratto da: Itacon, Indagini sulle trasformazioni degli assetti insediativi, Min. LL. PP. - Dicoter, Umbria II rapporto di ricerca, "Le forme e i processi insediativi in Umbria", 1997 a cura di S. Camiccia (resp.), M. Sartore e G. Vercesi





- una cospicua espansione in prossimità delle parti di città *consolidata*, sulla quale gravano fratture e discontinuità morfologiche che hanno forti riflessi sul livello prestazionale dei luoghi urbani;
- processi di *saldatura* lineare lungo le grandi linee di accessibilità, che hanno dato luogo ad un sistema di spazi che, spesso, non riescono ad affrancarsi da una condizione diffusa di *rur-urbanità*;
- la presenza di strutture produttive legate al modello della diffusione economica, che in realtà non ha suscitato uguali condizioni di sviluppo economico, tant'è che in diversi casi sono registrabili fenomeni di dismissione di aree realizzate anche di recente; in altri casi hanno determinato fenomeni di localizzazione impropria di attività commerciali con il progressivo impoverimento della ricchezza delle funzioni che devono caratterizzare i tessuti urbani;
- la diffusione del modello residenziale di tipo mono-bifamiliare, che ha determinato, da un lato, un consumo spropositato di risorse naturali e, dall'altro, la realizzazione di tessuti urbani privi di spazi pubblici significativi sotto il profilo funzionale, sociale e simbolico.

La condizione complessiva dello stato urbanizzativo è comunque tale da farla ritenere ancora dentro limiti accettabili per poter puntare su risorse strategiche che possano promuovere e sostenere un modello di sviluppo *sostenibile e compatibile*: molte delle grandi risorse paesaggistiche e storico-ambientali presenti e, soprattutto, l'immagine di qualità che Perugia e l'Umbria tutta offrono in termini di qualità di vita non sono affatto compromessi.

Dalla tavola di seguito riportata "Trame e densità insediative" è possibile desumere il rapporto esistente, ancora positivo, tra le forme dell'urbanizzato e gli spazi rurali e naturali presenti nel territorio comunale, visto nella sua cornice sovracomunale.

Perugia si caratterizza dunque come una realtà territoriale complessa e che può essere connotata, usando le stesse categorie classificatorie del PUT e del PTCP, nelle sue differenti parti, contemporaneamente come area della concentrazione, della diffusione policentrica e della rarefazione.

Comuni a tutte le realtà insediative umbre risultano pertanto gli obiettivi di orientare la domanda nel riuso del patrimonio edilizio esistente, specie di quello storico, e la riqualificazione delle aree urbane periferiche.

In linea con gli obiettivi del PUT, appaiono anche le scelte di promuovere la *densificazione* e la *riqualificazione* degli ambiti già assoggettati a processi urbanizzativi in termini di varietà morfo-tipologica, funzionale e ambientale, degli insediamenti, di dotazione di servizi in ambiti deputati all'integrazione degli stessi, e, infine, di un equilibrato rapporto tra gli spazi *mineralizzati* e gli spazi aperti a differente grado di naturalità.

Condiviso è, altresì, l'obiettivo di recuperare i caratteri della struttura reticolare policentrica basandolo, non già sulla creazione di nuovi quartieri satelliti, ma sulla valorizzazione dei centri storici minori presenti numerosissimi anche all'interno del territorio comunale perugino.

Più in generale, si può affermare che, alle diverse scale territoriali, la variabile dominante e comune della nuova organizzazione spaziale, è quella del recupero dell'ambiente e del patrimonio culturale: si tratta in concreto di arrestare tutte le forme di aggressione delle risorse naturali (prima tra tutte le forme di urbanizzazione sparsa) e di favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio storico-ambientale e paesaggistico, in quanto risorsa che costituisce uno dei fattori più specifici ed importanti per promuovere Perugia, e l'Umbria tutta, nello scenario nazionale ed internazionale.

## Infrastrutture

Il modello di riferimento che il PUT indica per il miglioramento del sistema della mobilità e della infrastrutturazione del trasporto e delle telecomunicazioni è quello di una *regione urbana policentrica: al sistema di mobilità spetta infatti il compito di supportare una organizzazione reticolare del territorio, basata sulla complementarietà ed integrabilità delle funzioni urbane anche al fine di riequilibrare l'attuale tendenza alla concentrazione delle funzioni terziarie di livello elevato sui due capoluoghi provinciali ed in particolare su Perugia.*

Per quanto riguarda la grande viabilità, il PUT vede nel *nodo di Perugia*, un punto di crisi dell'intero sistema regionale; alla preoccupazione che la E 45 continui a subire diversioni di traffico commerciale dalla A1, si risponde individuando una serie di azioni che nel loro complesso appaiono da condividere.

Altrettanto condivise sono le analisi e le soluzioni fatte proprie dal PUT relativamente alla *cerniera di Fontivegge (luogo di formidabile concentrazione della domanda sul quale rilanciare una strategia di potenziamento del trasporto pubblico)*, ai *sistemi di trasporto pubblico (con servizi di trasporto urbano-territoriale sull'asse est-ovest e servizi di trasporto urbano alternativo sulla direttrice Pian di Massiano Monteluca)*, nonché sulla *rete infrastrutturale*.

Su quest'ultimo argomento pur registrando una sostanziale coincidenza di intenti, il PRG indica una soluzione specifica per risolvere la congestione che interessa il tratto del raccordo all' A1 compreso tra Ponte S.Giovanni e Corciano: per la sua illustrazione si rimanda alla trattazione contenuta nei capitoli 26 e 40.

Infine, il PRG recepisce l'indicazione circa l'opportunità di proporre (e verificare) un centro di logistica e trattamento delle merci al fine di razionalizzare il traffico merci in ambito urbano ed extraurbano.

## Capitolo 9 Il coordinamento provinciale

Con il Documento Preliminare, approvato nel gennaio 1997, la Provincia di Perugia ha definito il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) come un piano di struttura fortemente orientato per la sua valenza di indirizzo e su questo ha costruito una ipotesi di pianificazione partecipata con gli altri Enti locali e rispettosa delle competenze e delle autonomie. Esso si pone cioè come strumento che compie scelte strutturali che devono trovare riscontro in quelle, anch'esse strutturali, dei singoli comuni.

In sostanza, il PTCP si ispira fortemente al principio della pratica della copianificazione, finalizzata a coinvolgere tutti gli enti pubblici e le aziende che hanno un ruolo istituzionale nella trasformazione e nella gestione del territorio.

Per i Comuni, questo indirizzo si traduce in un elemento di certezza molto importante: l'*approvazione* del PRG da parte della Provincia avviene in base a criteri di valutazione certi e pre-determinati e cioè quelli espressi dal PTCP (*oggettivi e strutturali*), in piena assonanza allo spirito innovativo presente nella legge 142/90.

Tale circostanza, tuttavia, non viene vista come momento esaustivo del processo di copianificazione che si intende promuovere; molto giustamente, il PTCP pone l'accento sull'avvio di un approccio che impone la ricerca, nelle forme più idonee, di un costante dialogo tra i diversi livelli di pianificazione. Solo in questo modo può darsi sostanza a quel principio di sussidiarietà (verticale) e che in ambito pianificatorio si traduce nell'assunzione, per ogni livello, di responsabilità che rispondono più da vicino agli interessi dei cittadini amministrati.

Il PTCP articola i propri indirizzi secondo tre sistemi-chiave per la lettura e la pianificazione del territorio provinciale: gli insediamenti, le infrastrutture, l'ambiente.

### Gli insediamenti

Il criterio più generale fornito dal PTCP è quello di *impedire la saldatura tra gli insediamenti comunali, al fine di salvaguardare l'identità fisica e morfologica dei tessuti urbani e per consentire il mantenimento di quegli elementi naturali di collegamento tra diversi sistemi ambientali, indispensabili per la conservazione dell'ambiente*.

Il PRG declina tale indirizzo in modo rigoroso generalizzandolo alla scala intra-comunale e locale: esso assume un modello di sviluppo, meglio definito nel cap. 12, che può essere definito di *contenimento frammentato*.

Nel cap. 12, in particolare, viene definito l'articolazione puntuale del sistema insediativo comunale; si tratta di una tripartizione territoriale (*sistema urbano a configurazione metropolitana, sistema dei centri esterni, sistema degli insediamenti minori*) che, come già anticipato nel precedente capitolo, può essere letta in assonanza alla classificazione degli insediamenti adottata sia dal PUT che dal PTCP (*aree della concentrazione, aree del policentrismo diffuso, aree della rerefazione*).

Ovviamente si tratta di una assonanza che, a causa delle diversità di scala e delle finalità, assume il valore di una conferma dei principi e delle sensibilità che caratterizzano i tre momenti pianificatori.

Essa, infatti, trova nel PRG un riscontro interpretativo nell'articolazione del dimensionamento delle capacità edificatorie relativamente alle diverse componenti insediative: a fronte delle indicazioni dimensionali fornite dalla Provincia di Perugia, il PRG evidenzia una distribuzione degli incrementi edificatori in modo analogo ma non conforme per quanto riguarda sia i valori quantitativi che la gerarchia degli stessi (cfr. cap. 29).

Relativamente all'articolazione delle suddette *quantità*, si evidenzia come il maggiore incremento previsto dal PRG riguarda il sistema dei centri esterni e non il sistema degli insediamenti minori. Ciò in quanto quest'ultimi costituiscono un insieme insediativo

prevalentemente residenziale diffuso che fa riferimento per i servizi tanto ai centri più prossimi, quanto al sistema urbano (per quelli più importanti). I centri esterni, a loro volta rispondono all'esigenza di:

- fornire servizi di base ed *intermedi* agli abitanti ivi residenti e a quelli diffusi nel sistema degli insediamenti minori e sparsi;
- assorbire una ipotetica spinta espansiva della città, scongiurando fenomeni di *saldatura e saturazione* interna ;
- puntare all'organizzazione di un sistema di centri "satelliti" che svolgano il ruolo che nei decenni passati hanno assolto le frazioni di Ponte S.Giovanni, S.Sisto, Castel del Piano ecc. e cioè di aggregati più evoluti e caratterizzati da una propria identità socio-economica.

### **Le infrastrutture**

Le politiche infrastrutturali della Provincia sono da essa stessa riassunte nel seguente modo: *Il preliminare del PTCP aveva affrontato il tema della viabilità strutturale individuando sul nodo di Perugia, insieme al sistema della viabilità orientale ed a quello delle trasversali, uno dei maggiori problemi di rilevanza territoriale ed aveva intuito come la questione della concentrazione e del congestionamento del traffico attorno al Capoluogo di Regione non fosse risolvibile con semplici interventi di ingegneria del traffico, bensì capovolgendo i termini della questione stessa e favorendo in tal modo sia la costruzione di una rete a valenza territoriale, e sia, su questa, processi di rilocalizzazione insediativa.*

*Il nodo viario di Perugia è stato individuato come un sistema di infrastrutture molto ampio che va da Pierantonio (Umbertide) fino a Deruta e da Magione fino a Bastia.*

*Su questo nodo l'ipotesi del preliminare puntava alla ricostruzione di un sistema viario che, attraverso il recupero e l'adeguamento di parti significative della viabilità minore, formasse un anello intorno alla città tale da poter facilitare l'accesso e la penetrabilità, rispetto alle aree centrali con maggior capacità attrattiva, anche dalle direzioni oggi sostanzialmente negate dalla concentrazione degli accessi posti a Sud.*

*L'intuizione del preliminare doveva essere verificata in modo accurato e per tale ragione sono stati sviluppati approfondimenti, simulati scenari e valutate le situazioni ottenute.*

*Il risultato di tali verifiche conferma e precisa l'ipotesi originarie e sollecita una riflessione ed un approfondimento del dibattito oggi in atto nella regione.*

Il PRG di Perugia condivide in pieno tale approccio; per l'esplicitazione delle scelte da esso assunte si rimanda al cap. 26.

### **L'ambiente**

L'approccio assunto dal PTCP per caratterizzare l'ambiente e il paesaggio, basato sulla individuazione di *unità di paesaggio*, è risultato perfettamente coerente nei metodi con quello assunto dal Comune di Perugia fin dalla fase degli studi preliminari per il nuovo PRG (cfr. cap.13).

Le finalità dei due strumenti sono altresì simili: identificare le dinamiche che hanno interessato il paesaggio nel passato recente.

I risultati possono essere così riassunti:

Il PTCP perviene alla identificazione di tre tipologie di unità paesaggistiche:

- *le aree della trasformazione paesaggistica*, ove potranno essere introdotte normative di indirizzo per la loro riambientazione all'interno di logiche economiche concrete, favorendo la reintroduzione di elementi di qualità formale ed ecologica.
- *le aree della conservazione paesaggistica*, ove le trasformazioni intervenute nel tempo non hanno agito in modo strutturale, permettendo la conservazione di situazioni

paesaggistiche storiche; per esse l'obiettivo prefigurato è la valorizzazione delle sistemazioni tipiche e la salvaguardia attiva delle strutture paesaggistiche presenti.

- *le aree della evoluzione paesaggistica*, ove le forme paesaggistiche tradizionali e quelle attuali sono contrassegnate dalla persistenza di segni e di usi tali, tuttavia, da non costituire più dominanti paesaggistiche come nella precedente categoria; per esse gli indirizzi tendono ad individuare gli elementi di valore e le regole delle preesistenze al fine anche di una loro re-interpretazione nelle future trasformazioni paesaggistiche e territoriali.

## Capitolo 10 Le tematiche intercomunali

La correlazione esistente tra le caratteristiche fondamentali della configurazione spaziale dell'urbanizzato e le caratteristiche funzionali del vasto ambito intra-regionale e intra-provinciale che vede al centro il territorio di Perugia, ha suggerito una lettura del territorio perugino legata alla presenza dei due assi della grande viabilità che l'attraversano: la E45 in direzione nord-sud e le ss75 e ss75 bis in direzione est-ovest.

L'assunzione di tale schema, visto nelle sue interrelazioni fisico-funzionali con i territori contermini, indica chiaramente come che il sistema insediativo perugino non può essere letto come un unico sistema omogeneo, ma come un doppio sistema territoriale.

Il primo, identificabile nell'asse urbanizzato Perugia-Foligno che si caratterizza come un *sistema urbano nodo-lineare* (forte) che si estende fino a Spoleto. Il secondo, legato alla E45, si connota anch'esso come un sistema insediativo vallivo *nodo-lineare* ma con forti caratteri di discontinuità.<sup>1</sup>

### Un modello territoriale a due componenti

Chiara è la consapevolezza che si tratta di due sottosistemi che, seppur in relazione tra loro, devono mantenere forti gradi di autonomia. Occorre, pertanto, porsi il problema di come trattare lo squilibrio tra di essi.

Tanto da un punto di vista concettuale, quanto in termini operativi nulla impedisce che un sistema territoriale unitario sia costituito da parti che hanno pesi e ruoli diversi; né d'altra parte l'obiettivo di raggiungere un ipotetico, quanto improbabile, equilibrio (in termini di funzioni terziarie, commerciali, residenziali, ecc.) è di per sé garanzia di un corretto funzionamento.

Il problema, dunque, va ricondotto, in generale, in termini di obiettivi strategici che ci si pone, e in particolare, in termini di efficacia della rete dei trasporti.

Il *rafforzamento* e l' *indebolimento* (rispetto ad alcune funzioni) di una componente territoriale rispetto ad un'altra sono conseguenti all'importanza data alle funzioni che essa deve svolgere in un sistema più ampio rispetto a quello comunale.

L'analisi della dimensione territoriale regionale nella quale si colloca l'area perugina fornisce, infatti, le seguenti indicazioni:

- l'importanza strategica di favorire un reale processo di integrazione in un unico modello d'uso dei territori che fanno capo, da un lato al sistema dei comuni Magione-Corciano-Perugia, e dall'altro a quello di Perugia-Bastia-Assisi. Si tratta di un sistema fortemente infrastrutturato dalla *ferrovia regionale* (che pone Perugia in relazione, da un lato con Terni, Spoleto, Foligno e Assisi e, dall'altro, con il comprensorio del Trasimeno) e dalle ss75 e ss75 bis, quest'ultima dotata dall'alta frequenza di svincoli che garantiscono molteplici accessi a Perugia, nonché dalla presenza di aree e poli di rilievo sovracomunale distribuiti lungo tale asse:

---

<sup>1</sup> Definizioni tratte dalla ricerca Itaten "Forme del territorio italiano" 1996. Nella scheda regionale relativa all'Umbria, l'asse urbanizzato Perugia-Foligno viene definito *cuore della regione* dove risiede e lavora la maggior parte della popolazione e l'urbanizzato denota una maggiore continuità, densità e varietà morfologico-insediativa; ai tipi insediativi più tradizionali e consolidati, qui, si affiancano situazioni emergenti quali un'edificazione residenziale semiestensiva per fasce parallele lungo le pendici collinari e lungo gli assi di comunicazione principali, embrionali strade-mercato che si distendono laddove il fascio infrastrutturale si fa più denso, lottizzazioni rade sulla collina periurbana, tendenziali conurbazioni instabili con ampi spazi aperti interclusi, a notevole mix funzionale e densità insediative variabili.

1. l'area di Ellera di Corciano-S.Andrea delle Fratte, ovvero l'area produttiva più vasta presente nella Provincia di Perugia, a cui è prossimo il polo unico ospedaliero umbro;
  2. l'area direzionale, di livello regionale, di Fontivegge—Prepo, nonché nodo fondamentale di scambio della mobilità regionale, sub-regionale e comunale;
  3. il Centro Storico di Perugia con tutto il carico di ruoli istituzionale, direzionale, amministrativo, culturale ecc. che riveste per l'intera regione; da qui l'importanza strategica del suo forte e deciso collegamento con il sistema insediativo di valle attraverso i sistemi di mobilità innovativi (minimetropolitana e metropolitana di superficie);
  4. l'insediamento di Ponte S.Giovanni, area di connessione e snodo con l'altro sottosistema insediativo longitudinale, in cui convergono e si dipartono tutti i grandi sistemi di trasporto stradale e ferroviario di interesse nazionale e regionale (E45, ss75-ss75bis, FS, FCU) ed è presente una importante area produttiva accessibile dal sistema primario della mobilità da più punti;
  5. un'area di Collestrada, nodo per definizione della grande viabilità, posta in diretta connessione con l'aeroporto di S.Egidio che è ormai definitivamente destinato, a partire dall'Evento Giubileo, a divenire un caposaldo di una fitta rete di servizi di linea e, soprattutto, charter, e che garantiranno il collegamento di Perugia e dell'intera regione con il continente europeo;
  6. l'importante area produttiva di Bastia, con il centro fieristico unica struttura del genere, presente e prevista, in ambito regionale;
- l'opportunità di tendere ad una chiara connotazione dello sviluppo per la zona nord del territorio comunale, e che va ben oltre il confine amministrativo, legandolo prioritariamente alle potenzialità delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali, presenti in modo rilevanti a partire dal confine del sistema urbano e periurbano comunale, ed al ruolo che potrà assumere il servizio FCU per migliorare le relazioni nord-sud all'interno – almeno – del territorio regionale. Al nuovo ruolo della E45 (ma anche della stessa Perugia-Ancona) non può essere associata una evoluzione delle forme insediative che prendono a modello la Valle Umbra; in particolare vanno posti limiti rigorosi a qualsiasi tendenza verso la formazione di *strade-mercato*, in quanto palesemente in contrasto:
    1. con i valori paesaggistici, e quindi con l'immagine di qualità che di sé deve dare l'intera regione, e che passa per il mantenimento di un equilibrio armonico tra ambiente e forme insediative;
    2. con l'obiettivo di mantenere salde le possibilità di integrazione tra le diverse strutture insediative, in primo luogo residenziali, e le funzioni commerciali, a tutte le scale;
    3. con la necessità di non riprodurre polarizzazioni che generano forme, più o meno gravi, di congestione veicolare sulla viabilità di interesse regionale e nazionale.

Più in generale, va preso atto che un fattore decisivo per il miglioramento della qualità urbana complessiva (comunale e sovracomunale) è costituito dalla capacità di porre in stretta relazione il processo, in atto, di profonda ristrutturazione del settore della distribuzione, non solo con il sistema dell'accessibilità che diviene decisivo nella pianificazione della grande distribuzione e del sistema residenziale.

## TITOLO IV : ANALISI, SCENARI, FABBISOGNI

### Capitolo 11 Beni storici diffusi

Uno dei cardini su cui si snoda il PRG è costituito dall'assunzione del principio del recupero di tutte le forme insediative, accentrate e sparse, che rivestono interesse storico-ambientale.

L'interesse non è tanto rappresentato dalla qualità dei singoli edifici in sé, ma soprattutto dal rapporto che nel corso della storia essi hanno stabilito con il territorio.

Si tratta di un rapporto originatosi in età classica, che diviene del tutto evidente a partire dall'età medievale e ancor più sostanziale nell'arco di tempo compreso tra il definitivo inserimento del territorio perugino nell'ambito dello Stato della Chiesa e gli anni '50 di questo secolo.

E', infatti, solo molto di recente che questa strettissima interdipendenza, determinata dal rapporto tra ambiti di produzione non agricola e produzione agricola, mostra una rottura, accompagnata dalla crisi, prima, e della scomparsa, poi, del sistema mezzadrile.

Grazie al graduale affermarsi del contratto mezzadrile – e di altri istituti similari – a partire dalla tarda età comunale, gli uomini, fuoriuscendo dagli insediamenti aggregati, si sono andati diffondendo nel territorio, dando luogo alla nascita di un paesaggio intessuto da una trama fittissima di case sparse sui poderi.

E' questa una fase dello sviluppo del territorio che genera una sovrapposizione delle sue strutture insediative su quella dell'età comunale, connotata per la presenza dominante della città, di molti *centri murati* ad essa sottomessi (dislocati principalmente lungo le linee confinali del contado e sulla direttrice dei tracciati viari più importanti che consentono a Perugia di divenire un crocevia di primaria importanza dell'intera penisola) e di *ville* dipendenti direttamente dai *castelli* e quindi dalla città.

Da tale assetto, amministrativo e produttivo, ne è scaturito un disegno del territorio rurale fortemente interdipendente da uno spazio urbano (la città) che, grazie ai costanti flussi dei prodotti agricoli e a quelli di natura mercantile provenienti da regioni lontane, diviene mercato e sede di produzione artigianale.

L'annessione del territorio perugino nello Stato della Chiesa, nel causare la perdita progressiva del ruolo di Perugia come centro mercantile, spostò tale equilibrio verso la campagna poiché essa divenne oggetto di investimenti per la riconquista di terre fertili.

In modo analogo, l'inserimento nello Stato unitario contribuì al proliferare di case sparse, per l'ulteriore accentuarsi del ruolo del territorio nei confronti della città, che non venne meno neanche con la crisi agraria che caratterizzò il finire del XIX secolo, con la comparsa di embrionali strutture industriali dislocate nella pianura del Tevere. Lo stesso ventennio fascista, con il peso che tende ad attribuire all'economia agricola, non determina sostanziali modificazioni del territorio: le terre perugine continuano ad essere sede di residenza di mezzadri e di contadini.

La storia degli insediamenti, piccoli e grandi, accentrati e sparsi, del territorio perugino è dunque la storia di quel fecondo, quanto originale, rapporto dialettico fra spazio urbano e mondo contadino che ha dato vita ad un complesso inscindibile: la più completa rappresentazione culturale dell'identità storica della società perugina. Un patrimonio da tutelare senza museizzarlo, pena la sua estraneazione dal contesto civile, per riappropriarsi del passato, adattandolo al presente.



Il territorio perugino, letto attraverso il suo itinerario storico appena delineato, risulta caratterizzato:

- dagli effetti del progressivo abbandono delle terre di altura, causato dalla crisi definitiva del sistema mezzadrile, e in particolare delle aree a nord e nord-ovest di Perugia e di quelle a delle colline ad oriente del Tevere; la contemporanea conquista della pianura da parte delle colture industriali che hanno generato una modificazione profonda del suo paesaggio;
- da una molteplicità di insediamenti storici, con una varietà considerevole di tipologie urbanistiche e di caratteristiche architettoniche, che hanno condizioni di conservazione molto diverse e livelli di accessibilità notevolmente differenziati; tra questi anche tutto il settore che va sotto il nome di beni culturali, o beni individuali.

Il primo aspetto è oggetto di trattazione nel capitolo dedicato all'analisi del paesaggio, mentre il secondo attiene al presente capitolo.

### **La ricerca bibliografica, il rilevamento, il censimento**

L'art.6 della legge regionale n. 53 del 1974 recita : “Gli interventi sugli immobili sparsi nel territorio come castelli, torri, ville, abbazie, casolari tipici, qualora a giudizio del Comune competente per territorio, abbiano le caratteristiche, ai sensi delle vigenti leggi in materia, per essere considerati beni culturali, debbono essere soltanto di consolidamento o di restauro ...” Questa norma contiene sinteticamente tutti gli elementi che hanno guidato nell'affrontare la questione della tutela dei beni culturali sparsi.

I principi in esso sanciti sono:

- la caratterizzazione come beni culturali degli immobili sparsi nel territorio quali castelli, torri, casolari ecc.; a tal fine si richiama la definizione giuridica di “beni culturali” fornita dalla Commissione di indagine per la tutela e la valorizzazione delle cose di interesse storico, archeologico, artistico e del paesaggio istituita dalla l. 26.4.1964, n.310 : “Appartengono al patrimonio culturale della Nazione tutti i beni di interesse archeologico, storico, artistico ambientale, paesistico, librario ed *ogni altro bene che costituisce testimonianza materiale avente valore di civiltà*”;
- la legittimazione degli atti amministrativi tesi a limitare gli interventi edilizi sui “beni culturali” e primo tra tutti la non demolibilità degli stessi. L'obiettivo fondamentale è quello di attivare una tutela dei beni basata su norme di piano certe, articolate in modo puntuale e comunque finalizzate a stabilire regole per la trasformazione fisica di questi edifici. Regole che oggi non esistono, se non per gli edifici monumentali vincolati dalla legge 1089.
- la potestà del Comune a formulare giudizi sulla ammissibilità sopraespressa, subordinandola, di fatto, alla disponibilità di un censimento degli edifici che posseggono caratteristiche tali da essere considerati beni culturali.

L'assunzione che se ne fa del principio della conservazione ha portato ad esaminare il patrimonio edilizio esistente non solo prendendo a prestito parametri che fanno riferimento a valori simbolico-monumentali o tipologico-formali, più o meno condivisi, ma con un atteggiamento tendente a superare la classificazione gerarchica dei beni a favore di una lettura più complessa e più attenta ai valori corali di un paesaggio fortemente storicizzato.

La differenza sostanziale rilevata tra questi beni culturali e quelli più tradizionalmente intesi, come le raccolte contenute nei musei, ecc. sta nel fatto che i manufatti edilizi sono al contempo beni strumentali, e cioè organismi legati alla vita dell'uomo e alla evoluzione dei suoi bisogni nel corso del tempo.

Questo non semplifica il compito della loro conservazione, piuttosto lo rende più complesso, in quanto la declinazione del suo significato conduce inevitabilmente verso il

concetto della manutenzione; attività, quest'ultima, che a sua volta può essere intesa anche come attività di trasformazione, o come attività progettuale, da collocare all'interno di un processo d'uso e adattamento dei beni stessi nel tempo. Concreto è il rischio di un'attualizzazione brutale degli organismi edilizi attraverso interventi inconsapevoli e poco colti. La stessa voce "manutenzione straordinaria", introdotta negli ultimi decenni nell'ordinamento giuridico italiano, è spesso usata per praticare la distruzione o peggio la falsificazione dei beni stessi. La *cultura materiale* a cui ci si ispira postula infatti la necessità di indagini accurate sul divenire dell'organismo edilizio; sicchè lo strumento più idoneo che viene assunto per valutare la effettiva consistenza testimoniale di un edificio e, conseguentemente, le modalità della sua trasformazione-conservazione è il rilievo. Sono queste le premesse concettuali che hanno guidato il *censimento dell'intero patrimonio edilizio storico sparso nel territorio*.

La campagna di rilevamento dei "beni culturali" diffusi nel territorio comunale di Perugia ha inizio negli anni '86 - '88 a corredo dell'elaborazione del Piano urbanistico comprensoriale. La metodologia utilizzata era basata, in primo luogo, su una ricerca di tipo bibliografico per raccogliere notizie deducibili dai toponimi e successivamente, su un riscontro sul campo delle specifiche caratteristiche dei siti. Venivano così censiti e schedati 726 manufatti che dovevano caratterizzarsi come beni culturali.

In occasione degli studi programmati per la elaborazione del nuovo P.R.G., tale censimento è stato ripreso e integrato con una seconda campagna di rilevamento. Questa volta, base di partenza sono state le mappe del Catasto Gregoriano del XIX sec. (in alcuni casi si è anche consultato il settecentesco Catasto Chiesa), che confrontate con le mappe del Catasto attuale, hanno permesso di individuare gli edifici e manufatti sparsi nel territorio che anch'essi, potenzialmente, assumevano il carattere di *permanenze*. I 726 edifici originariamente censiti sono così divenuti circa 2.500; ognuno di essi è stato fatto oggetto di un sopralluogo e quindi di una scheda informativa composta da tre parti:

- descrittiva, compilata in sito dal ricercatore incaricato;
- cartografica, composta dagli stralci del Catasto Gregoriano e del Nuovo Catasto Terreni, relativi all'area su cui insiste il manufatto schedato;
- documentazione fotografica del manufatto composta da una o più fotografie.

Il successivo esame, condotto a tavolino, di questo materiale ha permesso di riscontrare l'effettiva presenza e consistenza dei presunti beni, verificando i casi in cui ciò che permaneva era solo un segno cartografico. E' questo il caso, non infrequente, di manufatti segnalati tanto nel catasto Gregoriano che nel catasto moderno e che oggi non esistono più o sono stati, in epoca alquanto recente, definitivamente compromessi.

E' stato questo uno *screening* che ha condotto alla individuazione di circa 1600 manufatti edilizi sparsi, di cui il PRG vigente aveva scarsissima consapevolezza della loro esistenza.

## La catalogazione

Per ogni edificio o manufatto evidenziato dal suddetto screening come *bene* è stata redatta una scheda descrittiva così articolata:

### a. Elementi localizzativi del bene:

- numero d'ordine attribuito e riportato in cartografia;
- toponimo, rilevato dalle cartografie;
- denominazione principale della porzione di territorio interessata;
- referenze cartografiche sulle mappe catastali e sulla ortofotocarta;
- localizzazione altimetrica;

**b. Elementi identificativi del bene:**

- tipologia - originaria - attribuita;
- categoria tipologica;
- epoca probabile di costruzione e delle eventuali trasformazioni tipologiche subite, secondo tre grandi fasce di periodizzazione (epoca medioevale : anteriore al XV sec.; epoca moderna : dal XV al XIX sec.; epoca contemporanea : XX sec.) ;

**c. Caratteristiche quali-quantitative rilevate:**

- forma prevalente della pianta rilevata dal catasto (regolare o irregolare);
- forma della copertura ;
- aspetto esteriore dei paramenti murari;
- numero dei piani fuori terra e la stima della cubatura vuoto per pieno;
- presenza, o meno, di elementi o parti che alterano la tipologia edilizia nel suo impianto morfologico, nonchè rispetto alle evoluzioni ritenute coerenti con l'impianto presuntivamente originario;

**d. Giudizi sulla consistenza qualitativa:**

- giudizio sullo stato di conservazione del bene basato sui seguenti elementi:
  1. sostanziale integrità tipologica e buona conservazione, anche con interventi di restauro/ristrutturazione (non degradato);
  2. carenza dello stato di conservazione fino al deperimento anche totale di alcune componenti fisiche (degradato);
  3. mancanza grave dell'integrità fisica (rudere);
- giudizio sul valore culturale dell'edificio, basato sui seguenti parametri di riferimento:
  4. presenza di una struttura e di elementi architettonici di rilievo, unitamente al pregio ambientale del contesto (valore architettonico e ambientale);
  5. presenza di una struttura e di elementi architettonici di rilievo;
  6. assenza di precipi valori architettonici e dell'attuale contesto ambientale (valore testimoniale).

**e. Proprietà, disponibilità, uso attuale, descrizione del contesto**

Da qui la consapevolezza di aver censito tutti i beni presenti nel territorio comunale in forma sparsa e che ancora oggi possiedono, anche con forti caratteri di differenziazione degli stessi valori, valenza storico-architettonica o almeno testimoniale.

Il successivo passaggio critico-analitico compiuto, ancor prima di metter mano ad una proposta articolata di norme che tenesse nel giusto conto le differenze dei valori intrinseci dei beni, ha condotto al riconoscimento di due grandi categorie: nella prima sono stati inseriti i beni che possiedono spiccati i caratteri di *bene individuo*; nella seconda quelli che presentano morfologie aggregate, anche se di tipo elementare.

Tale distinzione ha trovato riscontro nella formazione di due matrici di catalogazione finalizzate alla proposizione sistematica delle risultanze analitiche del censimento, e alla loro integrazione con la classificazione vigente di aree di interesse storico-artistico ed ambientale (le zone A) ad eccezione del centro storico della città, che come è noto è da tempo oggetto di uno specifico strumento di pianificazione urbanistica.

La prima matrice, costituente allegato alla presente relazione (All. n. 2), definisce quello che può essere definito *il patrimonio perugino di beni individui sparsi*.

In sintesi si tratta di oltre 1300 edifici o manufatti edilizi che costellano l'intero territorio comunale.

Di questi, 927 sono edifici coloniali, 180 case padronali, 140 ville di cui ben 112 con parco annesso, 184 edifici originariamente destinati al culto, e così via.

Tra i dati emersi, che meritano una forte sottolineatura, vi è quello del numero di edifici che alla data dei censimenti risultavano abbandonati: ben 613. La loro cubatura complessiva è stimabile in 890.000 mc.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione dei manufatti 687 risultano non degradati, 860 degradati e 76 sono ruderi.

Circa 1200 di questi beni hanno tanto un valore architettonico quanto ambientale.

Si tratta di una vera e propria *banca dati* predisposta per:

- favorire la conservazione, consultazione e trasmissibilità delle informazioni ad altri uffici ed Enti territoriali competenti in materia;
- suscitare l'aggiornamento dello stato di fatto, anche attraverso lo strumento della partecipazione, che può fornire dati non facilmente indagabili;
- fornire un supporto conoscitivo all'attività amministrativa in relazione al regime autorizzatorio cui i beni vengono sottoposti;
- fornire al censimento i caratteri di un archivio aperto che può essere utilmente arricchito dai rilievi architettonici che verranno via via eseguiti per richiedere l'autorizzazione ad eseguire interventi sui beni stessi;
- favorire un processo di apprendimento collettivo basato sulla identificazione di una trama territoriale sostanziata da permanenze storiche. Ciò consentirà anche nel futuro di formulare scelte e indirizzi di piano sempre basate su principi di recupero e valorizzazione degli insediamenti storici minori, del paesaggio, dei percorsi storici, naturalistici, turistici, ecc. L'insieme di questi costituisce, infatti, un sottosistema tematico necessario, anche se non sufficiente, a descrivere e interpretare i caratteri storici e paesaggistico-ambientali del territorio perugino e quindi utile per la sua pianificazione a tutti i livelli;
- trarre, infine, quei parametri utili allo studio di più categorie normative capaci di adattarsi alle differenze, anche notevoli, dei valori di cui ogni bene è portatore e alle esigenze di tutela, da un lato, e di valorizzazione, dall'altro, sono:
  1. la (presunta) epoca d'origine;
  2. la categoria tipologica;
  3. le caratteristiche architettoniche;
  4. gli indicatori di stato;
  5. l'esistenza di vincoli ai sensi delle L.1497 e L.1089.

La seconda matrice di catalogazione, riportata integralmente di seguito, viene invece a costituirsi come un vero e proprio repertorio delle zone omogenee A; nella stessa sono riportate le destinazioni d'uso rilevate usando la classificazione ed i codici numerici indicati all'art. 130 del TUNA.

L'insieme degli insediamenti di interesse storico-ambientale risulta articolato in quattro gruppi tipologici, ovvero in:

- a. *n. 52 Nuclei urbani*, individuati in quegli aggregati che hanno generato e *informato* insediamenti recenti ben più consistenti dello stesso insediamento originario, o anche - nel caso opposto - che si sono ritrovati inglobati all'interno di aree di sviluppo in cui i processi urbanistici non hanno tenuto nella giusta considerazione la forma e la consistenza delle preesistenze. Tra i primi, che rivestono interesse anche per il loro importante valore architettonico, rientrano alcuni castelli (come ad es. Ripa, Collestrada, Mugnao, Ponte Pattoli, Villa Pitignano, Fratticiola Selvatica, S.Egidio, Castel del Piano, S.Fortunato della Collina, S.Martino in Colle, S.Enea); tra i secondi semplici schiere di modeste dimensioni, sorte lungo strade di antico impianto (come Ponte Felcino, Ponte S.Giovanni, Olmo).

- b. *n. 38 Centri Minori*, individuati in quegli aggregati che hanno mantenuto nel tempo la loro identità morfologico-ambientale, tra cui alcuni ancora importanti e vitali (Civitella Bannazzone, Monte Petriolo, Bagnaia, Civitella d'Arna) e altri, viceversa abbandonati (Castello di Valcaprara, Migiana di Monte Tezio, il borgo di Solfignano, Casteldarno).
- c. *n. 77 Complessi unitari*, individuati in quegli aggregati costituiti da più edifici sorti unitariamente intorno ad un edificio principale, ovvero una villa, una pieve, un castello, una abazia, (ad esempio – tra i più importanti – le “ville” Bennicelli, del Cardinale, Monaldi, Florenzi, Montefreddo, Alfani, Rossi Scotti, Oscano, Bracceschi, Passo dell'Acqua, Cianelli, Cesaroni, Rizzoli, Pantano, S.Marino, Podiana, Ruspoli, Monticelli, Valvitiano, Bonucci, Baldeschi, Peano, Monteville e Collins, Pucci, Baglioni, Montefreddo, Gallenga, Donini-Ferretti, Spinola, de Angelis, le “pievi” S.Quirico, Pagliaccia, Petroia, i “castelli” di S.Sisto, Fontignano, Vicolo Rancolfo, Piloniccaccio e infine l'abazia di Montelabbate).
- d. *n. 37 Aggregati rurali*, individuati in quegli aggregati costituiti da più colonie; tra questi alcuni ancora ben enucleati nel paesaggio agricolo (ad es. Colognola, Case Pepparello, Tezio vecchio, la Pievuccia, Fontenuovo di Monte Tezio, Rubbiano) ed altri sorti intorno ad un edificio produttivo (essiccatoio) o padronale (ad es. Vallemonaci, Palazzo Mancino, Casa Poggio, Romani).

CATALOGAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

NUMERO SVILUPPO	LOCALITA'	DOC. FOTOGRAF. AEREA	UNITA' URB. INTERV.	NUCLEI URBANI	CENTRI MINORI	COMPLESSI URBANI	AGGREGATI RURALI	N. UNITA' DI PASEGGIO	MORFOLOGIA DELIMITO			VINCOLI ATTUALI				DESTINAZIONI D'USO RILEVATE	PIANO TERRA	PIANO PRIMO
									PAUSINA	COLLINA	MONTAGNA	LEGGI 1088 SOPRINT. ARCHEOLOGICA	LEGGI 1088 SOPRINT. BALSALI	LEGGI 1487 - 431				
1	ASCAGNANO	X	57			X		4N	X	X				X	1-9-10-12-37-5-25	1		
2	VILLA LA CINELLA	X	59			X		2N	X						1-9-10-12-37-5	1		
3	SANTORFETO	X	59			X		2N	X						1-9-10-12-23-37	1		
4	COL FRANCESCO		59				X	5N		X					1-9-10-12-37-5	1		
5	PIETRAMELINA	X	59	X				5N		X					1-9-10-12-37-5-25	1		
6	RANCOLFO E BURELLO	X	60	X				5N		X					1-5-9-10-12-37	1		
7	VICOLO RANCOLFO	X	60			X		5N		X					1-9-10-12-37	1		
8	CASIMINCIO		60				X	5N		X					1-9-10-12-37-5	1		
9	VALCAPRARA	X	60		X			5N							1-9-10-12-25-37	1		
10	COLTAVOLINO	X	60			X		5N		X					1-9-10-12-37-5-25	1		
11	MACINARA	X	60				X	5N		X					1-9-10-12-37-5-50	1		
12	LORETUCCIO		59				X	2N	X						1-9-10-12-37-25	1		
13	TAVERNACCE		60	X				2N	X						1-5-9-10-12-37	1-6		
14	PARLESCA	X	60			X		2N	X				X		1-9-10-12-37-5	1-9-10-12		
15	LA BRUNA	X	57	X				2N							1-9-10-12-37-5-25	1		
16	CASTIGLIONE UGOLINO	X	57		X			4N		X			X		1-9-10-12-37-5-25	1-9-10-12		
17	RANCALE (VILLA)	X	57			X		2N	X				X		1-9-10-12-37-5	1-9-10-12		
18	RANCALE	X	57				X	2N	X				X		1-9-10-12-37-5-50	1-9-10-12		
19	ANTOGNOLLA	X	56		X			1N		X								
20	SAN GIOVANNI DEL PANTANO	X	56		X			6N		X					1-9-10-12-37-5-25	1		
21	PANTANO	X	56			X		6N							1-9-10-12-37-5-25	1		
22	MURLO VECCHIO O CAMINATA	X	57					1N		X			X		1-9-10-12-25	1		
23	PALAZZO GUGLIELMI	X	57			X		1N							1-9-10-12-5-25	1		
24	PEGLIOLA		57				X	4N		X			X		1-9-10-12-5-50	1-9-10-12		
25	CASTELLO DELLA PIEVE	X	57			X		4N		X			X		1-9-10-12-37-5-25	1-9-10-12		
26	PIEVE SAN QUIRICO	X	57			X		4N		X					1-9-10-12-37-5-25	1		
27	BAGNARA	X	57			X		2N	X				X		1-9-10-12-37-5	1-9-10-12		
28	CASTEL SAN GIULIANO	X	57			X		4N		X			X		1-9-10-12-5-50-25	1-9-10-12		
29	VILLA DEL CARDINALE E BADIA	X	55			X		6N	X	X					1-8-18-21-9-10-12-37-5-50-48-43	1-9-10-12-18-21		
30	COLLE UMBERTO	X	55	X				6N	X				X		12-1-10-9-37-5	1		
31	MAESTRELLO	X	55		X			6N							1-12-9-10-37-5	1		
32	COMPRESSO VECCHIO	X	55		X			6N		X					1-9-10-12-37-5-50-37-43-46-25	1		
33	PIEVE PETROIA	X	55		X			6N		X					1-9-10-12-37-5-25	1		
34	COMPRESSO NUOVO	X	55			X		6N		X					16-19-20-1-9-10-12-37-23-5-50-2	1-9-18		

CATALOGAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

NUMERO SVALUPPO	LOCALITA'	DOC. FOTOGRAFIA	UNITA' URBANIZZATE	NUCLEI URBANI	CENTRI MINORI	COMPLESSI URBANI	AGGREGATI RURALI	N° UNITA' DI PASSEGGIO	MORFOLOGIA DEL SITO				VINCOLI ATTUALI				DESTINAZIONI D'USO RILEVATE
									PIANURA	COLLINE	MONTAGNA	LEGG. 1089 SORFINT.	ARCHEOLOGICA	LEGG. 1089 SORFINT.	B.A.A.S.U.	LEGG. 1497 - 431	
35	CASTELLACCIO DI CANNETO	X	53			X		6N	X						1-9-10-12-37-5-50	PIANO TERRA	PIANO PRIMO
36	ROMITORIO	X	54			X	X	1N		X				X	1-9-10-12-37-5		
37	COGNOLA	X	53			X	X	6N							1-9-10-12-37-5		
38	CASE PEPPARELLO	X	54			X	X	1N	X						1-9-10-12-37-5		
39	TEZIO VECCHIO	X	54			X	X	1N	X						1-9-10-12-37-5		
40	LA PIEVUCCIA	X	53			X	X	6N	X						1-9-10-12-37-5		
41	CASTELLACCIO DI OSCANO		53			X	X	6N	X						1-9-10-12-37-5		
42	OSCANO	X	53			X	X	6N	X					X	1-9-10-12-37-5-50		
43	VILLA OSCANO	X	53			X		7N	X					X	1-18-21-9-10-12-5-25		
44	SAN LORENZO DELLA RABATTA	X	53		X			7N							1-9-10-12-37-5-50-25		
45	PODERE CASETOLA - Forcella		53			X	X	1N	X						1-9-10-12-37-5-50		
46	LA FORCELLA		53			X	X	1N	X					X	1-9-10-12-37-5		
47	FONTENUOVO DI MONTE TEZIO	X	54			X	X	1N	X					X	1-9-10-12-37-5-50		
48	MIGIANA DI MONTE TEZIO	X	54		X			1N	X	X				X	1-9-10-12-37-5-50-25		
49	SAN LORENZO DI MONTE NERO	X	58		X			1N	X					X	1-9-10-12-37-5-50-25		
50	VALBIANCARA	X	53			X	X	1N	X						1-9-10-12-37-5-50		
51	RUBBIANO	X	53			X	X	1N	X						1-9-10-12-37-5-50		
52	SANTA CROCE DI MONTE BAGNOLO		53			X		1N	X						1-9-10-12-37-5-50		
53	SAN MATTEO DI MONTE PACCIANO		6			X	X	1N	X				X		1-9-10-12-37-5		
54	CASTELLO DI MONTE NERO	X	58			X		1N	X						1-9-10-12-37-5-25		
55	MONTAZZANE DI MONTE BAGNOLO		58			X		1N	X						1-9-10-12-37-5-50		
56	VILLA BARTOCCINI - CASA CARBONE		32			X	X	2N	X						1-9-10-12-5-50		
57	PANTANO DI PARLESCA		32	X				2N	X						1-9-10-12-37-5		
58	VILLA BENNICELLI	X	32			X		5N	X	X					1-9-10-12-37-5-25		
59	SAN BARTOLOMEO	X	32			X	X	5N	X	X					1-9-10-12-37-5-25-37-43-46		
60	SOLFAGNANO	X	32	X		X		5N							1-9-10-12-37-5		
61	SAN SILVESTRO - Solfagnano	X	32	X		X		5N	X	X					1-9-10-12-37-5-25		
62	SAN FRANCESCO - Civitella Bannazzone	X	61	X		X		5N	X	X					1-12-9-10-37-5-25-43-46		
63	ABBADIA CELESTINA	X	61			X		5N	X	X					1-9-10-12-37-5		
64	MORLESCHIO	X	61	X		X		5N	X	X					1-9-10-12-37-5		
65	RUSTICHELLI	X	58		X	X		4N	X	X					1-9-10-12-37-25		
66	LA FRATTICIOLA	X	35			X	X	2N	X					X	1-9-10-12-37-5		
67	CHIESA E CASTELLO - Ponte Pattoli	X	35	X		X		2N	X					X	1-8-9-12-9-10-37-5-43-46-25		
68	FORRA - Ponte Pattoli	X	35	X		X		2N	X					X	1-8-12-9-10-37-5		

CATALOGAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

NUMERO SVILUPPO	LOCALITA'	DOC. POTOGR. AEREA	UNITA' UNIL.TERRINT.	NUCLEI URBANI	CENTRI MIOCR.	COMPLESSI UNITARI	AGGREGATI RURALI	N° UNITA' DI PASEGGIO	MORFOLOGIA DEL SITO			VINCOLI ATTUALI			DESTINAZIONI D'USO RILEVATE	PIANO TERRA	PIANO PRIMO
									PAUSA	COLINA	MONTAGNA	LEGGE 1088 SOPRINT.	ARCHIOLONICA	LEGGE 1088 SOPRINT.			
69	S. MARIA - Ponte Pattoli	X	35	X				2N	X				X	1-8-12-9-10-37-5	1-8		
70	BRACCESCA - Ponte Pattoli	X	35	X				2N	X					1-18-9-12-15-37-34-40-41-42	1-18-20		
71	VILLA BRACCESCHI - Ponte Pattoli	X	35			X		2N	X					1-9-10-12-37-5-50-37-43-46-25	1		
72	PALAZZO GIARDINO - Ponte Pattoli		35				X	2N	X					1-9-10-12-37-5-50	1-9-10-12		
73	CORDIGLIANO	X	58		X			7N						1-9-10-12-37-5-25	1-9-10-12		
74	CORBINE DI MEZZO	X	19			X		7N						1-9-10-12-37-5	1-9-10-12		
75	VILLA PITIGNANO	X	19	X				7N						1-8-9-12-15-37-34-25	1-8		
76	VILLA PASSO DELL'ACQUA	X	62		X			2N	X			X		10-16-25	1-10-18		
77	VILLA TATICCHI - Ramazzano	X	62		X			2N	X					1-9-10-12-37-5-37-43-46-25	1-9-10-12-37-43-46		
78	CASA DEL DIAVOLO	X	34	X				2N	X					1-8-12-9-10-37-5	1		
79	VILLA CIANELLI - Casa del Diavolo	X	34			X		5N		X				1-15-34-50	1		
80	CARESTELLO	X	63		X			5N		X		X		1-9-10-12-37-5	1		
81	ABBAZIA DI MONTE LABBATE	X	63		X			5N		X				1-8-15-37-34-25	1		
82	CASTELLO DI RAMAZZANO	X	62		X			5N		X				1-9-10-12-37-5-50-25	1-9-10-12		
83	VILLA FLORENZI - Colombella Alta	X	37		X			3N		X				1-8-18-19-20-21-15-34-25	1-18-19-20-21		
84	COLOMBELLA BASSA	X	37	X				3N	X					1-8-8-18-19-20-9-12-15-37-34-22-25	1-8-19-20		
85	FARNETO	X	37		X			3N		X				3	16		
86	PICCIONE	X	38	X				3N		X				1-8-9-12-15-37-13-34-25	1-8		
87	PALAZZO DI GIULIO - Piccione	X	38			X		3N		X				1-8-10-12-37-5	1		
88	FRATTICOLA SELVATICA	X	64	X				3N		X				1-8-8-9-12-15-37-34-40-41-42-25	1-8		
89	SAN GIUSTINO - Piccione	X	38			X		3N	X					1-9-10-12-37-5-25	1-9-10-12		
90	CASTELLO DI PILONICACCIO	X	39		X			3N		X				1-9-10-12-37-5-50	1-9-10-12		
91	CASTEL D'ARNO	X	39		X			3N		X				1-9-10-12-37-5-50	1-9-10-12		
92	VILLA CESARONI - Fontana	X	31			X		2S		X			X	1-9-10-12-37-5-25	1		
93	FONTANA	X	31		X			2S		X			X	1-8-10-12-37-5-50-25	1		
94	OLMO	X	31	X				5S	X					8-9-12-15-37-34-25	1-8		
95	VILLA RIZZOLI	X	29			X		5S	X					1-8-15-37-34-50-25	1-8		
96	SANTA SABINA	X	27		X			5S	X					1-8-9-12-15-34-60-13-25	1-8		
97	VILLA PANTANO	X	25		X			5S	X					1-8-15-37-34-25	1-8		
98	LACUGNANO	X	29	X				2S		X			X	1-8-10-12-37-5-25	1		
99	CASTELLO DI S.SISTO	X	28		X			2S		X			X	1-8-10-12-37-5	1		
100	SAN SISTO	X	28	X				2S		X			X	1-8-9-12-15-37-34-10-25	1-8-10		
101	SANT'ANDREA DELLE FRATTE	X	26		X			5S	X					1-8-15-37-34-25	1-8		
102	VILLA BURATTINI	X	13		X			4S		X				1-15-34-50-25	1		



CATALOGAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

NUMERO SVILUPPO	LOCALITA'	DOC. FOTOGR. AEREA	UNITA' URB. TERRIT.	NUCLEI URBANI	CENTRI MINORI	COMPLESSI URBANI	AGGREGATI RURALI	N° UNITA' DI PASSEGGIO	MORFOLOGIA DEL SITO			VINCOLI ATTUALI			DESTINAZIONI D'USO RILEVATE	PIANO TERRA	PIANO PRIMO
									PIANURA	COLLINE	MONTAGNA	LEGG. 1089 SOPRINT. ARCHEOLOGICA	LEGG. 1089 SOPRINT. PAESAGG. E BELLIZ.	LEGG. 1487 - 431			
103	PONTE DELLA PIETRA	X	13			X		4S	X				X	1-15-34-50-25	1		
104	MONTEBELLO		10	X				9S	X	X			X	8-8-9-12-15-37-34	1-8		
105	VILLA MONTI - S.PROTO E GIACINTO		9		X			9S	X	X			X	1-8-10-12-5-25	1		
106	MURELLI - VILLA FAINA - PALAZZO	X	9		X			7S	X	X		X	X	1-8-15-37-34-50-25	1-8		
107	BELL'ARIA - Prepo		12				X	7S	X	X			X	1-34-50	1-8		
108	PREPO	X	12		X			7S	X	X			X	1-8-3-18-19-20-15-37-34-50-25	1-8-16-19-20		
109	SAN FAUSTINO		14	X				4S	X	X				1-9-10-12-5-25	1		
110	GUALTARELLA		30				X	2S	X	X			X	1-15-34-50	1		
111	SAN MANNO - Ferro di Cavallo	X	30	X				4S						1-3-15-34-25	1		
112	SANTA LUCIA	X	16	X				7S	X	X			X	1-8-12-9-10-37-5	1-8		
113	VILLA SPERANDIO		1		X			7S	X	X		X	X	1-9-10-12-37-5-25	1		
114	PONTE D'ODDI - IL CASTAGNO		17	X				7S						1-8-12-9-10-37-5	1-8		
115	SAN MARCO	X	16	X				7S	X	X				1-8-9-12-15-37-34-22-25	1-8		
116	SAN MARCO	X	18	X				7S						1-8-9-12-15-37-34-22-25	1-8		
117	SAN MARCO	X	18	X				7S	X	X		X	X	1-8-9-12-15-37-34-22-25	1-8		
118	CENERENTE	X	53		X			6N	X				X	9-12-15-37-34-25	1		
119	SAN MARINO	X	6			X		7N	X	X			X	1-9-10-12-37-5-25	1		
120	PONTE RIO	X	6	X				7S	X				X	1-9-10-12-37-5	1		
121	VILLA PODIANA	X	3		X			7S	X	X			X	1-9-12-15-37-34	1		
122	CAVA DELLA BRECCIA	X	3		X			7S						1-9-12-15-37-34	1		
123	SANTA PETRONILLA	X	3		X			7S	X	X			X	1-9-10-12-5-25	1		
124	VILLA RUSPOLI	X	3			X		7S	X	X			X	1-9-10-12-37-5-25	1	1-9-10-12	
125	VILLA MONTICELLI	X	3		X			7S	X	X			X	1-15-34	1		
126	VILLA VALVITIANO	X	20		X			7S	X	X			X	1-9-10-12-37-5-25	1	16-19-20	
127	VILLA BONUCCI	X	20		X			7N	X	X			X	3-18-15-34	1		
128	STAZIONE - Ponte Felcino	X	20	X				3S	X				X	1-8-6-9-12-15-37-34-32	1-8		
129	CENTRO - Ponte Felcino	X	20	X				3S	X				X	1-8-6-9-12-15-37-34	1-8-8		
130	MOLINO - TORRE	X	20			X		3S						15-37	1-9-10-12		
131	PIEVE PAGLIACCIA	X	36		X			3N	X	X				1-8-15-37-34-25	1-8		
132	BOSCO	X	36	X				3N	X				X	1-9-10-12-37-5-25	1		
133	CASA PASQUA	X	20		X			8S	X	X				1-9-10-12-5-25	1		
134	MONTE SCOSSO	X	20		X			8S	X	X				1-3-15-34-25	1-16		
135	MONTE ROTONDO	X	22		X			8S	X	X				1-15-34-50-25	1-9-10-12		
136	CIVITELLA D'ARNA	X	40		X			8S	X	X				1-15-34-50-25	1-9-10-12		

CATALOGAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

NUMERO SULL'OPPO	LOCALITA'	DOC. FOTOGRAF. AEREA	UNITA' URB. TRIBUT.	NUCLEI URBANI	CENTRI MINORI	COMPLESSI URBANI	AGGREGATI RURALI	N° UNITA' DI PAESAGGIO	MORFOLOGIA DEL SITO			VINCOLI ATTUALI			DESTINAZIONI D'USO RILEVATE	PIANO TERRA	PIANO PRIMO
									PLANUM	COLLINA	MONTAGNA	LOGGE 1088 SOPRINT.	ARCHEOLOGICA	LOGGE 1088 SOPRINT.			
137	RIPA	X	40	X				1S	X					1-8-6-18-19-20-9-12-15-37-34-25	1-8		
138	PIANELLO	X	39	X				1S	X					1-8-6-9-12-15-37-34-50-8	1-8		
139	SANTEGIDIO	X	41	X				8S		X				1-8-6-9-12-15-37-13-34-25	1-6-8		
140	LIDARNO	X	41		X			8S	X					1-9-10-12-5-25	1		
141	PONTE VALLECEPPI	X	22	X				3S	X					1-8-16-6-19-20-12-9-10-12-37-5-25	1-8-19-20		
142	PRETOLA	X	21	X				3S	X					1-8-6-9-12-15-37-34-50-25	1-6		
143	VILLA DEGLI AZZI - Casaglia	X	7	X				7S		X		X		1-9-10-12-37-5-25	1		
144	L'ISTITUTO - Casaglia	X	22		X			7S		X		X		1-9-10-12-37-5	1		
145	SANTA MARIA MADDALENA DI MONTERONE		23			X		7S		X		X		1-9-10-12-37-5	1		
146	VILLA COLLINS - VILLA MONTEVILE	X	23		X			7S		X		X		1-15-34-50-25	1		
147	VILLA PEANO	X	23		X			7S		X		X		1-9-10-12-37-5-50-25	1		
148	VILLA BALDESCHI	X	22		X			7S		X		X		1-15-34-50-25	1		
149	COLLESTRADA	X	42	X				8S		X		X		1-8-16-19-20-12-9-10-12-37-5-25	1-8-16-19-20		
150	OSTERIA DI COLLESTRADA	X	42		X			1S		X				1-9-12-15-37-34	1-12		
151	VILLA PUCCI - Collestrada	X	42		X			1S	X					1-8-10-12-5-25	1		
152	VIA PONTEVECCHIO - Ponte San Giovanni	X	23	X				3S	X			X		1-8-9-12-15-37-34-10	1-8-10		
153	Via PRIMAVERA e MANZONI - Ponte San Giovanni	X	23	X				7S		X		X		1-8-9-12-15-37-34-10	1-8-10		
154	VIA VOLUMNIA - Ponte San Giovanni	X	23	X				3S						1-8-12-8-10-37-5	1-8		
155	PIEVE DI CAMPO	X	23	X				7S		X		X		1-15-34-50-25	1		
156	VILLA MELARANCIO	X	23		X			7S		X		X		1-9-10-12-37-5	1		
157	VILLA BAGLIONI	X	23		X			3S	X			X		1-9-10-12-5-25	1		
158	MUGNANO	X	48	X				6S	X			X		1-8-6-16-19-20-9-12-15-37-34-40-41-42-25	1-8-6-19-20-37-43-46		
159	CASTELLO DI FONTIGNANO	X	49		X			6S		X		X		1-15-34	1		
160	FONTIGNANO	X	49	X				6S		X				1-8-6-9-12-15-37-34-50-25	1-8		
161	VALLE MONACI	X	49			X		6S		X				1-9-10-12-37-5-50	1-9-10-12		
162	OSTERIA VECCHIA DI FONTIGNANO	X	49			X		6S	X					1-9-10-12-37-5-50	1-9-10-12		
163	MONTE PETRIOLO	X	50		X			6S		X				1-8-9-12-15-37-34-25	1-8		
164	VILLA ROSSI-SCOTTI / CHIOSTRO	X	50		X			6S		X				1-9-10-12-37-5-50-25	1		
165	PISCINA	X	50			X		6S						1-9-12-15-37-13-34-50	1		
166	PALAZZO MANCINO	X	50			X		6S	X					1-15-37-13-34-50	1-9-10-12		
167	SAN MARTINO DEI COLLI	X	51	X				5S						1-9-12-15-37-34-25	1		
168	POGGIO DELLE CORTI	X	51	X				5S		X				1-9-12-15-37-34-50-25	1		
169	VILLA POGGIOLO	X	51		X			5S	X			X		1-9-10-12-37-5-50-25	1		
170	PILONICO MATERNO	X	51		X			5S	X			X		1-9-12-15-37-34-50-25	1-9-10-12		

CATALOGAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

NUMERO SVILUPPO	LOCALITA'	DOC. FOTOGRAF. AEREA	UNITA' URB. TRACIAT.	NUCLEI URBANI	CENTRI MINORI	COMPLESSI URBANI	AGGREGATI RURALI	N° UNITA' DI PARAGGIO	MORFOLOGIA DEL SITO			VINCOLI ATTUALI				PIANO TERRA	PIANO PRIMO
									PIANURA	COLLINA	MONTAGNA	ARCH. 1988 SCOPERT.	ARCH. 1988 SCOPERT. ANCH. ETOLOGICA	B.A.A.S.U.I.	LEGGE 1487 - 431		
171	VILLA MONTEFREDDO	X	52			X		5S	X						1-8-10-12-37-5-25	1	
172	BAGNAIA	X	52		X			5S	X	X					1-8-6-18-19-20-9-12-15-37-34-50-25	1-8	
173	VILLA IL PALAZZO	X	52			X		5S	X	X					1-8-9-12-15-34-10-25	1-10	
174	VILLA GALLENGA - MANDOLETO	X	52			X		5S	X	X					1-9-10-12-37-5-50	1	
175	MANDOLETO	X	52		X			5S	X	X					1-9-10-12-37-5-25	1	
176	CASTEL DEL PIANO	X	25	X				5S	X						1-8-18-19-20-9-12-15-37-34-22-25	1-8	
177	VILLA MONALDI - Pila	X	24			X		5S	X			X			1-9-10-12-37-5-50-25	1	
178	PILA	X	24	X				4S							1-8-6-18-19-20-9-12-15-37-34-50-22-25	1-8	
179	IL CHIOSTRO	X	26			X	X	5S	X						1-9-10-12-37-5	1	
180	CASTELLO DI S.ANDREA DELLE FRATTE	X	26			X	X	5S	X						1-9-10-12-37-5-25	1	
181	PONTE DELLA PIETRA - CASA POGGIO		13				X	4S		X					1-9-10-12-37-5-50	1-9-10-12	
182	BONEGGIO	X	45		X			4S	X						1-9-10-12-37-5-50-25	1-9-10-12	
183	SAN VETTURINO	X	10			X		4S	X	X			X		1-15-34-50-25	1	
184	MONTE CORNEO	X	10			X		9S	X	X			X		8-15-34-25	1	
185	VILLA DONINI FERRETTI	X	10			X		4S	X	X			X		1-8-15-34-25	1-8	
186	COLONNETTA DI MONTE BELLO		10	X				9S							1-8-12-9-10-37-5	1-8	
187	OSPERELLONE DI MONTE BELLO		10			X		9S	X	X			X		8-15-34	1-8	
188	VILLA ALFANI	X	10			X		9S	X	X			X		1-8-10-12-5-25	1	
189	SAN MARTINO DELFICO	X	10			X		9S	X	X			X		1-9-10-12-37-5-50-25	1	
190	VILLA SPINOLA	X	10			X		9S	X	X			X		1-9-10-12-5-25	1	
191	SAN FORTUNATO DELLA COLLINA	X	45	X				4S							1-8-9-12-15-37-34-25	1-8	
192	SANT'ANDREA D'AGLIANO	X	43		X			9S	X				X		1-9-10-12-37-5-50-25	1	
193	CASE FALOIA		43				X	3S	X	X			X		1-9-10-12-37-5-50	1	
194	ROMANO DI SOPRA	X	43				X	3S	X	X					1-9-10-12-37-5-50	1-9-10-12	
195	ROMANO DI SOTTO	X	43				X	3S	X	X					1-9-10-12-37-5-50	1-9-10-12	
196	SAN MARTINO IN CAMPO	X	43	X				3S	X						1-8-6-9-12-15-37-13-34-25	1-8	
197	VILLA DONINI - FERRETTI / S. Martino in Campo	X	43			X		3S	X						1-15-34-50-25	1	
198	SANTA MARIA ROSSA	X	44	X				3S							1-8-6-9-12-15-37-34-50-25	1-8	
199	SAN MARTINO IN COLLE	X	46	X				4S							1-8-6-9-12-15-37-34-25	1-8	
200	SANTENA	X	47	X				4S	X				X		1-8-18-19-20-9-12-15-37-34-50-25	1-8-18-20	
201	VILLA DE ANGELIS - S.Enea		47		X			4S	X	X					1-15-34-50	1	
202	SAN BEVIGNATE		3		X			4S	X	X					1-21-9-12-15-37-34-50	1	
203	MONTE MORCINO		4		X			4S	X	X					1-8-15-34-25	1	
204	PIAGGIA COLOMBATA		4	X				4S	X	X					1-15-34-25	1	

## Viabilità di interesse storico

Strettamente connesso al tema dei *valori* storici diffusi che caratterizzano il paesaggio perugino vi è quello della viabilità di antica origine.

Il PRG propone la sua *ricostruzione indiziaria*, riportandola nella tavola A4 in scala 1:10.000 “Insediamenti di interesse storico-ambientale, beni individui, viabilità di interesse storico e itinerari naturalistici”.

Gli *itinerari* ricostruiti riguardano:

1. le principali strade in Epoca Antica
2. le strade secondarie o alternative di Epoca Antica/Altomedioevale
3. le cinque Vie Regali mediovali
4. le cinque Vie Maestre mediovali
5. le strade medioevali di collegamento fra i principali Castelli e Ville
6. le strade principali formatesi nel periodo compreso tra l’Epoca Medioevale e l’ ‘800
7. le strade rurali formatesi nel periodo compreso tra l’Epoca Medioevale e l’ ‘800

La metodologia adottata si basa sulla identificazione del reticolo viario rappresentato in modo indistinto nei catasti Chiesa (1727 – 1728) e Gregoriano (1835), previa loro riproduzione fotografica e riduzione ad una unica scala (1:10.000)

L’indicazione dei probabili *itinerari* ha tenuto conto delle relazioni che Perugia ha, nel corso dei secoli, intrattenuto con i maggiori centri regionali ed interregionali, e degli assi commerciali, partendo dalle *porte*, ricavate nella cerchia Etrusco/Romana per gli itinerari 1 e 2, e nella cinta Medioevale per gli itinerari 3,4 e 5.

Le principali fonti consultate sono state:

- le cartografie dell’ IGM al 25.000 per lo studio della morfologia dei territori
- le tavv. 24 e 25 del PUT 1998
- “Strade dell’Umbria nell’Alto Medioevo” di Giulio Schmiedt (1965)
- Seminario della Facoltà di Architettura di Firenze dal titolo “Perugia Etrusco/Romana e Altomedioevale”, anno 1985, di P.Camerieri, G.Corbucci,, D.Corbucci, G.Donati
- Ricerca a supporto del PUC Perugino sulla Viabilità Antica della Soc. coop PANTHEON (1985/90)
- Ricerca a supporto del PUC Perugino sulla Viabilità Medioevale di F. Cassano e M. Monella (1985/90)
- Appunti sul Corridoio Bizantino di M. Belardi (1986)
- “Medioevo rurale Perugino” (1989)
- “Città e territorio tra Medioevo ed Età Moderna” di Alberto Grohmann (1965)
- “Statuti Perugini del 1279 e 1342 per le Vie Regali e Vie Maestre” di A. Calderoni e M. Neri
- Cartografie sulle Vie Regali e Vie Maestre del CIRTER (1997)

## Capitolo 12 Percezione della città, struttura e organizzazione territoriale

Tra le finalità del piano preliminare, vi era quella di consentire ai cittadini di partecipare collettivamente alla determinazione dei valori e degli obiettivi da porre alla base delle scelte di Piano.

A tale scopo, accanto alle consuete modalità di *partecipazione diretta* (attivata con numerose assemblee, confronti, ecc.), è stata condotta una “Ricerca sulla rappresentazione dell’identità urbana, delle forme di aggregazione e della desiderabilità residenziale” fondata su interviste (su un campione di 1.875 cittadini) raggruppati per fasce di età e residenti in 9 zone rappresentative dei diversi modelli abitativi presenti nel territorio comunale.

La ricerca si proponeva di registrare i giudizi dei cittadini sui contesti urbani in cui vivono, di identificarne motivazioni e significati, di cogliere eventuali aspettative di un ambiente migliore nonché evidenziare gli aspetti ritenuti positivi o negativi.

Dalla lettura e interpretazione dei risultati di questa ricerca, emerge una *società urbana* in generale sostanzialmente soddisfatta delle condizioni in cui vive. Ha livelli di vita abbastanza elevati ed è molto attenta alla qualità dell’ambiente, dei servizi ecc. I motivi di disaffezione per un luogo sono molteplici, ma i giudizi non sono mai totalmente negativi. Anche chi abita in quartieri che si sono sviluppati in modo disorganico tende spesso a trovare aspetti positivi e a suggerire la possibilità di migliorare. *Zone di espansione* che dall’esterno vengono percepite come particolarmente disordinate sono talvolta viste “da dentro” come luoghi allegri in cui ci si conosce e ci si sente protetti più che altrove; il Centro Storico è spesso visto dai residenti come un luogo “tetro”, “poco sicuro” e dove si vive da “estranei”.

Dalle interviste emergono, altresì, alcuni dei modelli ideali della concezione abitativa perugina: particolarmente attraenti appaiono i centri storici minori, dove la vita è più equilibrata e la qualità architettonica ed ambientale è alta (anche se in realtà la spinta a trasferircisi non è così forte).

La ricerca, in sostanza, ha permesso di confermare alcune delle ipotesi di fondo del Preliminare, ovvero: la ricerca di una qualità diffusa; la ricomposizione degli ambienti periferici in modo da fornirli adeguatamente di servizi e *qualità urbana*; il recupero e la valorizzazione dei *centri storici minori*.

### Luoghi e identità delle comunità

L’indagine ha pure messo in evidenza come esiste nella cultura dei perugini un deciso radicamento e una forte stanzialità residenziale ed abitativa.

Evidente è la riconoscibilità - e il proprio riconoscimento - dello spazio immediatamente circostante e quotidianamente vissuto.

Affiora l’idea di una spazialità, - di pertinenza - mista tra “privato” (*desiderato e sentito*) e “pubblico” (*selezionato e rivendicato*) connessa all’agire e alla pratica. Attraverso il riconoscimento “spaziale” si modella il senso di appartenenza ad un luogo.

Diventa così centrale il concetto di *identità dei luoghi* di appartenenza; forti appaiono le connessioni tra l’identità dell’individuo e l’identità del luogo: un luogo cioè che rende l’individuo consapevole di appartenere ad una comunità.

Se in generale per comunità si indica *un tipo di collettività i cui membri condividono un’area territoriale come base di relazioni sociali*, nella attuale società anche la più piccola comunità va vista in quel sistema di relazioni esterne che tendono a superare i confini della comunità locale.

Le *identità sociali* oggi si formano nell'intreccio continuo tra due attività elementari: l'abitare un luogo, un territorio e il costruire le reti sociali di forme di convivenza e di istituzioni politiche.

Il ruolo delle ritrovate comunità locali deve perciò essere anche quello di individuare, tutelare e incrementare le identità riconosciute: vivere la città ha bisogno di formare, costituire e radicare *luoghi riconosciuti d'identità* segnati e connotati dalla funzione collettiva e dalla esperienza individuale.

## Struttura territoriale

L'articolazione territoriale che il PRG propone per *leggere* e quindi per pianificare gli insediamenti presenti nel territorio perugino, trova ragione e fondamento nell'analisi prima richiamata, ma anche in alcune peculiarità del suo sistema insediativo ed ambientale.

La proposta che il PRG in tal senso compie, nasce infatti da alcune consapevolezza di fondo:

- dalla necessità di dover ricercare un corretto rapporto tra i sistemi insediativi e quelli paesaggistico-ambientali;
- dalla difficoltà di interpretare la realtà insediativa in modo unitario, qualunque sia il parametro di raffronto, fisiografico, funzionale, morfologico, semiologico, ecc., adottato
- dal valore riconosciuto a quell'intimo multi-localismo connaturato alla storia di questo territorio, secondo il quale tanto le antiche frazioni, quanto i nuovi quartieri esterni oggi posseggono forti connotazioni di *centralità*.

L'insieme di questi fattori ha permesso di dare la connotazione di *quartiere* a tutte le componenti del sistema insediativo. Un sistema fortemente territorializzato che ha dettato un' articolazione dell'intero territorio comunale in 64 Unità Urbanistico Territoriali.

Nel grafico di seguito riportato, l'insieme delle UUT è altresì rappresentato in 15 Aree territoriali ove i caratteri insediativi delle stesse appaiono omogenei.

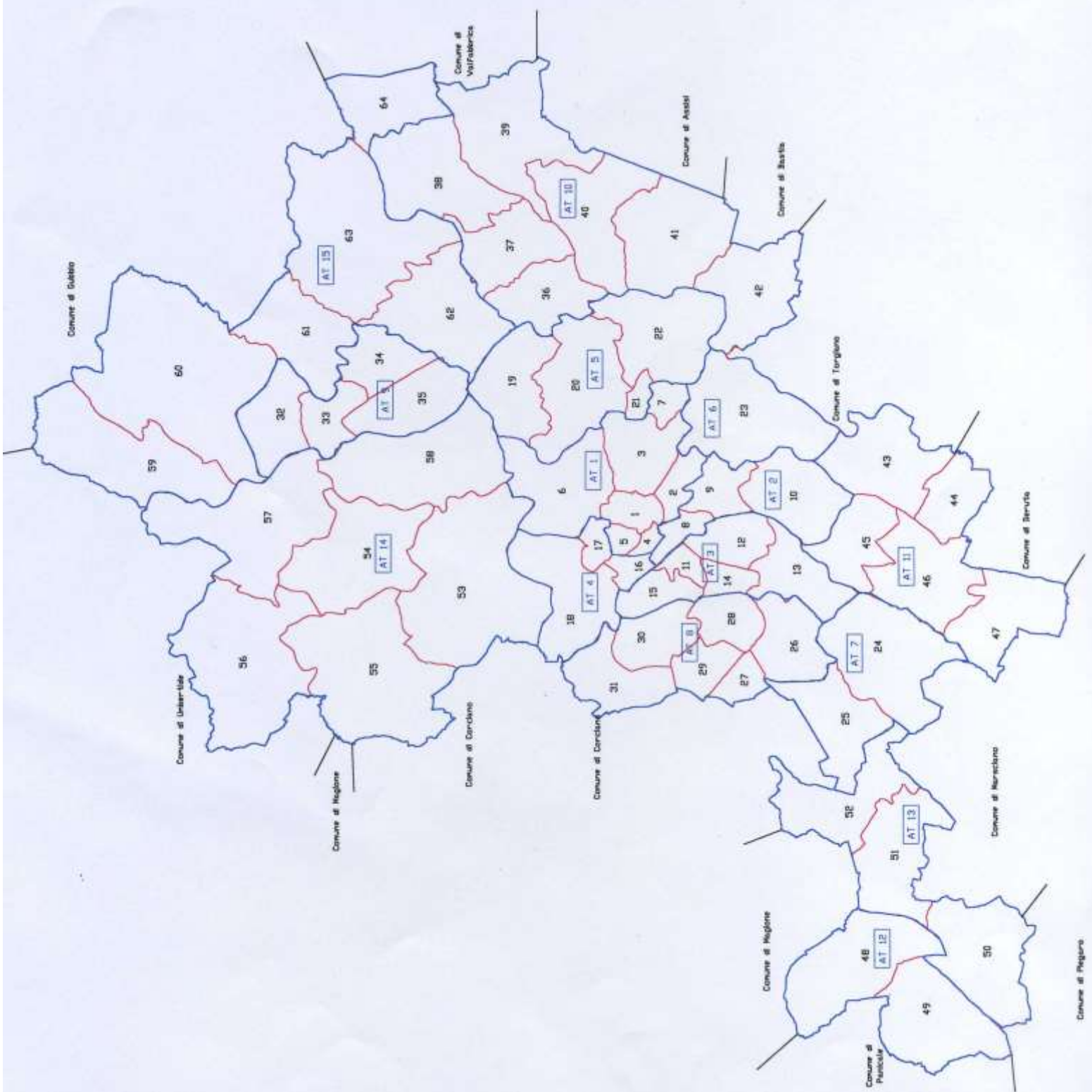
E' questa una partizione volutamente condizionata dalla conformazione delle *sezioni censuarie*, per permettere la geo-referenziazione di tutti i fenomeni indagabili attraverso i censimenti.

Attraverso tale strumento, in particolare, è stato possibile:

- valutare la distribuzione territoriale del patrimonio edilizio-abitativo e degli abitanti, nonché le loro dinamiche nel tempo, ecc.
- organizzare l'analisi dello stato di attuazione delle previsioni del PRG vigente
- compiere riscontri tra lo *stato di fatto* e il dimensionamento strutturale che caratterizza il nuovo piano
- rispondere in modo convincente alle prescrizioni dettate dalla nuova legge regionale (31/97): verificare e proporre *tutti i requisiti quantitativi e qualitativi ed i relativi parametri, quali gli standard urbanistici, la densità edilizia massima insediabile, le altezze massime*.

ARTICOLAZIONE DELLA STRUTTURA TERRITORIALE  
in Unità Urbanistico-Territoriali ( UUT )

AREE TERRITORIALI	UUT	Denominazione
1 LA CITTA' ALTA	1	FORUGIA-ARIPOLI
	2	PERUGIA-SPESINO
	3	MONTICCIE
	4	VIA R. D'AMORETTO
	5	ELCE
	6	PRATO MONTELAGARDA
2 LA CITTA' INTERMEDIA	7	CANASCIA
	8	FONTEVEGGE
	9	VIA DEI FILIPPI PALLOTTA
	10	MONTIBELLO
3 LA CITTA' VALLIVA	11	MADRINA ALTA
	12	PISTO
	13	PONTE DELLA PIETRA
	14	CENTOVA
4 I QUARTIERI DI NORD-OVEST	15	PIANI DI MASSANO
	16	SALICIA
	17	MONTE BRILLO
	18	SAVINO
5 LA CITTA' SUL FIUME	19	VALLA PITTOIANO
	20	PONTE FELCINO
	21	PIETOLA
	22	PONTEVALLECEPPI
6 LA CORDONA TRAI VALLI	23	PONTE SODIVANNI
	24	FILA
	25	CARTEL DEL PIANO
	26	SANDREA DELLA FRATTE
7 I QUARTIERI DI SUD-OVEST	27	SANTA SABINA
	28	SAN SISTO
	29	LACUGNANO
	30	FERRI DI CAVALLO
8 LA CERONA III LACUGNANO	31	OLMO
	32	PAULESIA S.D./SOMALI
	33	REGINA
	34	CASA DEL DIAVOLO
9 IL CENTRO VALLIVE NORD TIBERINO	35	PONTE PATELLI
	36	ROSCI
	37	COLNABELLA
	38	PICCIONE
10 LA DIRETTRICE MARCHIGLIANA	39	PARIELLO
	40	SEPA
	41	SEGGIOLO
	42	COLLESTRADA
11 LA DIRETTRICE ROMANA	43	SMARTINO IN CAMPO
	44	SAVIGNA ROSSA
	45	SANTUARYO DELLA CELLINA
	46	SMARTINO IN CELLE
12 PIEVAIOLO TRASNIMEND	47	SENICA
	48	MURANO
	49	FONTECANO
	50	MONTE PETROLO
13 PIEVAIOLO SUD	51	S. MARTINO DEI COLLI
	52	BIAGHIA
	53	GENERENTE
	54	MIDIANA DI MONTE TEZIO
14 TEZIO	55	COLLE UMBERTO-CORRESE
	56	PANTANO-ANTIGNELLA
	57	LA BRUNA
	58	PROZENO-SOCCOLIANO
15 COLLI EUGUBINI	59	LA CIVELLA-SURFETO
	60	TAVERNACE-RANCIOLTO
	61	CIVITELLA BIANCAZZONE
	62	LEVULCI-BANNAZZANO
	63	MONTE LABATE
	64	FRATTICIDA BELVATICA



## Organizzazione territoriale

La necessità di differenziare le scelte strutturali del Piano relativamente agli insediamenti ha suggerito di individuare un *modello* organizzativo che prendesse in considerazione la loro distinzione in base all'appartenza a grandi Sistemi rappresentativi di differenti fenomenologie e potenzialità di sviluppo urbane.

In base ad esso, ognuna delle 64 UUT (già raggruppate in 15 Aree Territoriali) è stata attribuita ad uno dei tre seguenti Sistemi insediativi (cfr. grafico di seguito riportato):

1. *urbano a configurazione metropolitana;*
2. *centri esterni;*
3. *insediamenti minori*

In base ad esso, una significativa parte del territorio di Perugia è letta come sistema (quello *urbano a configurazione metropolitana*) in cui – pur in presenza di insediamenti molto diversi tra loro sotto il profilo del carattere urbano/periurbano - le differenze, nel loro complesso, tendono a ridursi, la mobilità diventa centrale nella aumentata dinamica dei rapporti con gli spazi vissuti, le distanze appaiono ravvicinate, i tempi e i ritmi sono *targhettizzati*, ed infine gli stessi *segni* (costruiti e naturali) tendono a connotare un nuovo paesaggio urbano; un ambito, in definitiva, ove è richiesta una maggiore interazione sociale e una particolare attenzione alla qualità dei luoghi per marcare una più forte identità urbana.

Il secondo sistema contiene centri abitati che esprimono un ruolo di polarità nei confronti di ambiti identificabili (il centro vallivo nord tiberino, la direttrice marchigiana, la direttrice romana, Pievaiola-Trasimeno), e contemporaneamente una dimensione stanziale del vivere dovuta ad un discreto grado di autosufficienza rispetto al sistema urbano.

Il Sistema degli insediamenti minori, infine, è caratterizzato da Ambiti (Pievaiolo Sud, Tezio, Colli Eugubini) in cui i centri ed i nuclei abitati in essi presenti sono caratterizzati da bassa densità abitativa, presenza di servizi a livello elementare, forte subordinazione alle regole ed alla dimensione ambientale, e nel contempo una significativa mobilità e qualità abitativa.

Nella sua complessa articolazione per sistemi e sottosistemi, il modello fornisce una interpretazione dell'organizzazione territoriale che tenta di proporre l'integrazione delle singole *parti* all'interno di un quadro di riferimento globale che vede, al contempo, le *parti* mantenere un'esistenza autonoma e tendere all'interazione a partire dalle loro intrinseche proprietà.

L'elemento guida posto alla base della costruzione del modello generale è stato, dunque, il singolo insediamento visto, in prima istanza, in modo autonomo. Il partire dalle particolarità e dalle singolarità dei luoghi, e cioè da una considerazione attenta dell'esistente, ha indotto a non sovrapporre a priori il modello di organizzazione insediativa, piuttosto ad estrarre dall'analisi particolare delle singole *località* una propria domanda di riqualificazione.

Solo in un secondo momento si è proceduto a *rimontare* le varie componenti all'interno di una visione unitaria e cioè di un organigramma territoriale generale.

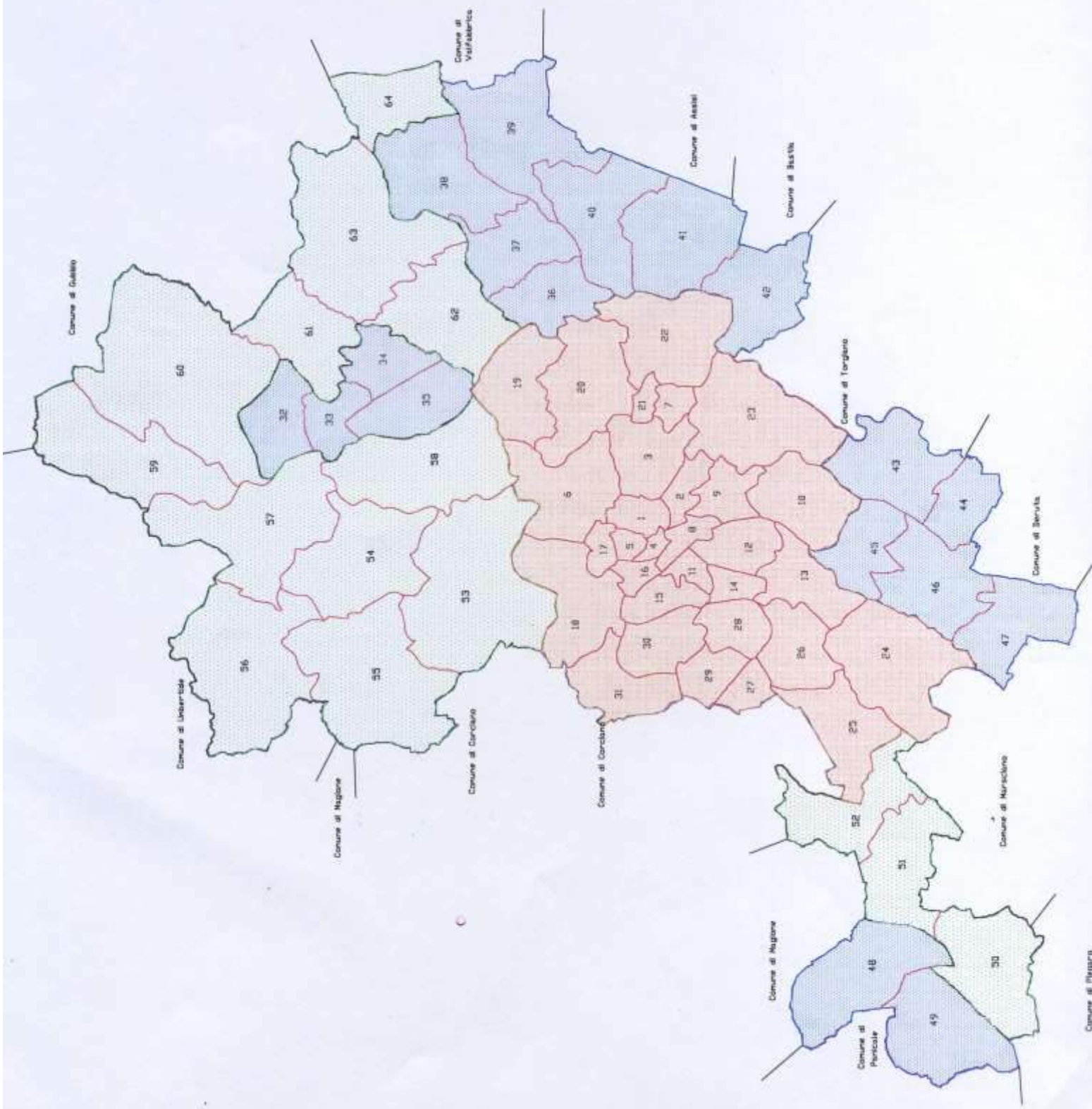


Le ragioni locali trovano, così, un'adeguata collocazione in un PRG che vuole porsi come *metodo e strumento di governo, patto sociale partecipato e condiviso, assunzione del valore delle identità dei luoghi e delle comunità, nonché come tutela delle "permanenze"*, interpretate nella loro dimensione diacronica rispetto al processo di modernizzazione al quale sono inevitabilmente sottoposte.

In questo modo, il Piano ha inteso proporre il rafforzamento di un modello culturale fortemente radicato basato su un policentrismo in cui lo spazio concorre in modo determinante alla sua formazione.

Secondo quest'ottica tutte le scelte del Piano tendono a rafforzare le centralità, esistenti e potenziali, che esprimono senso e valore anche sotto l'aspetto socio-culturale.

Sistemi Inesedativi	UIT	Denominazione
SISTEMA URBANO A CONFIGURAZIONE METROPOLITANA	1	PERUGIA-CORNICOLI
	2	PERUGIA-SPICERIO
	3	MONTELUZE
	4	VIA S. B'ANDREOTTO
	5	ELCE
	6	PARCO MONTELAGUARDIA
	7	CASAGLIA
	8	FORTIVEGGE
	9	VIA DEI FLORESCHI FALLOTTA
	10	MONTIBELLO
	11	MADONNA ALTA
	12	PIEDO
	13	PONTE DELLA PIETRA
	14	GENOVA
	15	PIANI DI MASSANO
	16	SLUCIA
	17	MONTE GRILLO
	18	SNARCI
	19	VILLA PITTORIANO
	20	PONTE FELICHO
	21	PIRELLA
	22	PONTEVALLECORPI
	23	PONTE SGOVANNI
	24	PILA
25	CARTEL DEL PIANO	
26	SABRICA BELLA FRATTE	
27	SANTA SABINA	
28	SAN SIRIO	
29	LACONOMO	
30	FERRI DI CAVALLO	
31	OLMO	
32	PARLECIA DEL FADIANO	
33	RESINA	
34	CASA DEL BAVOLO	
35	PONTE PARTOLI	
36	BOCCI	
37	COLDBELLA	
38	PICCONE	
39	PIANELLO	
40	RIPA	
41	SELIBI	
42	COLLESTRADA	
43	SMARTINO IN CAMPO	
44	SANRIA ROSSA	
45	SFRUTTATO BELLA COLLINA	
46	SMARTINO IN COLLE	
47	ELENA	
48	NUONANO	
49	FONTANIANO	
50	MONTE PETROLO	
51	S. MARTINO DEI COLLI	
52	BAGNARA	
53	CECENANTE	
54	REGGANA DE MONTE TEZIO	
55	COLLE UMBERTO-IMPRESSO	
56	PANFANO-ANTONELLA	
57	LA BRUNA	
58	PRONZANO-CORRIGLIANO	
59	LA CROCELLA-SORFETO	
60	TAVENAZZE-SANCIFFO	
61	CEVITELLA DENNAZZONE	
62	LEPULCI-RANNAZZANO	
63	MONTE LABATE	
64	PRATTELLA SELVATICA	



## Capitolo 13 Analisi paesaggistica

Se l'obiettivo primario di una corretta azione pianificatrice è favorire l'uso ottimale delle risorse, esso va perseguito mediante scelte di uso, gestione e valorizzazione, *compatibili* con la quantità e la qualità del patrimonio disponibile.

Quando la risorsa oggetto della pianificazione è il paesaggio, diventa di assoluta necessità la conoscenza degli elementi che lo compongono, delle relazioni tra essi esistenti e della dinamica evolutiva che li caratterizza.

La sfida posta dal nuovo modo in cui oggi la società si rapporta con l'ambiente, che ha portato a riconsiderare profondamente il concetto stesso di risorsa naturale e, conseguentemente, quello di *sviluppo sostenibile*, ha imposto l'elaborazione di nuovi sistemi analitici che indagano i fenomeni legati alla evoluzione dei processi naturali e, tra questi, dell'attività antropica, che non può più essere intesa in termini antagonisti o conflittuali, ma interagente con essi.

### L'Ecologia del paesaggio

L'Ecologia del paesaggio (Landscape Ecology) fornisce uno strumento operativo capace di superare questo contrasto, evitando che, di volta in volta, rispetto alle diverse modalità di approccio o alle opposte basi ideologiche, il paesaggio naturale o quello antropico diventino uno *subalterno* all'altro.

L'obiettivo che si pone tale disciplina è, infatti, lo studio del paesaggio e delle sue trasformazioni, ampliando le possibilità analitiche dell'*Ecologia Generale* in quanto il campo di applicazione diviene un ambito (il paesaggio) visto come *aggregato superiore di unità viventi composto da un sistema di ecosistemi interagenti, gerarchizzati ed evolventi* (Forman e Godron, 1986)

L'applicazione di questa metodologia è stata, pertanto, colta dal PRG come lo strumento più utile per evitare le distorsioni insite nelle analisi tematiche, tra loro difficilmente correlabili (studi geologici, botanici, urbanistici, agronomici, socioeconomici): nell'Ecologia del paesaggio la diversa dimensione culturale consente di superare tale difficoltà e, in forma *transdisciplinare*, di legare insieme le informazioni provenienti dai diversi campi, di interpretarle e di renderle comprensibili ed utilizzabili per le scelte di pianificazione, gestione e progettazione del paesaggio.

Essa rappresenta lo strumento e la forma di approccio più efficace per proporsi, in una logica di verifica della compatibilità ecologica, quale sostegno alle decisioni in materia di programmazione.

Si tratta di un metodo di lavoro proficuo, in cui la conoscenza dei diversi elementi ambientali si avvicina progressivamente alla *comprensione della realtà*. Tutto ciò nella consapevolezza dei limiti insiti nella stessa metodologia, che risulta comunque impossibilitata a trasferire tutta la realtà in modelli predittivi, sia per la imprevedibilità dei processi naturali sia per la difficoltà di portare a sintesi dati conoscitivi derivanti dalle più diverse discipline.

### Il paesaggio

Negli studi di Ecologia del paesaggio questo viene assunto quale elemento sintetico di interazione tra elementi fisici, componenti biologiche e attività umane. Esso rappresenta cioè il risultato, complesso, scaturito dall'interrelazione tra la situazione naturale e

l'opera umana che in tale contesto si esplica, ricomprendendo sia la fisicità dei luoghi (ambiente abiotico) che l'azione delle componenti biologiche (ambiente biotico) e dell'uomo (ambiente antropico).

Ogni paesaggio può essere ricondotto ad uno specifico modello strutturale e, alla scala operativa scelta, può essere scomposto in elementi minimi e riorganizzato in configurazioni (modelli) di ordine gerarchico superiore, per giungere alla individuazione di un *paesaggio principale*.

La scomposizione analitica del modello consente di identificare *apparati paesistici*<sup>2</sup>, ovvero insiemi funzionali che, legando i diversi elementi, formano le specifiche configurazioni.

Tali insiemi sono differenziabili per appartenenza all'*habitat umano* o all'*habitat naturale*.

La tabella di seguito riportata sintetizza i principali tipi di apparati paesistici.

<b><i>habitat naturale (Hn)</i></b>	<b><i>habitat umano (Hu)</i></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• apparato scheletrico</li> <li>• apparato connettivo</li> <li>• apparato stabilizzante</li> <li>• apparato resiliente</li> <li>• apparato escretore</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• apparato protettivo</li> <li>• apparato produttivo</li> <li>• apparato sussidiario</li> <li>• apparato abitativo</li> </ul>

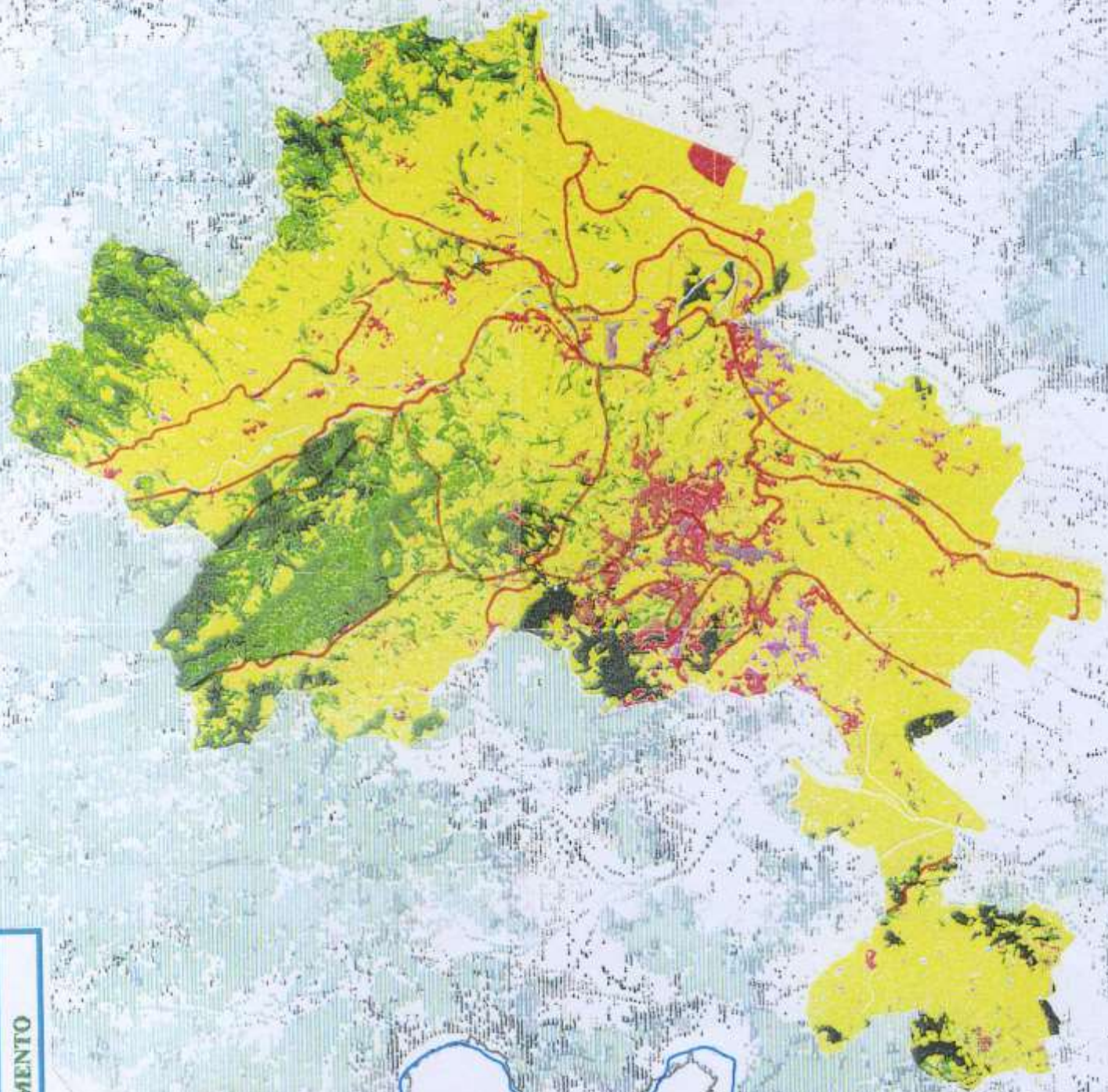
## **Le Unità di Paesaggio**

L'analisi condotta ha evidenziato, nell'ambito del territorio comunale, condizioni di stato ambientale tipiche di due grandi sottosistemi - quello nord e quello sud – molto diversificati sotto il profilo paesaggistico. Ma le due condizioni ambientali, pur differenziate negli elementi di maggior rilievo, non si presentano affatto omogenee al loro

<sup>2</sup> Da "Fondamenti di Ecologia del Paesaggio" (CittàStudi, 1993) V. Ingegnoli

- *apparato scheletrico*: sistema di elementi del paesaggio le cui funzioni sono dominate dai processi geomorfologici (aree rocciose, ghiacciai, ghiaioni, sabbie...).
- *apparato connettivo*: svolge le funzioni di connessione tra elementi del paesaggio.
- *apparato stabilizzante*: è formato da elementi cui spettano le funzioni regolatrici e protettive dominanti rispetto agli altri ecosistemi. Prevalente deve essere la capacità di resistere alle perturbazioni.
- *apparato resiliente*: elementi con grande capacità di ripresa (recovery). Gli ecosistemi sono formati da comunità pioniere o in stadi giovanili, oppure da foreste a bassa metastabilità.
- *apparato escretore*: è formato dal reticolo di corridoi fluviali, del quale viene utilizzata la capacità di trasporto e depurazione.
- *apparato protettivo*: sistema di elementi che influiscono sulla regolazione microclimatica, Si tratta, quindi, del sistema di giardini, parchi, siepi, fliari, piantate, cedui.
- *apparato produttivo*: elementi aventi funzione agricola (orti, seminativi, stalle, frutteti e vigneti...).
- *apparato abitativo*: è caratterizzato da funzioni insediative residenziali e di servizio, trasmissione primaria delle tradizioni e della cultura.
- *apparato sussidiario*: è formato da elementi con funzione industriale, trasformazione dei materiali industriali, produzione di energia, infrastrutture territoriali e di grande mobilità. Sono altresì compresi gli aeroporti, le ferrovie e le autostrade, i grandi depositi e le aree estrattive.

**QUADRO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO**



interno, tanto che sono state identificate ben distinte aree paesaggistiche, ognuna delle quali presenta caratteristiche peculiari, quali ad esempio i rapporti funzionali tra i diversi apparati, i meccanismi di riproduzione delle risorse, il livello di antropizzazione ed il carico urbanistico, il grado di resistenza alle trasformazioni.

Per ognuna di esse è stato possibile analizzare, anche in termini quantitativi, le funzioni di stato, i meccanismi di riproduzione delle risorse, il grado di antropizzazione e la capacità di resistenza alle trasformazioni<sup>3</sup>.

L'intero territorio comunale è stato, quindi, articolato in 16 aree con proprie specifiche caratteristiche paesaggistico-ambientali, comprendenti al proprio interno, indifferentemente, zone urbane ed extraurbane. Ognuna di queste aree, definita *Unità di paesaggio* (Udp), indagata (qualitativamente e quantitativamente) attraverso l'uso di indicatori ambientali, è stata fatta oggetto di valutazioni sulle trasformazioni territoriali intervenute in un arco di tempo prestabilito.

Ciò ha richiesto l'apporto di conoscenze interdisciplinari relative agli elementi biotici, abiotici ed antropici che coesistono nella definizione stessa di paesaggio e dalla cui lettura integrata si è derivato, per ogni Unità di paesaggio, un modello interpretativo.

La definizione delle Udp è proceduta secondo le seguenti fasi (vedi tabella):

1. redazione cartografia tematica analitica e diagnostica
2. costruzione della carta dei *geotopi*
3. costruzione della carta degli *ecotopi*.

Tale processo analitico ha permesso di individuare e descrivere le unità elementari omogenee, ovvero le più piccole unità di paesaggio in cui prevale un ecosistema dello stesso tipo. A partire da questa analisi, si è potuto riconoscere dove le diverse unità elementari (ecotopi) si ripetono in maniera più o meno regolare, dando luogo ad ambiti territoriali omogenei più grandi, ovvero alle Unità di paesaggio.

Esse identificano, così, i diversi paesaggi (sistemi di ecosistemi) caratterizzati da specifiche funzioni e proprietà ecologiche, ambientali, estetiche e socio-culturali presenti nel territorio comunale. Sono state identificate le seguenti Udp (cfr. [figura](#)):

Sottosistema Nord	Sottosistema Sud
1N (Monte Tezio)	1S (Piana del Chiascio)
2N (Valle Tiberina Nord)	2S (Monte Malbe)
3N (Valli minori a Est di Perugia)	3S (Valle Tiberina Sud)
4N (Colline in destra del Tevere Nord)	4S (Valle della Genna)
5N (Colline in sinistra del Tevere Nord)	5S (Valle della Caina)
6N (Colline del Tezio)	6S (Valle della Cestola)
7N (Zona pedemontana a Nord di Perugia)	7S (Collina di Perugia)
	8S (Colline in sinistra del Tevere Sud)
	9S (Colline in destra del Tevere Sud)

Ognuna di tali Udp, rappresentando la scala territoriale minima di riferimento nell'applicazione della Landscape Ecology, è stata quindi analizzata e caratterizzata sotto il profilo ambientale.

<sup>3</sup> I risultati dell'analisi quantitativa condotte con le metodologie della Ecologia del Paesaggio sono contenute in una apposita relazione depositata presso gli uffici comunali.

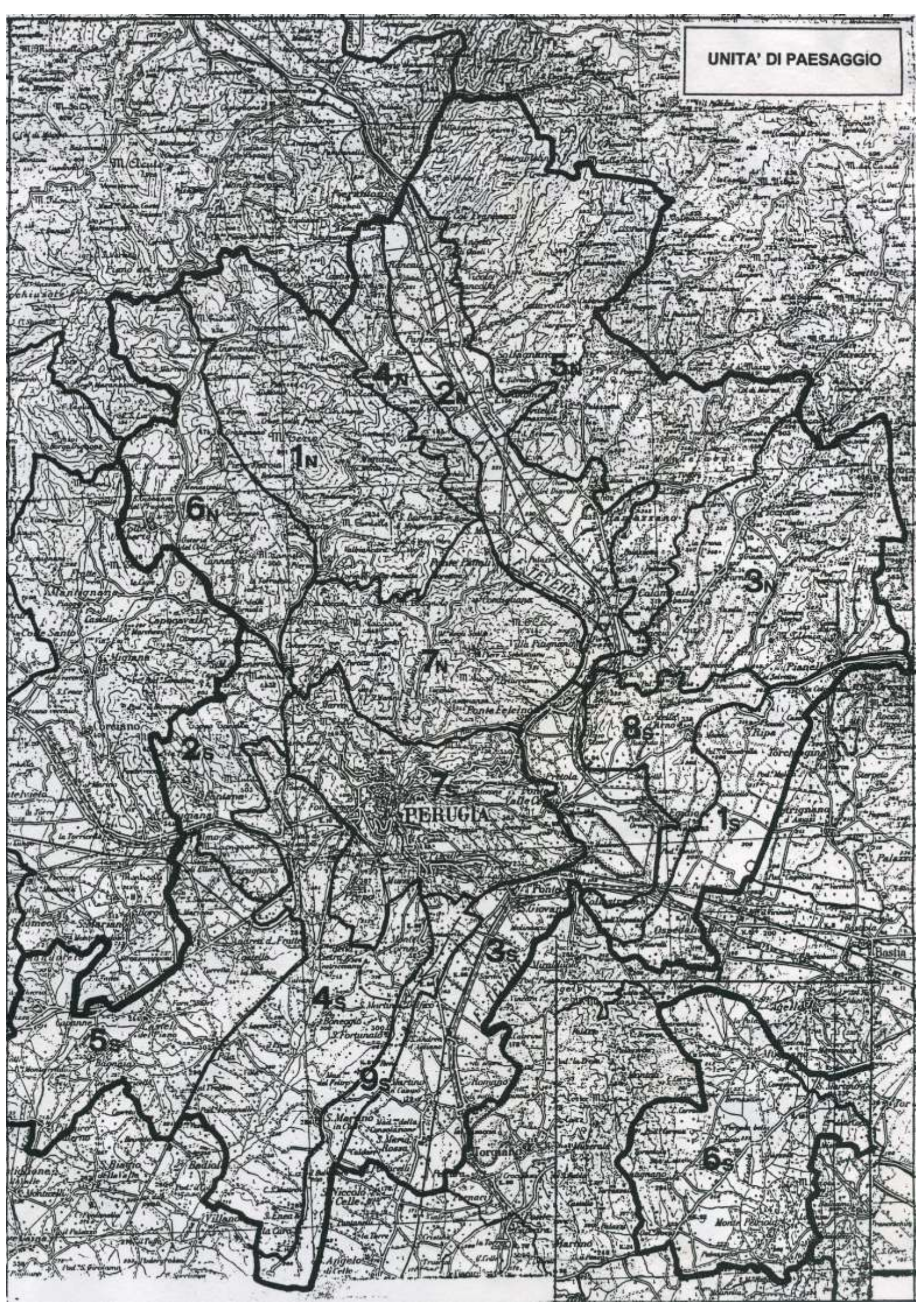
1. Analisi generale del territorio (per la definizione delle unità di paesaggio -Udp)
  - caratteristiche geologiche
  - caratteristiche vegetazionali
  - caratteristiche semiologiche (naturali e antropiche)
  - aspetti percettivi
  - caratteri storici
2. Studio delle Udp per un controllo ecologico delle trasformazioni subite dal 1938 al 1985 e per la, successiva, verifica ecologica delle scelte di Piano
3. Utilizzo di modelli “a scheggia” predittivi
4. Individuazione di indicatori di stato e di controllo ecologico habitat umano (Hu) e dell’habitat naturale (Hn) habitat standard (Hs) potenzialità biologica territoriale (Btc)
  - *grafico delle trasformazioni del paesaggio* apparati : dell’habitat umano e dell’habitat naturale
  - *grafico dei pesi quali-quantitativi degli apparati e loro evoluzione temporale e spaziale* eterogeneità  
dominanza  
grana  
numero e superficie delle macchie
  - *grafico della configurazione strutturale (GCS) del paesaggio come elemento valutativo della frammentazione e/o della banalizzazione del territorio* variazioni della potenzialità biologica territoriale a livello spazio-temporale quale indicatore del trasferimento di energia tra le Udp ed al loro interno
  - *grafico della capacità teorica di riequilibrio delle Udp (Ar)* sezioni di controllo ecologico impostate su gradienti ambientali significativi
5. Analisi ecologica quali-quantitativa, su scale temporali differenti (1938-1985), applicate a :
  - le unità di paesaggio
  - il sottosistema Nord
  - il sottosistema Sud
  - il territorio comunale
6. Caratterizzazione strutturale e funzionale delle Udp
7. Studio e verifica delle sezioni di controllo
8. Interpretazione dei dati ed individuazione delle interrelazioni tra Udp e sottosistemi
9. Analisi delle tendenze trasformative in atto, alle diverse scale spaziali, ed individuazione dei deficit e scompensi ambientali.
10. Controllo e verifica ecologica delle scelte di Piano
11. Strategie per una pianificazione ecologica attiva del paesaggio.

### La caratterizzazione ambientale

Attraverso mirati studi specialistici sono state elaborate numerose cartografie tematiche, che costituiscono una rilevante base informativa integrata da rilievi, analisi e diagnosi utili a caratterizzare le diverse componenti ambientali ed i rapporti tra esse intercorrenti. Di seguito sono sinteticamente descritti tematismi analizzati.

#### **Carta della semiologia naturale**

Utilizzando una simbologia mirata ad evidenziare lo scenario paesaggistico-ambientale costruito nel tempo dai diversi agenti morfogenetici, si è elaborata, in scala 1:10.000, una carta dei segni naturali.





Grazie ad essa è possibile leggere, nelle forme evidenziate (crinali, valli, pianure e versanti, calanchi e rupi...), quanto - in milioni di anni - il vento, le acque, i processi di erosione, trasporto e sedimentazione hanno prodotto, costruendo, di fatto, il substrato su cui si è poi impiantata e sviluppata la città di Perugia.

#### **Carta della semiologia antropica**

Rappresenta il territorio perugino, evidenziando i segni derivanti dall'azione dall'uomo, che ne connotano lo stato di qualità.

Particolare attenzione è stata rivolta al territorio extraurbano, riportando in mappa i segni, le reti e gli elementi formalizzanti.

Ne è risultata lettura delle capacità di trasformazione dell'uomo e dei condizionamenti da esso determinati allo sviluppo delle forme naturali.

Anche questa carta è stata riprodotta in scala 1:10.000.

#### **Carta di analisi dei valori visuali**

Evidenzia le valenze visuali del territorio perugino anche attraverso il rilevamento degli indicatori di pregio e di degrado.

La carta, in scala 1:10.000, ricostruisce il sistema delle emergenze visive (sia naturali che antropiche) e consente di identificare condizioni di sensibilità alla trasformazione, che possono, conseguentemente, rappresentare un limite alle scelte di Piano.

#### **Carta forestale**

Elaborata sulla base di un attento esame aerofotogrammetrico, ha permesso di definire il paesaggio vegetale, ovvero la tipologia delle associazioni vegetali e le caratteristiche morfologiche delle stesse.

Questa carta (1:10.000), in assenza di più dettagliate informazioni desumibili da altri studi, ha rappresentato un utile riferimento per la valutazione di particolari rapporti ecologici e per la valutazione di specifici indicatori della qualità della copertura vegetale.

#### **Carta derivata della pedologia**

E' stata elaborata utilizzando le informazioni dedotte dagli studi sulle caratteristiche fisiche del territorio (geologia, idrogeologia, clivometria...); riporta la distribuzione dei diversi tipi di suolo, ovvero l'interfaccia tra il substrato litologico e la componente biotica, dalla quale quest'ultima direttamente dipende.

E' stata riprodotta in scala 1:25.000.

#### **Carte dell'uso del suolo**

Necessarie per l'analisi ecologica, sono state elaborate due distinte carte dell'uso del suolo, riferite a due diversi periodi: 1938 (1:25.000) e 1985 (1:10.000).

Sono state costruite mediante l'analisi aerofotogrammetrica integrata da rilevamenti di campagna (1995) e rielaborando la cartografia IGM (1938).

Ne è risultata una puntuale descrizione dell'evoluzione dell'uso del suolo negli ultimi 50 anni, che consente una approfondita analisi dei processi di trasformazione del complesso sistema urbanistico ed ambientale del territorio perugino.

#### **Censimento degli spazi aperti su base funzionale**

Gli spazi aperti rappresentano una parte significativa del contesto urbano e periurbano. Sono stati analizzati e classificati, in scala 1:5.000, per tipologie funzionali, con particolare attenzione agli aspetti ambientali.

Ne è risultata una cartografia che descrive il vasto complesso di aree per le quali la precedente disciplina urbanistica non definiva alcun tipo di governo.

### **Carta geologica**

Elaborata in scala 1:25.000, sulla base dell'analisi aerofotogrammetrica integrata dal rilevamento di campagna, definisce, secondo gli standards tecnico-scientifici ufficiali, i tipi litologici presenti in affioramento, la loro giacitura e le principali strutture tettoniche. Poter disporre di questa carta, estremamente dettagliata nelle informazioni, ha consentito di analizzare in maniera approfondita le diverse problematiche ambientali connesse con le componenti fisiche del territorio.

### **Carta idrogeologica**

Anche in questo caso la carta è stata elaborata in scala 1:25.000, sulla base di indagini e rilevamenti operati in scala 1:10.000, che hanno permesso l'acquisizione di importanti informazioni sulle modalità di accumulo e circolazione idrica sotterranea e sul reticolo idrografico superficiale. Sono state, inoltre, approfondite le conoscenze sul tipo e sul grado della permeabilità dei diversi tipi litologici, sulla distribuzione dei punti di prelievo dalle falde sotterranee (pozzi pubblici e privati) e sulle aree di ricarica delle principali risorse idriche destinate al consumo umano.

### **Carta geomorfologica**

In questa carta sono riportate informazioni e dati riguardanti le forme ed i processi morfologici operati dalle acque correnti superficiali, i processi gravitativi e le forme del modellato superficiale derivate dalla capacità modificatrice dell'uomo quali la presenza di cave e le discariche.

E' disponibile in scala 1:25.000 per l'intero territorio comunale.

### **Carta del comportamento geomeccanico**

In essa sono state definite le caratteristiche geotecniche dei diversi complessi e formazioni geologici, utilizzando i parametri relativi alla composizione, al contenuto d'acqua, allo stato di consistenza e compattezza dei terreni (cementazione, fratturazione, alterazione...) ed agli indici di resistenza al taglio.

La carta, disponibile in scala 1:10.000 per tutte le aree edificate e/o edificabili, è di fondamentale importanza per la definizione dei caratteri geotecnici dei terreni, ma non può essere utilizzata in maniera diretta quale sostituto delle indagini geognostiche prescritte dalla normativa per la definizione delle proprietà geotecniche dei terreni, rappresentando solo uno strumento di base per la redazione della carta dello zoning geologico-tecnico.

### **Carta dello zoning geologico-tecnico**

E' un elaborato di sintesi ed è specificatamente previsto tra le cartografie geologiche richieste dalla D.G.R. dell'Umbria n. 3806 del 1985.

Essa consente la suddivisione del territorio in classi di potenziale uso che raggruppano aree omogenee per caratteristiche e problemi geologico-tecnici.

La carta, in scala 1:10.000, analizza l'intero territorio comunale ad eccezione della zona montana del Tezio, definendo i contesti areali che, per aspetti di carattere geomorfologico e/o geotecnico e/o di amplificazione della risposta sismica, risultano non edificabili o edificabili con particolari condizioni.

### **Carta della mappatura acustica**

E' stata redatta, in scala 1:10.000 sulla base dei risultati di una campagna di misure in oltre 350 punti prefissati, ubicati sia nell'ambito urbano che nel territorio extraurbano. Le misure di rumore sono state ripetute 4 volte nell'arco delle 24 ore, con un tempo di campionamento di circa trenta minuti (nel periodo diurno e notturno, in ore piene ed ore vuote). Sono stati inoltre rilevati i dati caratteristici della sorgente, in accordo ai modelli di previsione (traffico e tipologia dei veicoli, pendenza e caratteristiche stradali, traffico ferroviario, spettro delle sorgenti fisse, caratteristiche direzionali, informazioni sul responsabile delle emissioni).

In funzione delle tipologie delle sorgenti di rumore, sulla base dei valori misurati sono stati estrapolati, con opportuni sistemi di calcolo, livelli di rumorosità in ulteriori punti, sino a coprire il territorio comunale con una maglia 500x500m e le zone urbane con una 250x250m.

### **Carta dello zoning acustico**

In linea con le disposizioni di legge n. 447/95, l'obiettivo primario fissato è quello di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di risanare quelle in cui sono riscontrabili livelli di rumorosità ambientale non accettabili. Le analisi assunte a base della presente carta, elaborata in scala 1:10.000, costituiscono un indispensabile strumento di prevenzione per una corretta pianificazione, ai fini della tutela dall'inquinamento acustico, delle nuove aree di sviluppo urbanistico.

Dal confronto tra la zonizzazione acustica e la mappatura acustica, utilizzando diversi criteri di valutazione (livello di superamento dei limiti di classe, durata -notturna e/o diurna- del disturbo, numero delle persone esposte...), sono state, quindi, individuate le aree del territorio comunale che presentano situazioni di attenzione in termini di "necessità di bonifica acustica".

Le informazioni fornite dalle suddette cartografie, unitamente ad elementi di conoscenza reperiti presso altri soggetti pubblici (USL, Laboratorio chimico, ...) nonché tratti da altre ricerche di settore, hanno consentito la definizione di ulteriori indicatori ambientali che hanno integrato e confermato quanto è emerso dall'analisi condotta attraverso il *modello ecologico* ricostruito con la metodologia dell' Ecologia del Paesaggio.

Nella seguente tabella sono riassunte ed esplicitate le elaborazioni svolte per ogni componente ambientale e i relativi indicatori utilizzati.

<b>Componenti</b>	<b>Indicatori ambientali</b>
- <b>Aria</b>	- qualità dell'aria - necessità di bonifica acustica
- <b>Acqua</b>	- modifiche del reticolo idrografico - qualità delle acque superficiali - aree di ricarica delle falde idriche e di salvaguardia dei pozzi - grado di Impermeabilizzazione superficiale - Capacità di smaltimento dei reflui urbani
- <b>Suolo</b>	- Carta dello zoning geologico-tecnico

Partendo dalle analisi di base, condotte secondo tematismi classici, sono state approfondite le informazioni già disponibili pervenendo ad una migliore base conoscitiva, utile per la definizione degli obiettivi di valorizzazione, gestione e tutela del paesaggio perugino.

Si è dato corso allo studio delle *caratteristiche peculiari del paesaggio* e dei suoi *elementi distintivi*, sia di pregio che di degrado.

Ne è derivata una articolazione significativa degli obiettivi e delle strategie di piano in ragione della presenza o dell'assenza di valori o detrattori paesaggistici.

Le valutazioni degli indicatori sono state effettuate (per quanto possibile) per ognuna delle 64 Unità Urbanistiche Territoriali (UUT) nelle quali l'intero territorio comunale è stato suddiviso (cfr. cap. 12).

Ciò al fine di operare valutazioni quantitative allo stesso livello delle scelte della pianificazione strutturale: in tal modo, infatti, i parametri ecologici misurati risultano riferiti alle stesse unità territoriali prese a riferimento dal pianificatore per la valutazione dei parametri e dei pesi di tipo più squisitamente urbanistico.

Tale approccio, in linea con quanto previsto dalla recente normativa urbanistica regionale (L.R. 31/97), consente di verificare gli effetti determinati dalle scelte strutturali sulle singole componenti ambientali e, ove questi non risultino coerenti con gli obiettivi fissati, di suggerire le modifiche necessarie,

### **Qualità dell'aria**

Già da oltre 10 anni, in collaborazione con la USL del Perugino, le caratteristiche di qualità dell'aria nel territorio comunale sono mantenute sotto stretto controllo, consentendo di valutare in maniera dettagliata le condizioni di impatto sull'ambiente delle specifiche fonti di emissione e delle sostanze da esse trasferite in atmosfera.

Sono così disponibili informazioni sulla tipologia, sulle caratteristiche, sulla quantità e sull'ubicazione delle sorgenti e, conseguentemente, è possibile valutare le differenti strategie per abbattere l'inquinamento atmosferico, per "tarare" le politiche ambientali e per pianificare lo sviluppo urbanistico.

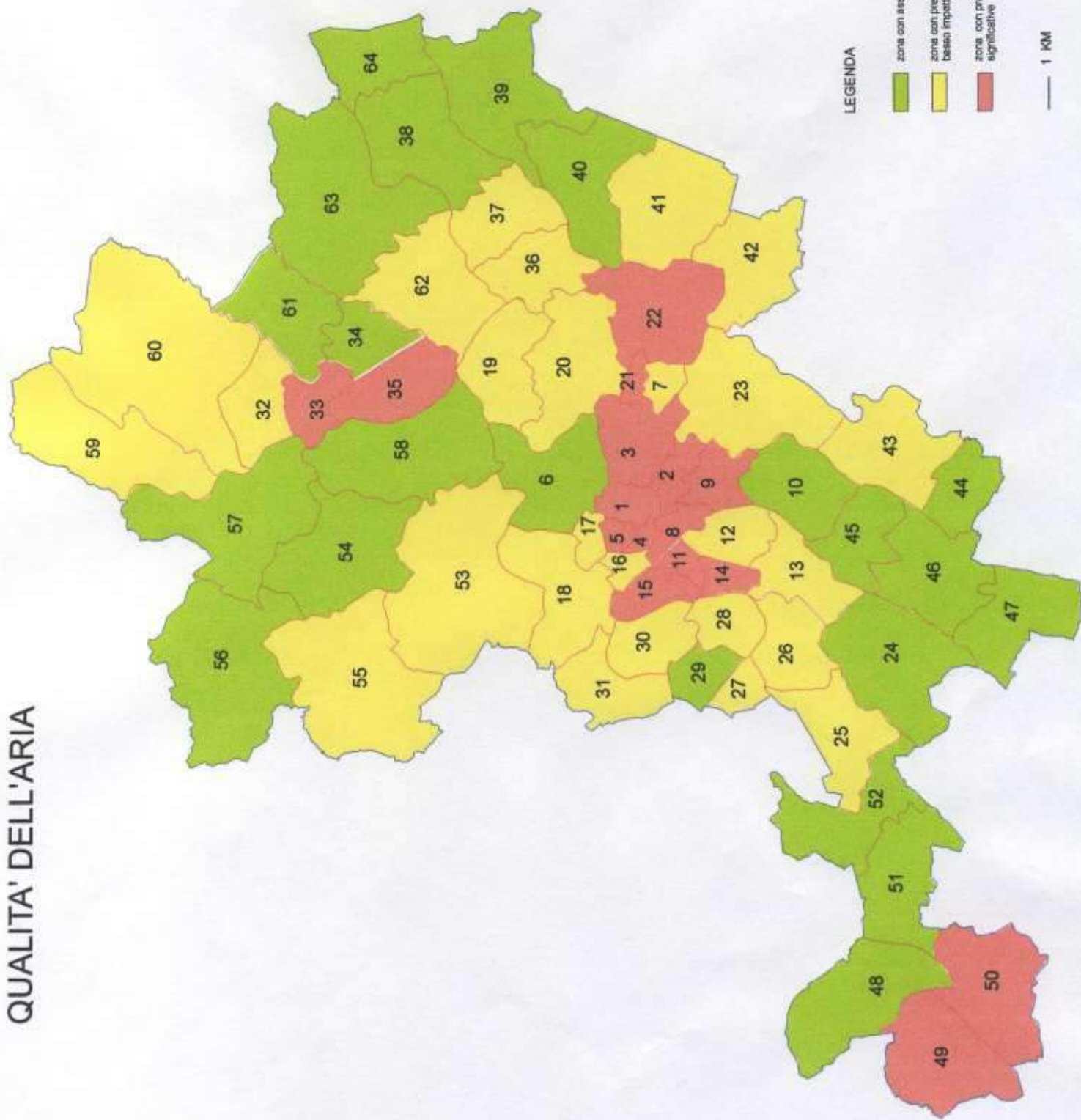
Dai dati disponibili su base provinciale (Ministero dell'Ambiente, Relazione sullo stato dell'Ambiente, 1997) è possibile osservare che, per i principali inquinanti considerati, la Provincia di Perugia si colloca normalmente in posizione intermedia, evidenziando i valori più elevati per le sostanze riferibili al traffico veicolare (ossidi di azoto, monossido di carbonio, composti organici volatili), mentre per gli ossidi di zolfo si rileva una condizione quasi ottimale, fatto riferibile soprattutto all'utilizzo generalizzato di combustibili a basso tenore di zolfo ed all'ampia metanizzazione del territorio umbro.

Tale situazione è pienamente confermata dalle informazioni più dettagliate fornite dal Laboratorio Chimico della USL, che confermano, per la città di Perugia, il contributo prevalente alle emissioni da parte del traffico stradale, mentre risulta meno significativa la presenza di sorgenti fisse riferibili a processi di combustione nell'industria.

Tra quest'ultime sono state identificate le seguenti:

- gli insediamenti produttivi nella zona di Pretola e Ponte Valleceppi
- gli insediamenti produttivi nella zona di Resina e Ponte Pattoli
- l'impianto di conglomerato bituminoso a Fontignano
- la centrale di Pietrafitta.

# QUALITA' DELL'ARIA



## LEGENDA

- zona con assenza di emissioni significative
- zona con presenza di emissioni a basin d'impatto
- zona con presenza di emissioni significative

— 1 KM

Gli assi stradali presi in considerazione in ragione della frequenza di traffico e della interferenza diretta con aree urbanizzate sono i seguenti:

- la superstrada E45, con particolare riferimento al tratto Collestrada-Balanzano
- la superstrada Perugia-Ancona
- il raccordo autostradale Perugia-Bettolle, tra Ponte San Giovanni e Corciano
- la statale 75bis
- la SS Pievaiola, tra Madonna Alta e Castel del Piano

Considerazioni del tutto particolari vanno poi sviluppate per le condizioni di inquinamento rilevabili nella città di Perugia, ove per le specifiche funzioni urbane, si rilevano i valori più elevati nelle concentrazioni degli inquinanti riferibili al traffico automobilistico.

Occorre tuttavia sottolineare che i dati misurati dalla rete di rilevamento (oggetto di un progetto di ampliamento finanziato dal Ministero dell'Ambiente) non hanno mai evidenziato il superamento dei valori di allarme e, solo condizioni atmosferiche avverse alla dispersione degli inquinanti (assenza di ventilazione e scarsa turbolenza dell'atmosfera) si sono raggiunte le soglie di attenzione in aree particolari della città (Fontivegge e Porta Pesa).

Ai fini delle scelte di pianificazione, è stato elaborato un indicatore sintetico, valutato per ogni UUT, che tiene conto dei dati sulla concentrazione degli inquinanti nell'aria, della presenza di sorgenti fisse o mobili e del relativo impatto.

Ne è risultata una zonizzazione del territorio comunale che prende in considerazione tre classi di qualità dell'aria:

<i>classe di riferimento</i>	<i>sorgenti</i>	<i>concentrazione inquinanti</i>
A	Sorgenti inquinanti significative	elevata
B	sorgenti a basso impatto	percettibile
C	assenti	scarsa

Le UUT interessate dalla presenza di situazioni a significativo impatto sono 15, per una superficie corrispondente a circa l'11% dell'intero territorio, mentre quelle nelle quali si riscontrano basse concentrazioni degli inquinanti ed una qualità dell'aria ottimale sono 23 e rappresentano in termini di superficie il 45% del territorio comunale.

### **Inquinamento acustico**

Il rumore è oggi percepito come una delle maggiori cause di disturbo ambientale a causa degli effetti dannosi sulla salute dell'uomo, ed è considerato un elemento di riduzione della qualità della vita. Esso è direttamente riferibile alla densità di popolazione e, nei contesti urbani, cresce in conseguenza delle funzioni vitali che in essi si esplicano (traffico veicolare, industrie, laboratori artigianali, attività ricreative...).

La Legge Quadro sull'inquinamento acustico (L. 447/95) ed i relativi decreti di attuazione hanno posto in primo piano la problematica del rumore, avviando interventi finalizzati alla prevenzione ed al suo contenimento, sviluppando, in maniera organica,

una più incisiva tutela nei confronti di attività e comportamenti origine di emissioni sonore eccessive.

I dati proposti dal Ministero dell'Ambiente nella Relazione sullo Stato dell'Ambiente (1997) mettono in risalto una situazione estremamente grave se si pensa che in Italia il 72% della popolazione risulta esposto a livelli di rumorosità superiori ai limiti stabiliti dalla normativa.

In questo contesto la città di Perugia risulta la città capoluogo di provincia meno rumorosa, ma comunque con valori di rumorosità superiori alle soglie di qualità indicati. Cosciente della necessità di determinare un miglioramento, l'Amministrazione Comunale ha avviato uno specifico studio, condotto dall'Istituto di Energetica-Laboratorio di Acustica dell'Università degli Studi di Perugia, sull'intero territorio comunale. Tale indagine ha portato alla redazione del *Piano di Risanamento Acustico della città di Perugia*.

Esso ha consentito di pervenire alla mappatura completa dello stato di inquinamento acustico e di proporre la zonizzazione del territorio, sulla base delle classi individuate dal D.P.C.M. 14.11.1997, e conseguentemente di individuare i principali interventi di bonifica acustica, sulla base di specifiche priorità.

La puntuale conoscenza delle situazioni permette, anche in termini preventivi, di coordinare le scelte di pianificazione con lo scopo di limitare il deterioramento di zone non inquinate e, ove possibile, di risanare quelle con livelli di rumore superiore ai limiti. A tal fine, per rendere di facile lettura i dati forniti dai complessi studi di mappatura e zonizzazione, si è proposto un indicatore sintetico (*necessità di bonifica acustica*) che evidenzia, per ogni UUT la presenza di situazioni di superamento del limite di attenzione fissato dalla normativa. In sostanza sono state identificate le zone ad elevato rischio, sulla base di un confronto tra le mappe di rumore diurno e notturno, che rappresentano una "fotografia" dello stato di inquinamento acustico del territorio, con i limiti fissati dalla zonizzazione acustica in ragione della specifica destinazione d'uso. L'esito di tale valutazione porta ad assegnare un punteggio che prende in considerazione la classe di appartenenza dell'area, l'entità del superamento dei limiti di rumorosità e la quantità di persone e/o utenti presenti nell'area stessa.

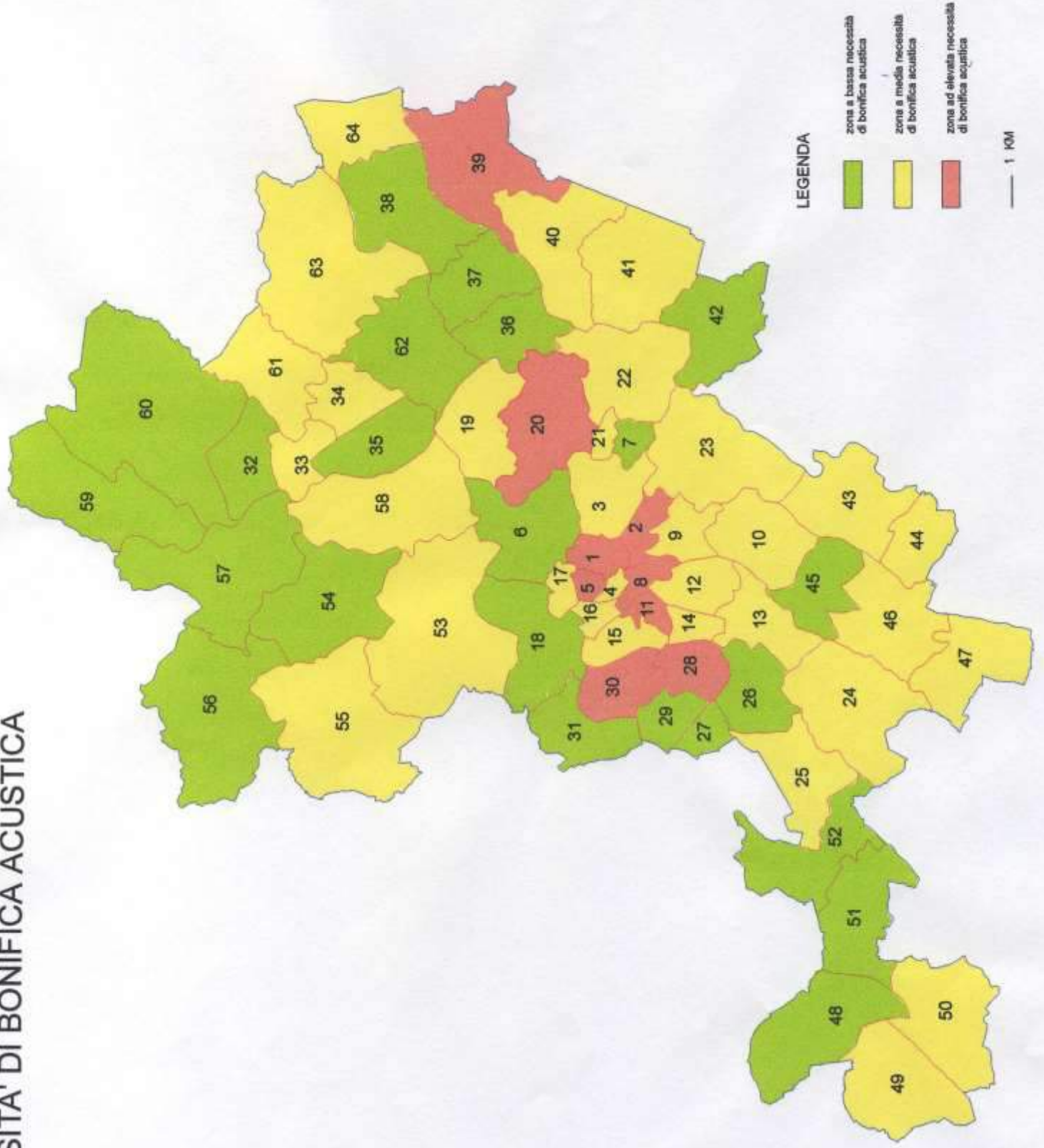
L'allegata planimetria evidenzia, per ogni UUT, la necessità di bonifica acustica, condizione che ha permesso, in maniera sintetica, di vagliare rapidamente le scelte di pianificazione, con la possibilità dei necessari approfondimenti attraverso l'analisi del Piano di risanamento acustico.

Sono state identificate tre diverse zonizzazioni:

- *zona A*, in cui è presente almeno una situazione appartenente alla classe di I priorità di bonifica,
- *zona B*, interessata prevalentemente da situazioni appartenenti alla II e alla III classe di priorità di bonifica,
- *zona C*, costituita prevalentemente da situazioni appartenenti alla III e alla IV classe di priorità di bonifica.

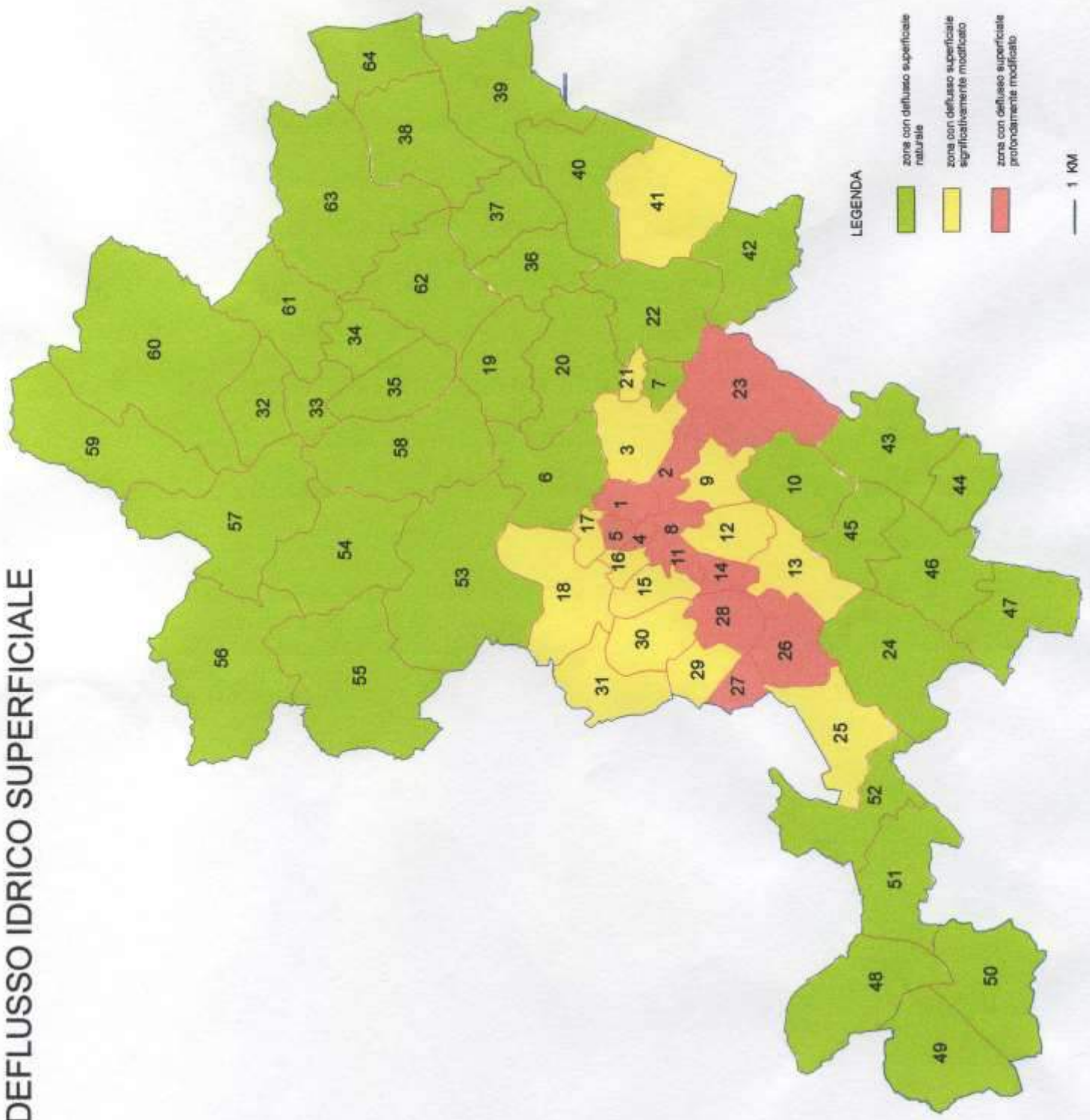
Sulla base di tale elaborazione risulta che 9 UUT, per una superficie pari al 7,8% del territorio comunale, sono interessate da almeno una situazione in cui l'intervento di bonifica acustica è di primaria importanza, mentre quelle aventi una limitata necessità di

# NECESSITA' DI BONIFICA ACUSTICA





# DEFUSSO IDRICO SUPERFICIALE



bonifica acustica, in ragione di limitate condizioni di inquinamento acustico, sono 22 e corrispondono ad una superficie pari a circa il 42% della superficie totale del territorio.

### **Grado di impermeabilizzazione superficiale**

La capacità di modificazione dei fattori naturali da parte dell'uomo è diventata sempre più determinante, in ragione soprattutto dello sviluppo tecnologico.

La crescita delle città, la costruzione di nuove infrastrutture, la necessità di spazi funzionali alle diverse esigenze d'uso del suolo hanno prodotto, nel tempo, una sensibile trasformazione delle condizioni di infiltrazione, condizionando in maniera significativa le modalità di deflusso superficiale: esso è dipendente da numerosi fattori, ed è inversamente proporzionale alla quantità d'acqua che si infila nel terreno.

Una variazione consistente di tale rapporto può determinare fenomeni di rilevante intensità, con effetti anche catastrofici (aumento o diminuzione delle portate dei corsi d'acqua, impoverimento delle risorse idriche sotterranee, modifica delle modalità di circolazione idrica sotterranea...).

Ciò determina la necessità, già in fase di pianificazione, di valutare adeguatamente gli effetti che ogni possibile trasformazione d'uso del territorio può determinare su tale processo naturale: conseguentemente alla costruzione di strade, piazzali pavimentati, abitazioni, ecc., si può verificare la riduzione dell'infiltrazione e dei tempi di corrivazione, con sensibile aumento delle portate dei corsi d'acqua e con maggiori probabilità di piene elevate ed improvvise.

La nuova disciplina della pianificazione urbanistica territoriale codificata nella L.31/97 presta la dovuta attenzione a tale problematica, imponendo la verifica ecologica delle scelte, con particolare attenzione *“alla superficie minima non pavimentabile”*. A tal fine si è definito un parametro che, in considerazione della natura litologica, della copertura vegetale e dell'uso del suolo, fornisce la possibilità di valutare quantitativamente lo stato di impermeabilizzazione superficiale e, conseguentemente alle scelte insediative, di verificare il rispetto dei vincoli (soglia massima di impermeabilizzazione) posti alle possibilità di trasformazione del territorio.

Per ogni UUT si è tenuto conto delle modifiche alle condizioni naturali determinate dall'attività antropica (riferite a diverse forme d'uso del suolo). In tal senso si è considerata maggiormente penalizzata una situazione nella quale le trasformazioni (impermeabilizzazioni) hanno interessato un terreno naturalmente caratterizzato da elevata permeabilità; al contrario la stessa soglia di copertura artificiale è risultata meno rilevante laddove andava ad interessare situazioni caratterizzate da bassa permeabilità naturale. Analisi specifiche sono state operate anche in riferimento alla funzionalità idraulica dei corsi d'acqua: l'esistenza di problemi idraulici (riduzioni d'alveo, frequenti alluvionamenti...), infatti, rappresenta un ulteriore elemento di rischio in funzione di possibili incrementi della portata di piena conseguenti ad un aumento dell'aliquota del deflusso superficiale. Le condizioni di deflusso con terreni caratterizzati da bassa e medio bassa permeabilità e relativi ad un bacino idrografico integro, sono state così definite:

Valore della copertura superficiale (%)	Condizioni di deflusso idrico superficiale
da 0 a 15	Normali
da 15 a 30	Significativamente modificate
Maggiori di 30	Profondamente modificate

Le stesse soglie vengono ridotte di cinque punti nel caso di terreni con permeabilità media e medio-alta e di altri cinque laddove risultino poste all'interno di bacini idrografici nei quali siano stati rilevati problemi di natura idraulica.

Anche per questo indicatore sono state individuate tre distinte classi:

*Zona A* : aree ad elevato grado di impermeabilizzazione artificiale

*Zona B* : aree con elementi di significativa impermeabilizzazione artificiale

*Zona C* : aree non condizionate da forme di impermeabilizzazione artificiale.

Le UUT che sono risultate avere le migliori condizioni di deflusso idrico superficiale e quindi basso grado di impermeabilizzazione artificiale sono 39 e coprono una superficie pari al 87% dell'intero territorio comunale, mentre quelle classificate come zone A sono 11 e corrispondono al 6,7% del territorio comunale.

La figura riporta la distribuzione dei risultati ottenuti.

### **Presenza di risorse idriche sotterranee**

La definizione di questo parametro ha consentito di identificare i contesti territoriali sui quali gravano vincoli relativi alla tutela delle acque sotterranee e, conseguentemente, di fissare forme di limitazione all'utilizzo del suolo.

Sono state individuate le UUT all'interno delle quali sono presenti aree di ricarica degli acquiferi definiti di interesse generale (es. aree individuate dall'art.8 del P.U.T.) e situazioni riferibili a contesti tutelati a norma del DPR 236/88, concernente la qualità dell'acqua destinata al consumo umano.

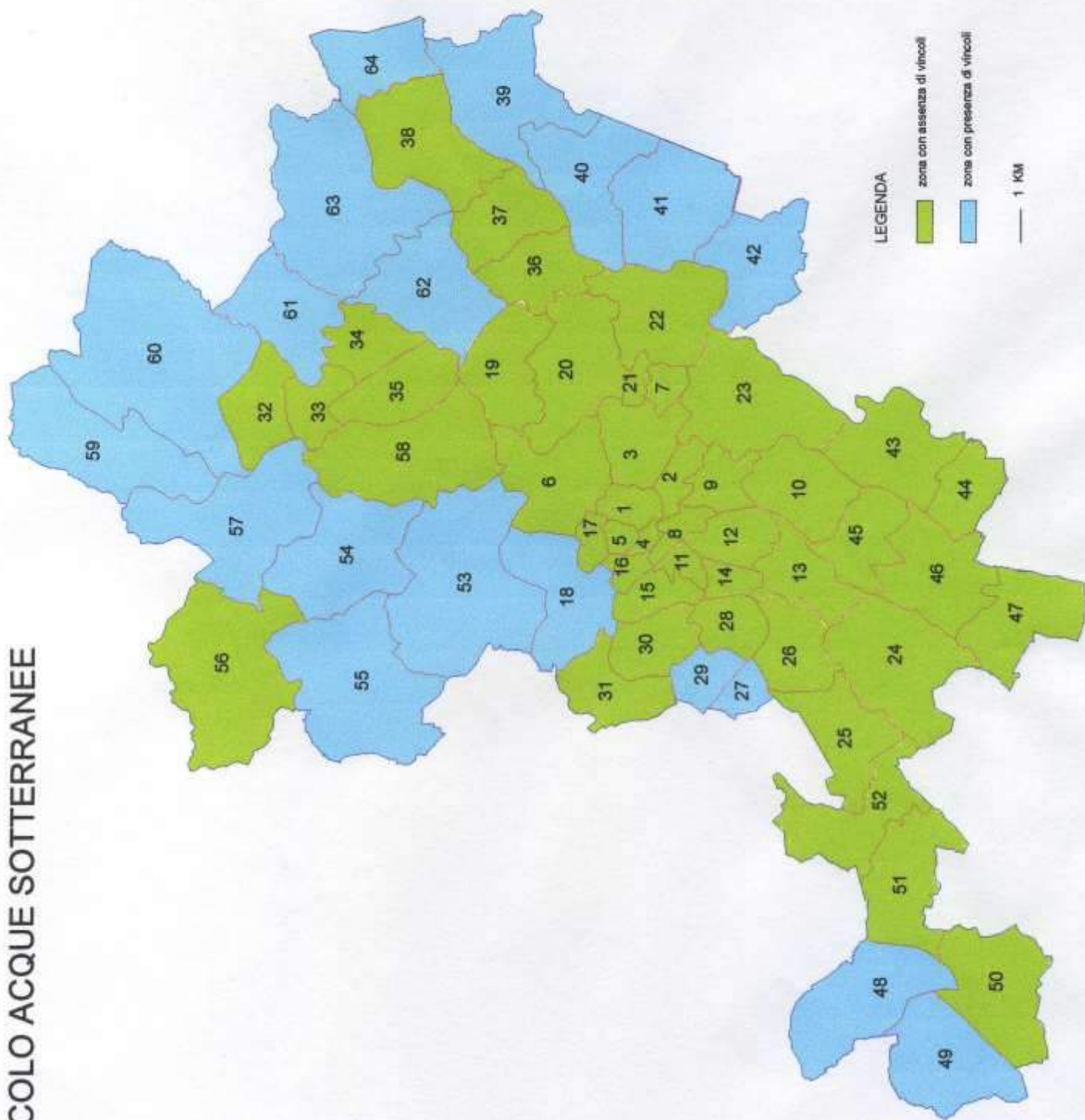
Particolare significato assume la parte del bacino del fiume Chiascio che ricade nel territorio perugino (Udp 1S): in essa è vietata ogni attività che possa recare pregiudizio alle risorse acquifere, quali ad esempio la realizzazione di pozzi, lo smaltimento sul suolo di rifiuti liquidi e solidi, l'utilizzo di pesticidi.

L'individuazione di tutti i pozzi e delle sorgenti utilizzati per l'alimentazione degli acquedotti pubblici ha poi permesso di dare concretezza al vincolo posto dal citato DPR 236/88, che prevede l'identificazione di aree di salvaguardia relative ai punti di prelievo di acque destinate al consumo umano.

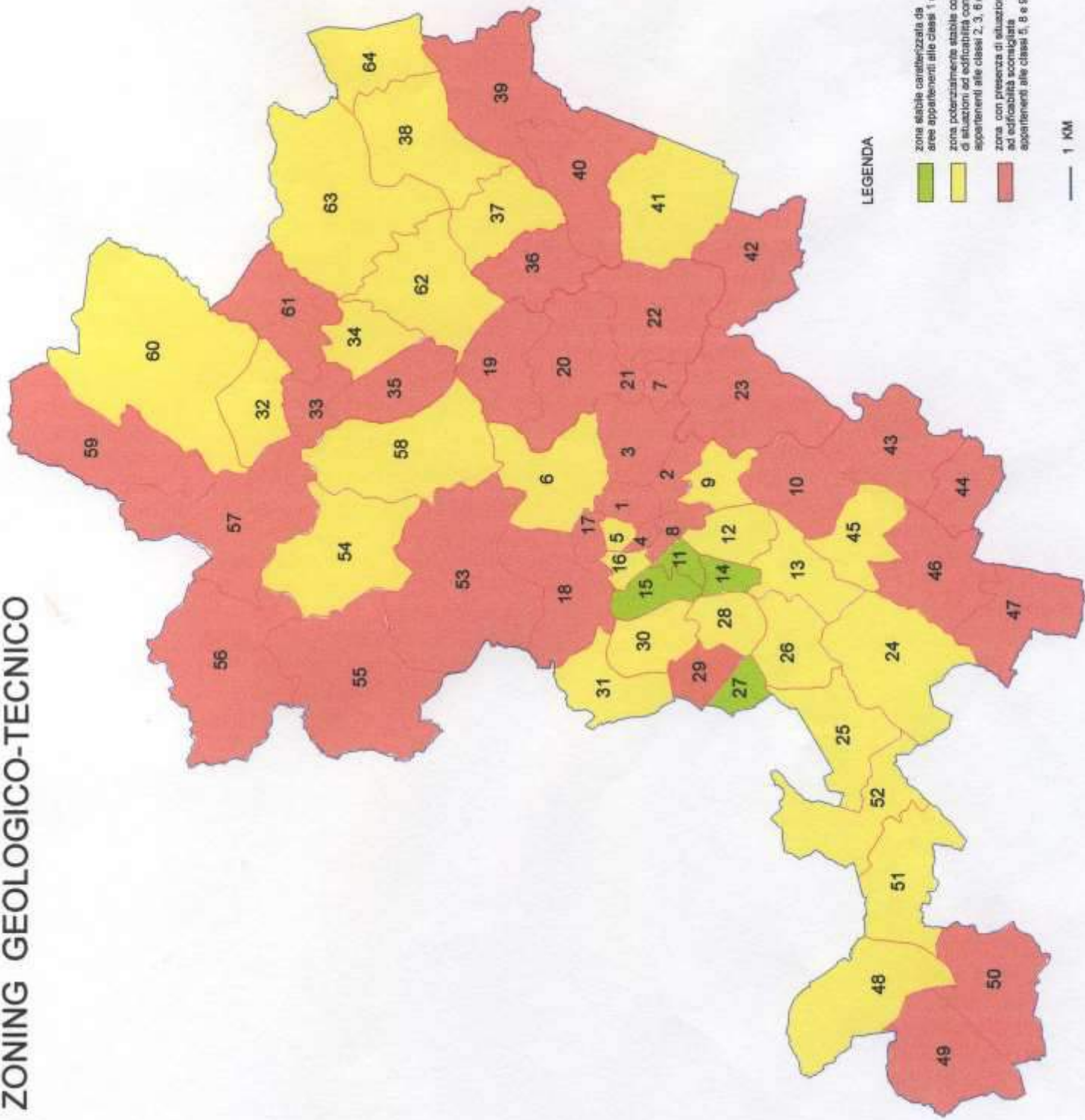
La planimetria identifica le UUT all'interno delle quali sono presenti queste forme di vincolo, rendendo disponibile un primo livello informativo per il pianificatore, che potrà approfondire gli aspetti analitici con i dati desumibili dalla cartografia idrogeologica.

Da questa prima analisi risulta che le UUT che presentano aree vincolate dalle normative considerate sono 19, quasi tutte concentrate nella zona nord del territorio.

# VINCOLO ACQUE SOTTERRANEE



# ZONING GEOLOGICO-TECNICO



## LEGENDA

- zone stabile caratterizzata da aree appartenenti alle classi 1 e 4
- zone potenzialmente stabile con presenza di situazioni ad edificabilità condizionata appartenenti alle classi 2, 3, 6 e 7.
- zone con presenza di situazioni ad edificabilità sconosciuta appartenenti alle classi 5, 8 e 9.

— 1 KM

### **Zoning geologico-tecnico**

Lo zoning geologico-tecnico fornisce, in maniera estremamente sintetica, informazioni che sono direttamente connesse alle caratteristiche litologiche, morfologiche, geotecniche e di risposta sismica. E' questo uno strumento che è risultato di estrema importanza ai fini delle scelte di pianificazione territoriale.

Tale elemento conoscitivo, in maniera analoga ai precedenti, è stato riferito alle singole UUT ed ha consentito di evidenziare i contesti all'interno dei quali si registrano significative condizioni di limite all'uso dei terreni ai fini edificatori (rischio geologico). Si è così tenuto conto delle situazioni di franosità dei versanti, di erosione accentuata, delle caratteristiche geotecniche dei terreni e della loro risposta agli eventi sismici, giungendo a definire le diverse condizioni di rischio geologico.

Le UUT classificate come *zona A* sono quelle nelle quali sono presenti, anche se in maniera limitata, situazioni riconducibili a limiti per la edificabilità (aree esondabili, aree interessate da fenomeni di dissesto gravitativo e aree profondamente modificate dall'attività antropica).

Sono identificate come *zone B* quelle nelle quali almeno un terzo del territorio è interessato da aree nelle quali sono possibili significativi fenomeni di amplificazione della fase sismica.

Sono infine classificate come *zone C* quelle UUT all'interno delle quali non sono state identificate significative condizioni di limite alle possibilità edificatorie.

Il dato più evidente è che solo 4 UUT, corrispondenti ad una superficie pari all'1,45% della superficie dell'intero territorio, non presentano al loro interno situazioni di edificabilità condizionata o sconsigliata. Al contrario ben 33 UUT, corrispondenti ad una superficie pari al 53,5% del territorio, risultano contenere all'interno del loro perimetro almeno una situazione di edificabilità sconsigliata.

### **Capacità di smaltimento dei reflui urbani**

Nel 1986 la Regione dell'Umbria ha approvato il primo Piano di risanamento delle acque, all'interno del quale veniva posta particolare attenzione alle carenze ed ai fabbisogni, per i singoli comuni, in termini di capacità di canalizzazione e depurazione dei reflui.

Negli anni seguenti, in ragione di un consistente impegno nella programmazione e nella realizzazione degli interventi, si è determinata una significativa e diffusa risposta, che, secondo i dati riportati dalla Relazione sullo stato dell'ambiente in Umbria (1997), ha consentito la costruzione di numerosi impianti di depurazione, i quali garantiscono una potenzialità complessiva pari ad oltre 1 milione di abitanti equivalenti, con una popolazione servita pari a circa il 98%. Si tratta di valori che esprimono la volontà di dare compimento all'azione di tutela delle risorse idriche, che, nella nostra Regione, rappresentano non solo una fonte di approvvigionamento ad uso potabile, ma anche un'importante settore economico.

Anche l'Amministrazione Comunale ha sostenuto quest'azione e, con il recente potenziamento dell'impianto di Ponte della Pietra e con la realizzazione del depuratore di San Sisto e del collettore di Cenerente e Colle Umberto, è giunta a garantire una buona capacità di corretto smaltimento dei reflui.

La situazione attuale è riportata nell'allegata tabella, nella quale sono elencati i depuratori in funzione, i bacini serviti e le relative capacità di depurazione:

<i>Località</i>	<i>Bacino</i>	<i>Potenzialità</i>	<i>Abitanti serviti</i>
Sant'Orfeto	Tevere	2.000	1.500
Lidarno	Rio Grande – Tevere	30.000	24.000
Ponte Rio	Rio	10.000	3.000
Ponte San Giovanni	Santa Margherita – Tevere	30.000	30.000
San Martino in Campo	Tevere	2.500	2.000
Ponte della Pietra	Pescara – Genna	90.000	60.000
San Sisto	Caina	40.000	20.000
Mugnano	Cestola	2.000	---
Cenerente-Colle U. (*)	Oscano - Caina	5.400	---

(\*) collettore fognario collegato al depuratore di Corciano

In aggiunta a ciò è stata sviluppata un'azione di progressivo adeguamento delle situazioni preesistenti attraverso l'adozione del Regolamento comunale degli scarichi (1990), che tende ad impedire la permanenza di modalità di scarico dei reflui non conformi alle vigenti normative.

Sono presenti, tuttavia, ambiti territoriali nei quali la capacità di depurazione non risulta sufficiente, soprattutto in ragione di particolari condizioni morfologiche e di una urbanizzazione diffusa, che non facilita la realizzazione di adeguati sistemi di raccolta e canalizzazione dei reflui.

Situazioni non conformi sono inoltre presenti nel settore zootecnico e nel settore industriale, con evidenti impatti sull'ambiente e, soprattutto, sulle risorse idriche superficiali e sotterranee.

L'alta concentrazione degli allevamenti zootecnici, registrata soprattutto nella zona Sud del territorio comunale, ed il frequente ricorso alla pratica della fertirrigazione, spesso in ambiti nei quali la falda idrica non è sufficientemente protetta, rappresentano fattori di pressione ambientale molto forti, che hanno prodotto, come testimoniato dai risultati di specifiche analisi svolte in collaborazione con la USL del Perugino e con la Regione Umbria, elevati indici di inquinamento e evidenti situazioni di incompatibilità, soprattutto per la localizzazione a ridosso dei centri abitati.

Considerazioni analoghe possono essere effettuate per gli impianti industriali e per le attività produttive in genere, i cui reflui, spesso, sono immessi direttamente nelle fognature pubbliche, senza adeguati pre-trattamenti, o scaricati nei corsi d'acqua. Condizioni di rischio sono state rilevate soprattutto lungo la valle del Tevere e nei bacini del Chiascio e del torrente Caina, ove gli indicatori di inquinamento chimico-fisico e microbiologico hanno accertato lo scadimento della qualità delle acque superficiali (dati forniti dal Presidio Multizonale di Perugia).

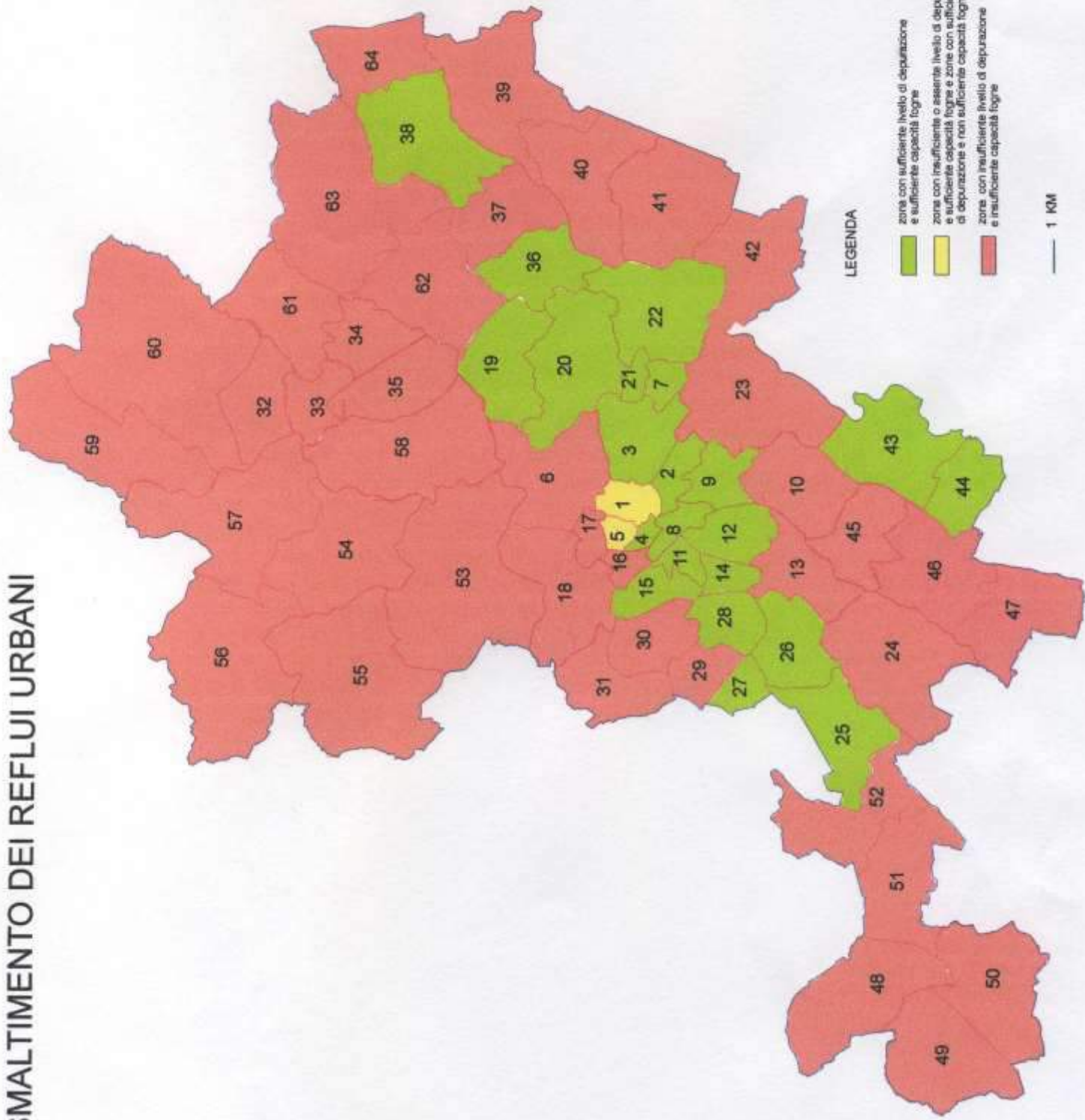
Nella planimetria allegata, tenendo conto della distribuzione dei sistemi fognari nelle diverse UUT, vengono fornite indicazioni sulla capacità di corretto smaltimento dei reflui urbani e, soprattutto, sulla potenzialità residua dei sistemi di depurazione.

Sono, in particolare, riportate:

- le zone con sufficiente livello di depurazione e sufficiente capacità delle fogne
- le zone con insufficiente o assente livello di depurazione e sufficiente capacità delle fogne
- le zone con sufficiente potenzialità di depurazione e insufficiente capacità delle fogne
- le zone in cui risultano insufficienti sia i sistemi di depurazione che la rete fognaria.

Ciò consente di valutare preventivamente la possibilità di un corretto sviluppo urbano, di pianificare gli interventi di miglioramento della rete dei depuratori e, soprattutto, di indicare in quali aree la realizzazione di nuovi complessi residenziali o industriali debba essere preceduta dalla costruzione di adeguati sistemi di smaltimento dei reflui.

# CAPACITA' DI SMALTIMENTO DEI REFLUI URBANI



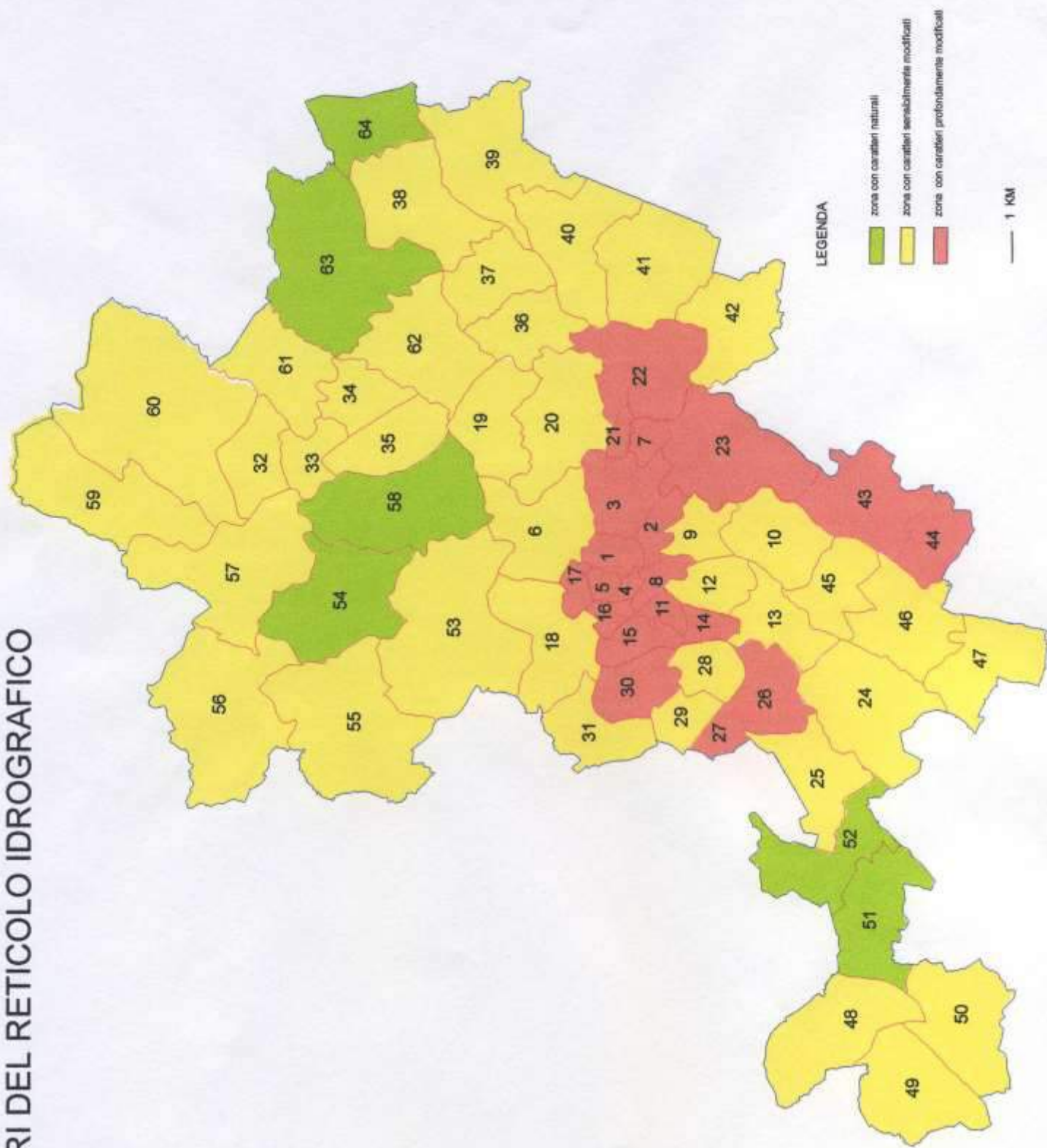
## LEGENDA

- zona con sufficiente livello di depurazione e sufficiente capacità fogne
- zona con insufficiente o assente livello di depurazione e sufficiente capacità fogne e zone con sufficiente livello di depurazione e non sufficiente capacità fogne
- zona con insufficiente livello di depurazione e insufficiente capacità fogne

— 1 KM



# CARATTERI DEL RETICOLO IDROGRAFICO



LEGENDA

- zona con caratteri naturali
- zona con caratteri sensibilmente modificati
- zona con caratteri profondamente modificati
- 1 KM

### **Caratteri del reticolo idrografico**

Gli studi geomorfologici ed idraulici hanno consentito di verificare, nell'ambito dell'intero territorio comunale, i caratteri del reticolo idrografico, mettendo in luce le situazioni di modifica dello stesso indotti dall'azione dell'uomo.

In particolare, l'analisi è stata finalizzata alla verifica di ogni situazione che possa comportare una limitazione al corretto deflusso delle acque, in ragione di riduzioni, anche parziali, della sezione d'alveo. Sono state rilevate le situazioni riferibili ad intubamenti, modifiche del tracciato, occlusioni e realizzazioni di opere in alveo.

Per ogni UUT, quindi, si sono stati presi in considerazione tutti gli elementi evidenziati e, in ragione della frequenza degli stessi, sono state distinte le seguenti categorie:

- zone con caratteri naturali del reticolo idrografico sostanzialmente integri
- zone in cui il reticolo idrografico risulta sensibilmente modificato
- zone nelle quali il reticolo idrografico è stato profondamente modificato dall'azione dell'uomo.

La planimetria allegata riporta in maniera sintetica le risultanze delle analisi relative a questo fattore ambientale.

La disponibilità di questa carta consente la verifica preventiva delle condizioni di deflusso idrico superficiale, permettendo di valutare, anche in riferimento a tale fattore, le scelte di pianificazione.

### **Caratteri del paesaggio perugino**

Le numerose informazioni derivate dagli studi tematici e dalle analisi condotte con la metodologia della Landscape Ecology hanno consentito di caratterizzare dettagliatamente le singole Unità di paesaggio, individuando sia gli elementi di pregio paesaggistico, da tutelare e valorizzare, sia quelli che determinano uno scadimento della qualità ambientale. La riaggregazione dei dati alla scala del territorio comunale ha inoltre permesso di valutare i caratteri complessivi dello stesso e dei sottosistemi Nord e Sud.

Di seguito vengono sinteticamente proposti i risultati di tali analisi.

#### **1N Monte Tezio**

Il massiccio calcareo del Tezio occupa la gran parte dell'Udp e rappresenta la terminazione Sud della più ampia anticlinale che borda ad Ovest la valle del Tevere nel tratto tra Perugia e Umbertide.

Una stretta depressione di origine tettonica, impostata su rocce marnoso-argillose costituisce l'elemento centrale, che risulta limitato, verso Est, dalla linea collinare che si affaccia direttamente sulla valle Tiberina e che a Sud prosegue, degradando nelle quote, verso la struttura collinare di Perugia.

Con i suoi 961 metri sul livello del mare il Tezio è la cima più alta del territorio perugino. All'interno della Udp si identificano due distinti ambiti:

a – *fascia montana*, connotata da un'immagine di forte naturalità, con minime presenze di insediamenti antropici. I caratteri dominanti sono la morfologia dei versanti, con estesi affioramenti rocciosi, i boschi di notevole estensione e pregio (ambiti di faggeta e castagneti) e i prati cacuminali. Elementi distintivi del sono l'immagine di abbandono e la progressiva espansione del bosco, con il progressivo innalzamento dei cespuglieti nelle aree dei pascoli sommitali, solo parzialmente utilizzati;

b- *rilievi collinari e alto collinari*, caratterizzati dall'alternanza di versanti molto acclivi, coltivati a seminativo semplice nella parte valliva o a dominanza di seminativo arborato con olivi nelle zone a maggiore pendenza. Una tipica morfologia di quest'area sono i calanchi presenti nella zona a valle di Migiana di Monte Tezio. I boschi risultano molto estesi e forti sono i segni determinati dall'abbandono dell'attività agricola. E' tuttavia possibile individuare elementi che testimoniano una inversione di tendenza (recupero di casali, ripristino della viabilità rurale, interventi di manutenzione del bosco).

L'analisi delle carte dell'uso del suolo, ha evidenziato una profonda trasformazione dei caratteri del paesaggio. Infatti, pur rimanendo sostanzialmente invariato il numero degli abitanti (da 250 nel 1938 a 336 nel 1995), si registra una drastica riduzione della percentuale dell'habitat umano (Hu), che passa dal 62,18% al 46,50%, a testimonianza del fenomeno di abbandono delle aree agricole montane ed alto-collinari.

Significativa è in tal senso la riduzione delle superfici utilizzate a seminativo e a colture specializzate, le quali complessivamente passano da 1.360 ettari (1938) a poco più di 470 ettari, a tutto vantaggio degli incolti e dei prati-pascolo, che assommano oggi ad oltre 1100 ettari, rappresentando oltre il 30% della superficie totale della Unità di paesaggio.

Le condizioni di abbandono determinano anche il mancato controllo dei processi morfologici naturali, che risultano ben evidenti nello sviluppo delle aree interessate dall'erosione (calanchi): in poco più di 50 anni si registra la perdita di oltre 50 ettari di superficie agricola o boscata. Interessante, anche se non accompagnato da una reale politica di tutela e miglioramento delle coperture vegetali, è l'incremento delle superfici a bosco, che in questa Udp rappresentano la vera matrice del paesaggio: esse passano, infatti da 1.264 a 1.632 ettari. I diversi indicatori utilizzati mettono in risalto l'elevata qualità ambientale di questa parte del territorio, che, con 3,26 Mcal/m<sup>2</sup>/anno, presenta oggi uno dei valori più elevati della capacità biologica territoriale media (Btc) e l'habitat standard più alto, con 50.973 m<sup>2</sup> per abitante di habitat umano.

I documenti preliminari del nuovo Piano Urbanistico Territoriale e lo specifico Piano settoriale, in ragione dell'elevato valore ambientale e al fine di sviluppare apposite azioni di tutela e salvaguardia, individuano questa Udp tra le aree naturali protette di interesse regionale. In quest'area si registrano livelli di rumorosità mediamente inferiori a 40 dB(A) e, conseguentemente, non sono state evidenziate situazioni che impongono la necessità di bonifiche acustiche. Le analisi hanno accertato l'assenza di elementi che possano far ritenere parti di questo territorio di particolare interesse agricolo.

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- i versanti boscati del Tezio e dei rilievi circostanti</li> <li>- i castelli ed i casali fortificati</li> <li>- i percorsi storici del Tezio</li> <li>- i calanchi nell'area a valle di Migiana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la strada provinciale per Pierantonio</li> <li>- le aree di cava non recuperate</li> <li>- i rimboschimenti con specie alloctone</li> <li>- le sistemazioni a parco attrezzato</li> <li>- gli incolti conseguenti all'abbandono delle superfici agricole</li> <li>- la mancata manutenzione del reticolo idrografico</li> </ul>

## 2N Valtiberina Nord

Si tratta di una zona sostanzialmente pianeggiante, caratterizzata dall'affioramento di sedimenti alluvionali deposti dal fiume Tevere in epoche recenti.

Di importanza strategica sono le ingenti risorse idriche sotterranee, oggi sfruttate sia ai fini potabili che per scopi irrigui.

Il fiume Tevere, che taglia longitudinalmente l'Udp, rappresenta l'asse di drenaggio fondamentale del reticolo idrografico: tale funzione è compromessa dallo sviluppo dei sistemi antropici (viabilità, urbanizzazione, agricoltura industriale...), che hanno portato alla creazione di un sistema sovrapposto e trasversale rispetto a quello naturale. Ciò appare estremamente evidente analizzando la carta dell'uso del suolo e le condizioni di stato e di funzionalità dell'apparato escretore secondario.

Il paesaggio è caratterizzato da un'agricoltura di pregio pianiziale a larga campitura, che rappresenta la matrice territoriale, con coltivazioni a seminativo irriguo all'interno dell'ampia valle. L'immagine complessiva è sufficientemente unitaria e piacevole, connotata anche da ambiti agricoli in cui sono presenti, insieme a quelli storici (pievi, casali, centri storici minori) e naturali, nuovi segni di architettura del paesaggio (Ascagnano - Bagnara). Negli ambiti caratterizzati da edificato diffuso, che possiedono, in alcuni casi, consistenza e densità rilevante, le morfologie insediative e la loro immagine caotica, dovuta alla mancanza di chiari segni identificativi del tessuto, determinano un'immagine di paesaggio che non è comunque possibile definire urbano ed al contempo ha ormai perso l'originaria semiologia rurale. È rilevabile una buona presenza di elementi vegetali lineari dati dalle formazioni di ripa degli affluenti del Tevere oltreché dalla vegetazione riparia dello stesso fiume.

L'analisi ecologica evidenzia una profonda trasformazione del paesaggio storico con la sintomatica riduzione di elementi quali i corridoi (fasce riparie, siepi, filari), la scomparsa dei seminativi arborati e la sostituzione di questi da parte semplici ed irrigui, che oggi rappresentano ben il 63% dell'intera Udp.

Di rilievo risultano le forme d'uso che comportano l'incremento dell'impermeabilizzazione superficiale: l'insieme delle aree urbanizzate assomma a circa 280 ettari, pari a poco meno del 10% della superficie totale dell'unità di paesaggio.

La Btc media risulta essere pari a 1,59 Mcal/m<sup>2</sup>/anno, in ragione di un basso rapporto tra la Btc dell'habitat naturale e quella totale. Infatti, l'Hn rappresenta solo il 17% del totale.

Nel contesto della zona Nord del territorio comunale, la Udp 2N si differenzia apprezzabilmente, con valori degli indicatori ecologici che stanno ad indicare una più bassa qualità ambientale, soprattutto in rapporto al contesto più generale.

In particolare va fatto notare che l'habitat standard dell'apparato protettivo è pari a 319 m<sup>2</sup> per abitante, a fronte di un valore medio, per il subsistema Nord di ben 2290 m<sup>2</sup>.

Gli altri indicatori ambientali mettono in risalto la presenza di situazioni di attenzione per quanto attiene alla mappatura acustica (superstrada, discoteca a Casa del Diavolo, attività produttive interne ai centri abitati), alla qualità dell'aria ed alla tutela delle risorse idriche sotterranee.

Queste ultime, anche in ragione delle condizioni idrogeologiche, risultano particolarmente esposte all'inquinamento conseguente all'abbondante uso in agricoltura di concimi chimici e di pesticidi.

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- il fiume Tevere, le fasce di vegetazione riparia e i “patolli”</li> <li>- i torrenti e i fossi affluenti del Tevere (Ventia, Resina)</li> <li>- l’architettura del paesaggio tra Bagnara ed Ascagnano</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la superstrada E45 nelle parti in cui non è presente la fascia di vegetazione sulle scarpate del rilevato</li> <li>- il sovrappasso alla ferrovia ed alla superstrada a Parlesca</li> <li>- la discarica e le cave dismesse a Sant’Orfeto</li> <li>- gli insediamenti diffusi di Casa del Diavolo e Resina</li> <li>- le zone industriali di Resina, Ponte Pattoli e Ramazzano</li> <li>- la ridotta capacità di depurazione dei reflui urbani</li> </ul>

### 3N Valli minori ad Est di Perugia

Comprende la valle del Rio Grande, parte di quella del Rio Piccolo e tutta la zona montana a Nord di Pianello, nel bacino idrografico del Chiascio.

I rilievi sono costituiti prevalentemente da rocce marnoso-arenacee, mentre lungo la piana alluvionale si ritrovano sedimenti clastici continentali, che rappresentano un ottimo acquifero, utilizzato in modo consistente per attingimenti ad uso irriguo.

L’asse strutturale del sistema vallivo si sviluppa da Est a Ovest e ad esso si adattano anche le funzioni d’uso antropico.

L’intera Udp può essere suddivisa in due sottosistemi:

- a. uno agricolo basso collinare e vallivo (colline tra Piccione e Pilonico Paterno e valli del Rio Grande e Piccolo). L’utilizzo agricolo a seminativo semplice, con frequenti segni di agricoltura industrializzata, di notevole pregio, pur in presenza di abbondanti presenze vegetali (sia lineari che areali), rappresenta la matrice del paesaggio: una campitura aperta e di ampie dimensioni, la significativa presenza di vegetazione riparia e la morfologia dei siti concorrono alla realizzazione di ambiti del tipico paesaggio agricolo umbro;
- b. uno alto collinare, con rilievi accentuati, maggiore acclività e predominanza di boschi e pascoli, con evidenti segni di abbandono nelle aree a nord di Piccione e nell’intorno di Fratticiola Selvatica (aree di scarso pregio agricolo). L’immagine che assume maggiore rilevanza paesaggistica è quella dei boschi e degli incolti cespugliati, che connotano vaste aree e che fanno assumere all’intero ambito un senso di naturalità, rafforzato dalla inconsistenza dei segni antropici.

Il confronto con le forme d’uso al 1938 evidenzia una radicale trasformazione del modello di paesaggio: si registra la scomparsa dei seminativi arborati (da 2325 a 250 ettari!) e la sostituzione di questi con i seminativi semplici ed irrigui, soprattutto nelle zone pianeggianti, che oggi oltre il 50% dell’intera area dell’Udp.

Rilevanti sono i boschi (oltre 400 ettari), i corridoi, i prati e gli incolti, che complessivamente rappresentano oltre il 25% dell’unità di paesaggio.

Sulla base dei risultati dell’analisi ecologica quantitativa questa Udp si identifica con un sistema in prevalenza agricolo in regressione, con popolazione in calo (l’habitat umano è pari al 73%), avente capacità di resistenza pressoché nulla (la Btc media è stata valutata pari a 1,84 Mcal/m<sup>2</sup>/anno) e con una riserva energetica propria (Hs dell’apparato protettivo pari a 1.439 m<sup>2</sup> per abitante).

La mappatura acustica non ha evidenziato situazioni di particolare disturbo (la sorgente più significativa è rappresentata dalla strada statale Eugubina).

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- le ampie superfici boscate</li> <li>- il paesaggio agricolo delle valli del Rio Piccolo e del Rio Grande</li> <li>- le ville storiche lungo i crinali (Bosco, Colombella, Palazzo d'Aiale...)</li> <li>- i centri storici minori (Castel d'Arno, Pilonico Paterno...)</li> <li>- le fasce riparie dei torrenti e dei corsi d'acqua minori</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la zona industriale di Pieve Pagliaccia</li> <li>- l'edificato lungo la statale Eugubina</li> <li>- l'abbandono dei seminativi arborati nelle zone di alta collina</li> <li>- la scarsa manutenzione del reticolo idrografico</li> </ul>

#### **4N Colline in destra Tevere Nord**

Con 798 ettari di superficie, è la più piccola unità di paesaggio individuata. Si tratta di un contesto morfologico tipicamente collinare, con pendii fortemente acclivi derivanti dalla struttura geologica, costituita da rocce calcaree intensamente tettonizzate. La fascia più orientale, che presenta in affioramento i sedimenti continentali di facies fluvio-lacustre, è connotata da morfologie più dolci, che si raccordano con la sottostante valle del Tevere. Le condizioni morfologiche e l'esposizione dei versanti, prevalentemente a Nord, unitamente all'abbandono dell'agricoltura, hanno favorito l'espansione delle coperture boscate, che oggi rappresentano percentualmente la forma d'uso del suolo principale (391 ettari, pari a circa il 50% della superficie totale).

Questa unità è caratterizzata da una sostanziale omogeneità formale e paesaggistica, determinata da una matrice - i boschi - che interessa i versanti collinari, rispetto alla quale è di scarso rilievo l'attività antropica. Essa è di fondamentale importanza sia per la sua posizione, prossima alla E45, che determina un'elevata visibilità, sia per l'alta qualità dell'habitat naturale (Btc media dell'Hn 4.11), che, posto in rapporto alla sottostante valle del Tevere, contribuisce a costituire un sistema ecologico di assoluta singolarità.

Contribuiscono ad elevare la qualità paesaggistica della Udp anche i frequenti edifici, sparsi o in piccoli nuclei, di rilevante interesse storico-architettonico (San Giuliano, Bagnara, Castiglione Ugolino, Ascagnano), che sono attestati sulle cime dei rilievi collinari, e le sistemazioni di architettura del paesaggio, nei pressi del castello di Ascagnano. Tali sistemazioni sono connotate da strade poderali con piantagioni di altofusto e dalla delimitazione dei campi con siepi e filari.

Si rilevano sporadiche presenze di seminativi semplici ed arborati nella zona sommitale dei rilievi ed a margine delle zone boscate, ma nel complesso essi risultano di scarso interesse economico, rappresentando poco più del 20% della superficie totale.

In rapporto alla situazione paesaggistica del 1938 si osserva la quasi totale scomparsa dei seminativi arborati e delle colture specializzate, che passano da 288 a poco più di 36 ettari, con una conseguente riduzione dell'Hu, che è oggi stimato pari al 52%, tra i più bassi del territorio comunale. Gli indicatori ecologici evidenziano una buona capacità di resistenza ai disturbi antropici, con un'elevata Btc media - la più alta tra le Udp -, e un habitat standard dell'apparato protettivo superiore a 10.000 m<sup>2</sup> per abitante, che costituisce una riserva di energia per tutto il territorio comunale.

L'ottima qualità ambientale è testimoniata, inoltre, dal basso livello di rumore registrato in tutta l'Udp, con la totale assenza di sorgenti specifiche, dall'eccellente qualità dell'aria e dalla ridotta urbanizzazione.

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gli estesi versanti coperti da boschi</li> <li>- la frequenza di centri storici minori e di edifici sparsi di notevole interesse storico-architettonico</li> <li>- la continuità del sistema naturale con la fascia riparia del Tevere e con l'Udp 1N (Tezio)</li> <li>- l'assenza di attività antropiche ad elevato impatto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'abbandono dell'agricoltura e del patrimonio edilizio storico</li> <li>- l'assenza di interventi di manutenzione delle superfici boscate</li> <li>- la cava dismessa sul versante Sud dell'Elceta di Murlo</li> <li>- le numerose recinzioni di estese aree private</li> </ul>

### **5N Colline in sinistra Tevere Nord**

E' l'unità di paesaggio più estesa tra le 16 che costituiscono l'intero territorio comunale (circa 6.000 ettari), ma risulta caratterizzata da una sostanziale omogeneità del paesaggio, contrassegnata da ambiti aventi una immagine agricola marginale, che sfuma nel tipico contesto alto-collinare - le quote più elevate sono rappresentate dall'allineamento prospiciente Monte Urbino, che non raggiungono, comunque, i 600 metri sul livello del mare. Il reticolo idrografico è di tipo dendritico, con gradiente trasversale all'andamento del rilievo e della valle principale. Buona parte del territorio risulta completamente marginalizzata all'interno del bacino del torrente Mussino, la cui condizione morfologica - esposizione a Nord-Est - connotata dalla presenza di rilievi con versanti fortemente acclivi, incisi da profonde valli fluviali, limita fortemente le possibilità d'uso a scopo agricolo.

I tipi litologici sono riconducibili a due tipi, che, in ragione della marcata differenza composizionale e delle caratteristiche geotecniche, determinano morfologie notevolmente diverse:

- a) la prima fascia collinare, in diretto rapporto con la piana del Tevere, è costituita da sedimenti continentali clastici fluvio-deltizi e si presenta con versanti più dolci, cime arrotondate e manifesta frequenti segni di dissesti gravitativi e forme connesse a fenomeni di elevata erosione;
- b) la parte del rilievo più elevata presenta in affioramento rocce marnoso-arenacee stratificate, che danno origine, in conseguenza della particolare giacitura, a versanti più o meno acclivi ed a morfologie di incredibile bellezza.

Quest'ultima zona è contrassegnata dall'esistenza di ampie superfici a bosco e pascolo, con aree di cespuglieti (ex coltivi in abbandono), che per dimensione e caratteristiche rappresentano la matrice paesaggistica della Udp. L'ambito paesaggistico dei rilievi collinari prossimi alla valle del Tevere si connota invece per le condizioni di uso agricolo ove dominano il seminativo semplice e i segni dell'agricoltura meccanizzata.

Nel contesto delle valli trasversali l'uso agricolo a seminativo semplice, la presenza di colture industrializzate anche di tipo specializzato (vigneti), la permanenza di segni vegetali naturali (sia lineari che areali) caratterizzano il paesaggio, contribuendo, unitamente ai numerosi centri storici minori (S. Angelo di Chieli, Coltavolino,

Solfagnano, Civitella Benazzone, Ramazzano...) ed agli edifici di interesse storico-architettonico alla realizzazione di un paesaggio rurale di notevole valore.

Le carte d'uso del suolo mostrano un'apprezzabile presenza di seminativi e colture specializzate, che nell'insieme rappresentano il 36% della superficie totale. In rapporto, comunque, al 1938, tale dato esprime, ancora una volta, il sintomo di una diffusa condizione di abbandono della presenza antropica nei territori marginali: oggi le superfici agricole sono circa 2170 ettari, mentre allora esse assommavano a ben 3903 ettari, pari al 65% della superficie dell'unità di paesaggio.

La profonda trasformazione del paesaggio agricolo ha comportato un consistente incremento delle superfici boscate (da 1201 a 1791 ettari) e dei prati e degli incolti (da 182 a 1427 ettari!), che nell'insieme rappresentano oramai ben il 54% delle forme d'uso del territorio. A tale condizione si associa la rilevante riduzione dei corridoi arborati (siepi, filari, vegetazione ripariale), che conferma la ridotta capacità di controllo e di manutenzione e la sostituzione delle forme di conduzione agricola. Il valore della biopotenzialità territoriale media (2,65 Mcal/m<sup>2</sup>/anno) evidenzia una buona capacità di resistenza ai disturbi antropici, che tuttavia non rappresenta una riserva di energia per la rimanente parte dell'ecotessuto comunale.

Gli altri indicatori ambientali presi in esame risultano normalmente positivi, con forme naturali del deflusso idrico superficiale non significativamente modificate e con l'assenza di importanti sorgenti di rumore e di emissioni inquinanti in atmosfera. Risulta tuttavia necessario un incisivo intervento per garantire il completamento della rete fognaria di adduzione dei reflui urbani ai depuratori.

Lo zoning geologico-tecnico pone in risalto l'esistenza di situazioni ad edificabilità condizionata e sconsigliata riferibili essenzialmente a fenomeni gravitativi in atto ed a condizioni di incremento della fase sismica.

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- le ampie superfici boscate</li> <li>- i torrenti e i fossi affluenti del Tevere con la loro fascia ripariale, che rappresenta una fondamentale connessione tra ambiti collinari e valle del Tevere</li> <li>- l'immagine "dolce" del paesaggio agricolo nelle valli trasversali</li> <li>- i centri storici minori, con particolare riferimento alla visibilità di Civitella Benazzone, Solfagnano e Ramazzano</li> <li>- le abbazie, le chiese ed i castelli</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la discarica di Pietramelina</li> <li>- le cave di sant'Orfeto e Civitella Benazzone</li> <li>- i rimboschimenti con specie non autoctone</li> <li>- la progressiva espansione dell'edificato sulla prima fascia collinare</li> <li>- l'abbandono dell'agricoltura, nella zona alto-collinare, a vantaggio della pastorizia</li> <li>- la cancellazione dei percorsi storici</li> <li>- la perdita di una parte rilevante del patrimonio storico-architettonico</li> <li>- l'assenza di adeguati sistemi di depurazione dei reflui urbani</li> </ul>

## **6N Colline del Tezio**

A questa unità di paesaggio appartiene tutta l'area del territorio comunale posta a Ovest della struttura del massiccio del Tezio e riferibile alla parte montuosa del bacino del torrente Caina.

Sono stati rilevati problemi di funzionalità idraulica dello stesso corso d'acqua, conseguenti alla mancata manutenzione e ad irresponsabili interventi antropici, che hanno prodotto in alcune parti una sensibile riduzione della sezione d'alveo.



La morfologia prevalente è costituita da rilievi collinari, che, nella parte destra del bacino, in ragione della costituzione litologica (rocce marnoso-argillose), risultano profondamente incisi da fenomeni erosivi, che giungono a configurare vere e proprie morfologie calanchive.

L'unità di paesaggio è caratterizzata da due ambiti principali:

- a) uno a nord-ovest, avente caratteri di minore antropizzazione con anche una minor presenza di coltivazioni agricole, con ampi boschi e pascoli (paesaggio alto collinare);
- b) l'altro a sud-est, connotato da segni di un'agricoltura collinare con seminativi arborati e colture arboree specializzate (agricoltura di pregio).

In questa seconda parte sono presenti numerosi edifici isolati e nuclei di interesse storico-architettonico, in qualche caso, purtroppo, abbandonati.

Soprattutto la fascia collinare ai piedi del Tezio risulta interessata da un'edificazione diffusa, di recente realizzazione, che determina l'alterazione della trama paesaggistica preesistente sia per la varietà di forme che dei materiali introdotti (l'urbanizzato rado risulta occupare il circa il 7% della superficie totale), e che si sviluppa a scapito delle superfici boscate, che passano, nel periodo 1938/1995, da 520 a 464 ettari.

La presenza di boschi e di corridoi di vegetazione, posti sia lungo i corpi idrici superficiali che a copertura di vallecole e di profonde incisioni, è comunque significativa e contribuisce a mantenere una buona Btc media (2,59 Mcal/m<sup>2</sup>/anno), che manifesta una buona riserva di energia seminaturale, la quale, rapportata al Hs dell'apparato protettivo (13.792 m<sup>2</sup>), può rappresentare comunque una situazione di risorsa d'energia utilizzabile dal resto dell'ecotessuto comunale.

Altri elementi significativi del paesaggio delle colline del Tezio sono i seminativi arborati e le colture specializzate, che in questa zona permangono in misura ancora consistente (492 ettari, pari a circa il 25% della superficie totale). La particolare struttura geologica determina la presenza di rilevanti risorse idriche sotterranee, peraltro oggetto di specifici studi da parte della Regione Umbria, che vengono solo in parte sfruttate a fini idropotabili mediante la captazione delle numerose sorgenti poste al contatto tra i calcari e le formazioni terrigene tardo-mioceniche. Frequenti sono le situazioni che lo zoning geologico-tecnico considera ad "edificabilità sconsigliata".

La mappatura acustica non ha messo in risalto valori elevati (mediamente al di sotto dei 50 dB(A)), essendo, peraltro, la sorgente più significativa rappresentata dalla strada provinciale Pierantonio-Mantignana.

Di notevole rilievo è l'intervento di raccolta e canalizzazione dei reflui urbani avviato lungo la valle dell'Oscano e nella zona di Colle Umberto.

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- valle del torrente Caina a Nord di Maestrello</li> <li>- la villa del Cardinale</li> <li>- la fascia pedemontana del Tezio a monte di Maestrello</li> <li>- i calanchi in destra idrografica della Caina</li> <li>- il versante a ridosso del torrente Nese</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la cava di calcare a Monticchio</li> <li>- l'urbanizzato diffuso nella parte Sud dell'Udp</li> <li>- l'urbanizzato diffuso sul versante di San Giovanni del Prugneto</li> <li>- gli allevamenti zootecnici e le modalità di smaltimento dei loro reflui</li> <li>- la strada provinciale lungo la valle della Caina</li> <li>- la mancanza di opportuni sistemi di canalizzazione e depurazione dei reflui nella zona a monte di Canneto e Compresso</li> </ul>

## 7N Zona pedemontana a Nord di Perugia

Le rocce affioranti appartengono alla formazione sedimentaria della Marnoso-Arenacea, la cui diffusa presenza determina una morfologia contraddistinta da versanti acclivi, un'elevata densità di drenaggio superficiale, un reticolo dendritico e profonde incisioni, che, comunque, anche per la netta prevalenza dei termini arenacei, non giungono a determinare le tipiche forme dei calanchi.

A questa sostanziale uniformità dei caratteri fisici, si contrappongono forme d'uso notevolmente diverse tra la parte Nord e quella Sud.

Nel primo ambito prevalgono i caratteri pedemontani, di raccordo con le Udp 1N e 4N, con ampie macchie boscate e insediamenti antropici più frazionati e minuti, con evidenti segni di abbandono e un patrimonio edilizio storico-architettonico (nuclei sparsi e centri storici minori) di notevole interesse.

La parte meridionale, in ragione di una esposizione migliore e dalla relativa vicinanza alla valle del Tevere ed alla città di Perugia, risulta caratterizzata da una più marcata presenza antropica sul territorio, che si esplica soprattutto in forme di urbanizzato diffuso, che non hanno una consistenza e una densità di paesaggio urbano, ma che compromettono, comunque, l'immagine di ruralità dell'area.

Il bosco di Monte Pacciano è contaminato dalla presenza, al suo interno e ai bordi, di recenti lottizzazioni con edificazioni di piccoli edifici, che in ragione della disomogeneità stilistica, dei materiali utilizzati e degli arredi, sia murari che vegetali, risultano contrastanti con l'immagine comunque di notevole rilievo, del circostante bosco.

Il paesaggio collinare, soprattutto nella fascia pedemontana, anticamente caratterizzato dalla policoltura, evidenzia oggi la sostituzione dei seminativi arborati con seminativi semplici ed in alcuni casi da colture arboree specializzate (oliveti e vigneti in misura minore): si è passati da 1841 a 710 ettari!

Nel complesso, le coperture boscate rappresentano solo una ridotta percentuale del territorio dell'Udp (481 ettari, pari a poco più del 15% della superficie totale), il che in parte giustifica la ridotta Btc (2,33 Mcal/m<sup>2</sup>/anno), condizione riferibile ad un sistema ambientale con una riserva di energia seminaturale.

Gli altri indicatori ambientali mettono in luce problematiche connesse soprattutto alla tutela delle risorse idriche superficiali; l'intera Udp, infatti, pur in presenza di una diffusa urbanizzazione, risulta quasi del tutto priva di sistemi di raccolta e depurazione degli scarichi civili. Sono altresì state rilevate situazioni ad edificabilità condizionata e sconsigliata, riferibili essenzialmente alla morfologia accidentata ed alla possibilità di considerevoli incrementi della fase sismica.

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- i centri storici minori ed il patrimonio edilizio sparso di interesse architettonico</li> <li>- i corsi d'acqua e le relative fasce ripariali, che connettono il complesso montuoso del Tezio alla valle del Tevere</li> <li>- il bosco di Monte Pacciano</li> <li>- la zona di testata del bacino del torrente Rio, a valle di San Marco</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'urbanizzazione diffusa dei versanti collinari di San Marino e Monte Bagnolo</li> <li>- l'abbandono di vaste superfici agricole nella zona Nord dell'Udp</li> <li>- la frammentarietà dell'edificato sul versante a monte di Ponte Felcino e Villa Pitignano, con episodi di notevole impatto visivo</li> <li>- l'assenza di adeguati sistemi di canalizzazione e depurazione degli scarichi</li> </ul>

## 1S Piana del Chiascio

L'Udp occupa quasi totalmente la parte del bacino del fiume Chiascio che ricade all'interno del territorio comunale, con la sola eccezione del contesto collinare a Nord di Pianello. L'intera area, posta in sinistra idrografica, risulta quasi del tutto pianeggiante, ed interessa una superficie complessiva pari a 1819 ettari, dei quali quasi l'80% è destinato ad usi agricoli.

Gli studi geologici hanno evidenziato la presenza in affioramento di sedimenti clastici continentali (depositi fluvio-lacustri ed alluvionali); solo a monte dell'abitato di Pianello si rileva la formazione rocciosa della Marnoso-Arenacea.

Il reticolo idrografico, caratterizzato da una fitta rete di collettori secondari afferenti al Chiascio, è ben organizzato e garantisce un efficace drenaggio superficiale.

L'Udp è quasi interamente ricompresa nel vincolo del P.U.T. relativo alla tutela delle risorse idriche sotterranee. Infatti i sedimenti alluvionali presenti nella valle del Chiascio rappresentano un importante acquifero sfruttato a fini idropotabili. Tale situazione determina limitazioni agli usi del suolo (concimazioni, attività estrattive, smaltimento dei reflui, allevamenti zootecnici...).

La matrice paesaggistica dell'agricoltura industrializzata pianiziale caratterizza tutti gli ambiti dell'unità, pur in presenza di aree basso-collinari, con campi aperti a seminativo semplice e irriguo e resti di seminativo arborato nella parte più settentrionale. La vegetazione naturale è quasi del tutto assente con la rara presenza di querce camporili e l'assenza di siepi, di filari e di macchie di campo.

Nella zona del rilievo basso collinare di Ripa e Sant'Egidio le forme arrotondate e la scarsa acclività, con coltivazioni prevalenti a seminativo e con oliveti disegnano una quinta visiva che rappresenta l'elemento paesaggistico di maggior valore.

La carta dello zoning geologico-tecnico ha evidenziato situazioni di accentuato dissesto lungo i versanti collinari, che portano a definire ad "edificabilità sconsigliata" vaste superfici. Analogamente vanno tenute in debita considerazione i rischi conseguenti alla presenza della diga sul Chiascio a monte dell'abitato di Pianello.

Sono state accertate gravi modifiche al reticolo idrografico soprattutto nella fascia collinare a ridosso dei centri abitati. Bisogna inoltre registrare la mancanza di un adeguato sistema di canalizzazione e depurazione dei reflui urbani.

La presenza di sorgenti ad elevato impatto (aeroporto, statale Perugia-Ancona, superstrada E75) condiziona sensibilmente la mappatura acustica della zona, facendo registrare livelli di rumore superiori a quelli fissati dalla normativa.

Il confronto tra la distribuzione areale delle diverse forme d'uso nel periodo 1938-95 mette in evidenza la profonda trasformazione del paesaggio agricolo di questa Udp, all'interno della quale si registra la pressoché totale scomparsa dei seminativi arborati, che passano da 1268,5 a poco più di 136 ettari. Tale elemento viene sostituito da sistemi di coltivazione estensiva (1218 ettari), che hanno cancellato i segni tipici del paesaggio pianiziale. Ne consegue un marcato incremento dell'habitat umano (87%), che risulta tra i più elevati dell'intero territorio comunale.

La Btc media è pari a 1,46 Mcal/m<sup>2</sup>/anno, condizione riferibile ad un sistema ambientale con capacità di resistenza ai disturbi pressoché nulla.

Anche il ridotto valore dell'habitat standard dell'apparato protettivo (129 m<sup>2</sup> per abitante) indica una scarsa qualità ambientale, evidenziando la necessità di un puntuale intervento di miglioramento delle coperture vegetali, la cui consistenza è oggi limitata a poco meno del 2% dell'intera superficie della Udp.

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sant'Egidio</li> <li>- il versante collinare tra Ripa e la collina tra Collestrada e Brufa</li> <li>- la macchia del bosco di Collestrada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la superstrada per Ancona, su rilevato e con opere d'arte di notevole impatto visivo</li> <li>- le modifiche al reticolo idrografico</li> <li>- l'edificazione recente, che si spinge verso la pianura del Chiascio, interessando anche aree in dissesto idrogeologico</li> <li>- l'assenza di sistemi di canalizzazione e depurazione degli scarichi civili</li> <li>- gli allevamenti industriali privi di adeguate forme di smaltimento dei reflui.</li> </ul>

## 2S Monte Malbe

La struttura fisica di questa Udp si caratterizza per la notevole disomogeneità: si ritrovano in affioramento sia le rocce più antiche (Trias-Giura) sia quelle più recenti (bacino fluvio-lacustre di Santa Sabina); si distinguono il rilievo montuoso di Monte Malbe, con quote prossime ai 700 metri s.l.m., e parte dell'ampia pianura del torrente Caina; si riconoscono, al contempo, caratteri di elevata naturalità e segni di una diffusa urbanizzazione. Significativa è la presenza della lecceta di Monte Malbe, anche se nella singolare situazione di "bosco abitato": essa contribuisce a mantenere una elevata Btc media (2,46 Mcal/m<sup>2</sup>/anno), pur in concomitanza di un consistente tessuto edificato.

L'unità, pur appartenendo al Sottosistema Sud, per le specifiche caratteristiche di paesaggio alto-collinare, rappresenta una propaggine di quello Nord con elementi di interesse naturalistico-ambientale.

L'immagine complessiva risulta sufficientemente armonica, nonostante i tetti delle case che punteggiano il bosco. Interessanti risultano le visuali percepibili in tale ambito, rafforzate da segni di architettura del paesaggio costituiti sia da antiche sistemazioni agrarie e dalle forme storiche di insediamento rurale sul territorio, che da manufatti di origine religiosa e signorile (parco del Convento dei Cappuccini e Villa Monte Malbe).

Maggiormente problematica appare la situazione di dettaglio con una evidente confusione di materiali e forme edilizie, di recinzioni e per l'uso di specie vegetali estranee all'ambiente.

La concentrazione edilizia e le funzioni d'uso che caratterizzano la zona di Olmo-Fontana rappresentano una netta discontinuità nel sistema di connessione naturale ed una limitazione alle possibilità di flusso tra ecosistemi.

Il bosco di Lacugnana è un elemento di notevole importanza visiva e paesaggistica. Di maggior rilievo, tuttavia, risulta l'area adiacente al bosco, costituita da un'ampia zona agricola collinare, che può rappresentare la fascia di connessione tra il bosco stesso e la sottostante valle della Genna.

Gli indicatori ecologici presi in considerazione mettono in evidenza una buona qualità ambientale: la Btc calcolata è la più elevata del sottosistema Sud e l'habitat naturale, nello stesso contesto, con il 24% della superficie totale, è quello maggiormente sviluppato. Nell'insieme l'Udp rappresenta un sistema ambientale con una discreta capacità di resistenza ai disturbi antropici e con un'elevata riserva di energia seminaturale, dotata di un sufficiente apparato protettivo, incapace tuttavia di fungere da riserva energetica per i contesti limitrofi (città di Perugia).

Le analisi sui principali torrenti avevano accertato, attraverso la valutazione di indicatori chimico-fisici e biotici, una cattiva qualità delle acque superficiali, giustificata dall'assenza di adeguati sistemi di canalizzazione e depurazione dei reflui civili e produttivi. La recente costruzione del depuratore a San Sisto, nella valle del Caina, consentirà il miglioramento della situazione in questo bacino, mentre problematica rimane la condizione del Genna nel tratto iniziale.

L'urbanizzazione diffusa, soprattutto nella parte Sud dell'Udp, ha pesantemente interferito con le modalità di circolazione idrica superficiale: sono stati cancellati gli elementi secondari del reticolo, spesso sostituiti da canalizzazioni artificiali del tutto insufficienti a garantire il deflusso. La presenza di importanti infrastrutture (raccordo autostradale, Pievaiola, ferrovia Perugia-Terontola) e di numerose attività produttive è causa di elevati valori di rumorosità, che rendono necessari interventi di bonifica acustica, soprattutto a tutela di aree e servizi di interesse collettivo.

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- bosco della Trinità</li> <li>- area agricola sul versante NE del Monte Lacugnano</li> <li>- la lecceta di Monte Malbe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la cava di san Marco</li> <li>- le cave sul versante SO del Monte Lacugnano</li> <li>- il raccordo autostradale a Fontana</li> <li>- la mancanza di adeguati sistemi di raccolta dei reflui civili e produttivi</li> <li>- le numerose sorgetti e l'elevato inquinamento acustico</li> </ul>

### 3S Valtiberina Sud

Coincide con il tratto della valle del Tevere che va da Ponte Felcino a San Martino in Campo e i suoi caratteri fisici sono complessivamente riferibili alla morfologia fluviale.

L'Udp mostra una marcata dicotomia, con una parte consistente prevalentemente agricola e con ampie superfici riconducibili a sistemi urbani articolati, che tendono a divenire matrice paesaggistica.

Il Tevere costituisce il segno longitudinale di maggior rilievo, unitamente alla ampia fascia boscata presente sulle sue sponde, la quale si estende, praticamente ininterrotta da Nord a Sud, anche all'interno dei perimetri urbani. Di notevole importanza anche la fascia riparia del torrente Rio Piccolo, che si presenta quale uno dei pochi segni naturali dell'Udp.

Il paesaggio agricolo è costituito da campi aperti spesso assediati dalla progressiva urbanizzazione. Esso è caratterizzato dai tipici segni dell'agricoltura estensiva meccanizzata, con la presenza solo di relitti di sistemazioni agricole tradizionali (piantata umbro-tosco-marchigiana e querce camporili).

L'ansa degli Ornari, pur presentando caratteri simili a quelli dell'agricolo industriale, si differenzia per una strutturazione del paesaggio più marcata (stradone centrale, alberi agli incroci delle strade poderali...) derivata dalla soprattutto dalla condizione di assetto. Anche se la presenza di attività estrattive ha fortemente condizionato la sua immagine, l'assetto generale è quello di un'isola in cui sono ancora presenti i segni distintivi di una sistemazione agricola avente valore paesaggistico, denotato da caratteri di unitarietà e coerenza formale.

Problematica risulta la situazione ambientale nel contesto urbano di Pretola e Ponte Valleceppi in ragione della concentrazione di attività produttive insalubri (produzione di

conglomerato bituminoso) o sottoposte alle azioni di controllo del D.P.R. 175/88 (distilleria – deposito gas liquido), con fasce di rischio estremamente ampie.

In ogni parte della valle sono ancora evidenti i segni di preesistenti attività estrattive di pianura (Ponte Felcino, Ponte Valleceppi, Ansa degli Ornari, Balanzano, Romani). Il paesaggio che ne è derivato, anche se in larga parte recuperato ed utilizzato a scopi agricoli, mantiene infatti tracce evidenti, quali i laghetti in falda, una discarica di inerti e vaste aree depresse in fregio al corso d'acqua.

Un ulteriore elemento di degrado ambientale è rappresentato, nella parte meridionale della Udp, dalla scarsa consistenza del sistema di canalizzazione e depurazione dei reflui urbani, sia civili che produttivi: numerosi corsi d'acqua secondari si presentano quali veri collettori fognari a cielo aperto, contribuendo, in ragione delle particolari caratteristiche idrogeologiche, a peggiorare la qualità delle acque sotterranee.

L'elaborazione della carta dell'uso del suolo ha consentito di analizzare gli elementi del paesaggio, permettendo di valutare le profonde trasformazioni che hanno interessato questa parte del territorio comunale. Oggi l'habitat umano di questa Udp risulta essere il più elevato (88%) a testimonianza di un sistema paesaggistico fortemente condizionato dall'attività antropica e ad alta energia succedanea.

Il valore medio della biopotenzialità territoriale, pari a 1,37 Mcal/m<sup>2</sup>/anno, che risulta essere il più basso tra le diverse Udp, indica una pressochè nulla capacità di resistenza ad ulteriori trasformazioni e la necessità di radicali interventi di miglioramento del sistema ecologico, con particolare riferimento agli apparati dell'Habitat naturale.

Tra i dati considerati, pur ponendosi in risalto una crescita delle coperture boscate e dei corridoi - comunque di scarso valore assoluto - si evidenzia soprattutto l'abnorme sviluppo delle aree urbanizzate o destinate alle infrastrutture ed alle aree industriali, che complessivamente assommano ad oltre 670 ettari, pari al 19% dell'intera superficie dell'unità di paesaggio. Le analisi ambientali hanno messo in evidenza problematiche connesse con l'inquinamento acustico, particolarmente elevato lungo gli assi delle superstrade (a Ponte San Giovanni, Ponte Valleceppi e Ponte Felcino) e con l'inquinamento delle risorse idriche sotterranee (San Martino in Campo) non più utilizzabili a fini potabili. Lo zoning geologico-tecnico ha accertato una situazione di elevato rischio idraulico in un'ampia fascia lungo il Tevere in riferimento a tempi di ritorno relativamente brevi.

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- il Tevere, le fasce di vegetazione ripariale ed i "patolli"</li> <li>- l'ansa degli Ornari</li> <li>- il torrente Rio Piccolo e la sua vegetazione ripariale</li> <li>- il "bosco didattico" a Ponte Felcino</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la superstrada E45 e i numerosi svincoli</li> <li>- la concentrazione di attività a rischio a Pretola e Ponte Valleceppi</li> <li>- le zone industriali di Ponte Felcino, del Molinaccio e del Brozzo</li> <li>- i depositi di materiale a margine delle zone industriali</li> <li>- le situazioni di elevato inquinamento acustico lungo i principali assi stradali</li> <li>- le profonde modifiche al reticolo idrografico secondario, soprattutto nella zona a monte della FCU, tra Balanzano e San Martino in Campo</li> <li>- gli impianti di lavorazione degli inerti a ponte Felcino, Ponte San Giovanni e nell'Ansa degli Ornari</li> <li>- le aree di cava non recuperate ai Romani</li> </ul>

#### 4S Valle del Genna

L'elemento caratterizzante di questa Udp è rappresentato dal torrente Genna, che l'attraversa, in senso Nord-Sud, per tutta la sua lunghezza. Le articolate condizioni morfologiche e fisiche la definiscono in maniera significativa: a partire dai rilievi di Monte Malbe, essa si spinge lungo l'ampia valle fluviale ed i dolci versanti collinari fino al confine comunale, nella zona compresa tra Pila e Sant'Enea.

Con oltre 4.000 ettari è l'unità di paesaggio più grande del contesto Sud.

E' possibile identificare:

- *una parte meridionale*, caratterizzata da un paesaggio agricolo di notevole pregio formale ed ambientale (valle e colline del Genna), con "dolci colline" tipiche di una morfologia dalle linee morbide ed arrotondate. L'area così denotata rappresenta uno dei migliori esempi di "bel paesaggio" del territorio comunale, assumendo un valore di assoluto valore ambientale.
- *una parte settentrionale*, ove sono presenti ambiti di forte connotazione urbana (Pian di Massiano, Centova, Settevalli, Ponte della Pietra), collinare, con versanti acclivi e con la presenza di macchie boscate, anche di dimensioni rilevanti. Gli usi agricoli predominanti sono il seminativo semplice, con significative presenze di oliveti, anche di nuovo impianto, e di vigneti.

Il paesaggio è sostanzialmente caratterizzato dagli insediamenti storici con le recenti espansioni edilizie sviluppatasi sui crinali secondari perpendicolari al crinale principale (strada marscianese). Ne risulta un ampio contesto con una frammentazione delle caratteristiche estetico-percettive e con intersezioni di aree edificate, orti, giardini e terreni agricole.

L'analisi della distribuzione delle attuali forme d'uso del suolo mette in risalto questa dicotomia:

- le macchie di elementi del paesaggio riferibili ai contesti urbani assommano ad attocento ettari, rappresentando il 20% circa dell'intera Udp,
- i seminativi, che risultano essere, con ben 2.250 ettari la forma d'uso dominante dell'apparato produttivo, strutturano l'immagine paesaggistica a valle di Ponte della Pietra, in ragione della tessitura dei segni di aratura e della campitura conseguente,
- è comunque significativa la consistenza di vigneti ed oliveti di tipo specializzato, anche di nuovo impianto (377 ettari),
- buona è la presenza di vegetazione arbustiva ed arborea lungo il corso del Genna e lungo le testate dei campi e nei ciglionamenti, mentre si nota una sostanziale carenza di macchie di campo (86 ettari).

Caratteristico risulta l'uso del pino domestico, utilizzato quale segno di architettura del paesaggio lungo i crinali collinari e a marcare gli episodi residenziali più significativi. Di interesse paesaggistico sono anche l'assetto della rete stradale podereale, che si attesta sui crinali, a "pettine" rispetto la valle del Genna, e la presenza di querce camporili e di alcuni rari resti di sistemazioni agrarie tipiche – i seminativi arborati, che nel 1938 risultavano essere la vera matrice paesaggistica (2.358 ettari pari al 58% dell'Udp), sono ormai in elemento residuale del peculiare paesaggio storico perugino.

L'immagine di zona agricola di rilevante valore economico è "rafforzata" dalla presenza di alcune industrie agrarie, quali allevamenti e cantine, aventi, in alcuni casi, un'immagine visivamente impattante per forma, collocazione e colore.

La parte dell'Udp interna all'ambito urbano presenta aree caratterizzate da ampi spazi aperti, sia agricoli residuali che destinati a verde pubblico con attrezzature e servizi, sia

pubblici che privati, sportivi e per il tempo libero. Presenze significative sono date da situazioni di paesaggio agricolo residuale, prevalentemente di valle e di versante, che creano cunei di grande interesse paesaggistico in contesti fortemente urbanizzati (localizzati nella valle del Genna da Ferro di Cavallo a Ponte della Pietra e nella zona dei poderi S. Pietro - fosso dell'Infernaccio).

Le profonde trasformazioni hanno determinato, soprattutto nella parte Nord della Udp, sensibili modifiche delle condizioni naturali di deflusso idrico sotterraneo, che giungono a costituire anche vere e proprie situazioni di rischio idraulico, con frequenti fenomeni di esondazione del Genna (area di Pian di Massiano).

Non sono presenti risorse idriche sotterranee sfruttate a fini potabili, ma recenti indagini idrogeologiche hanno accertato una relazione tra la valle del Genna e l'acquifero contenuto all'interno dei calcari mesozoici che bordano la valle nel tratto iniziale.

L'Amministrazione Comunale ha messo in campo un consistente impegno per garantire la completa raccolta degli scarichi domestici e produttivi e la loro depurazione: attualmente ciò è pienamente garantito nell'area a monte di Ponte della Pietra, ove è stato realizzato un impianto capace di depurare i reflui di circa 50.000 abitanti equivalenti. Nella parte meridionale dell'Udp si registrano, invece, l'assenza di sistemi fognari e l'elevata concentrazione di allevamenti zootecnici, i cui reflui non sono adeguatamente depurati o riutilizzati in corrette pratiche agronomiche.

Con 1,57 Mcal/m<sup>2</sup>/anno, la biopotenzialità territoriale media risulta essere tra le più basse del Comune, evidenziando capacità di resistenza alle trasformazioni ormai pressoché nulla. Il rapporto tra la Btc dell'habitat naturale e quella totale, risultando inferiore al 20%, conferma che il paesaggio di questa unità è sostanzialmente da riferire ad un sistema antropico a forte urbanizzazione.

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- la valle del Genna ed i versanti collinari a Sud di Ponte della Pietra</li> <li>- le porzioni di bosco e della vegetazione di ripa lungo i fossi San Lorenzo e Scopeto</li> <li>- Le numerose ville storiche con i parchi ed i viali sui crinali collinari</li> <li>- Il versante collinare tra Boneggio e Vestricciano</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'elevata concentrazione di allevamenti zootecnici tra San Fortunato, Pila e Sant'Enea</li> <li>- l'assenza di adeguati sistemi di canalizzazione e depurazione dei reflui civili (nella zona Sud)</li> <li>- le aree industriali e commerciali di via Settevalli</li> <li>- la sistemazione di Pian di Massiano</li> <li>- l'articolato sistema infrastrutturale viario tra Pian di Massiano e Ponte della Pietra</li> <li>- l'elevata impermeabilizzazione superficiale nella zona Nord dell'Udp e la conseguente ridotta funzionalità idraulica del Genna</li> </ul>

## 5S Valle del Caina

Questa unità di paesaggio si sviluppa interamente all'interno della valle del torrente Caina, nella parte in cui essa si apre in un'ampia pianura, limitata da rilievi collinari appena accennati e linee di spartiacque poco definite (Case Nuove, Pila, Bagnaia).

Il paesaggio è suddivisibile in due distinti contesti, caratterizzati da due matrici diverse: *una agricola*, ad Ovest, e *una urbana* a Nord-Est. Particolarmente critica risulta la fascia di contatto tra questi due ambiti in ragione della progressiva trasformazione degli originari caratteri agricoli e per l'immagine non qualificata del nuovo paesaggio urbano.



La matrice paesaggistica ed il carattere preminente dell'unità è comunque dato dal paesaggio agricolo pianiziale di bonifica (con 2099 ettari i seminativi rappresentano oltre il 60% dell'Udp), che caratterizza con segni di unicità l'ambito prossimo al corso d'acqua.

Di valore paesaggistico risultano anche i versanti collinari che confinano ed incorniciano la valle e concludono il complessivo disegno paesaggistico dell'Udp.

Il paesaggio rurale di pianura si presenta con campi aperti a seminativo irriguo (agricoltura industrializzata), la cui tessitura è data da scoline rette disposte parallelamente o perpendicolarmente ai principali corsi d'acqua, con sporadiche presenze di querce camporili (relitti) e denotato dall'assenza di siepi e filari.

La fascia di transizione tra la pianura agricola industrializzata e l'agricoltura collinare è caratterizzata da versanti esposti a sud/sud-est: pur in presenza di coltivazioni tipiche del paesaggio collinare (oliveti) prevale un'immagine di agricoltura estensiva e meccanizzata.

Si nota una continuità della vegetazione data dalla presenza di macchie boscate.

I caratteri principali risultano contaminati da una campitura che tende alla regolarità nelle zone più prossime ai corsi d'acqua del Rio Fratta e del Fosso del Lupo, che diviene più irregolare e minuta in prossimità dell'ambito urbano, dove presenta anche segni di disordine e confusione (ricoveri di attrezzi, orti ...).

Il paesaggio agricolo collinare, infine, si connota per la netta predominanza dei boschi dovuta alla esposizione dei versanti a nord-est e dalla acclività degli stessi, con la sporadica presenza di oliveti nelle rare aree aventi migliori caratteristiche morfologiche e di esposizione.

Il bosco pianiziale di Pila costituisce una significativa presenza paesaggistica sia per la sua importanza ecologica sia per la sua rilevanza visiva, che caratterizza una significativa parte della Udp ed anche una parte del territorio posto oltre il limite comunale.

All'interno del contesto urbano, sono da segnalare l'impatto visivo derivante dalla struttura dell'Ospedale Silvestrini, dalla massa del Poligrafico Buitoni e, più in generale dalla confusione dell'immagine paesaggistica della zona industriale di S.Andrea delle Fratte. Permangono tuttavia elementi paesaggistici di rilievo in corrispondenza di centri ed aggregati rurali, connotati da un edificio in parte storico e da nuove espansioni, in alcuni casi anche di rilevante entità, ma che fondamentalmente mantengono un carattere di qualità per la dimensione, per la morfologia insediativa ed infine per i rapporti formali con l'intorno.

L'analisi quantitativa ha messo in luce un valore della Btc media pari a 1,67 Mcal/m<sup>2</sup>/anno, riferibile ad un sistema ambientale con capacità di resistenza alle trasformazioni pressoché nulla. L'habitat umano, pari a 85% del totale, è la manifestazione di un paesaggio caratterizzato da elementi d'uso del suolo antropici ad alta energia succedanea.

Nella piana di Santa Sabina sono attivi pozzi di alimentazione dell'acquedotto comunale, che attingono ad una risorsa idrica di notevole valore, non adeguatamente protetta. Infatti, è elevatissimo il numero di pozzi privati che attingono alla stessa falda e non si rileva, nelle forme d'uso del suolo, la necessaria attenzione.

Il completamento del depuratore a San Sisto garantisce la possibilità di gestire correttamente i reflui civili nella zona maggiormente urbanizzata, mentre risultano non ancora canalizzati gli scarichi nella parte Sud della Udp. Gli effetti di tale situazione sono confermati dalle analisi della qualità del torrente Caina, che sono rappresentativi di un elevato inquinamento.

La mappatura acustica ha evidenziato livelli di pressione del rumore al di sopra dei limiti di accettabilità, che rendono necessari interventi di bonifica.

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- le ville storiche ed i parchi ad esse associati</li> <li>- il versante a valle di San Martino dei Colli</li> <li>- la collina, con le macchie boscate ed i filari, tra Bagnaia e Pilonico paterno</li> <li>- il marcato disegno del paesaggio agricolo nella parte pianeggiante dell'Udp</li> <li>- i centri storici di San Martino dei Colli e Bagnaia</li> <li>- il bosco planiziale a Pila</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lo sfrangiamento dei margini del sistema urbano</li> <li>- l'elevata concentrazione di attività produttive, che determinano livelli di alta incompatibilità ambientale</li> <li>- il carcere di Capanne, che, oltre a sottrarre consistenti superfici all'uso agricolo, ha prodotto un forte impatto visivo e l'obliterazione di parte del sistema di drenaggio superficiale</li> <li>- la scarsa tutela delle risorse idriche sotterranee</li> <li>- la trasformazione del paesaggio agricolo, con la scomparsa dei seminativi arborati</li> <li>- la scomparsa dell'apparato connettivo, che isola il bosco di Pila dal resto del sistema naturale della Udp</li> <li>- l'elevata concentrazione di allevamenti, che si ritrovano anche a margine o all'interno del contesto urbanizzato.</li> </ul>

## 6S Valle del Cestola

E' questa l'unità di paesaggio ove più forti ed estesi sono i caratteri dell'apparato produttivo, con una percentuale dell'habitat umano elevata (82%), a conferma di una buona presenza dell'uomo sul territorio e di un sistema ambientale ad alta energia succedanea.. La matrice paesaggistica è rappresentata dai seminativi semplici ed irrigui, che, con 1951 ettari, rappresentano più del 60% del totale.

L'assetto complessivo dell'Udp vede la parte centrale, la più importante sia in termini di immagine che di superficie, contraddistinta da una morfologia di valle larga in cui l'agricoltura planiziale, industrializzata, disegna un piacevole paesaggio ove risaltano ancora un'ampia superficie boscata e il corso del Cestola.

Questo ultimo si qualifica quale segno visivo di rilevanza assoluta in ragione della vegetazione riparia, che, con livelli di rara bellezza, ne segue l'intero corso.

I versanti collinari che definiscono ed incorniciano la valle concludono il complessivo disegno paesaggistico.

I centri di Monte Petriolo, Mugnano e Fontignano costituiscono gli unici nuclei abitati, anche se di modestissima consistenza, e risultano coerenti con il paesaggio agricolo circostante in ragione della loro immagine di "paesi".

Il rilievo collinare su cui si trova il centro di Fontignano si caratterizza per la significativa presenza di boschi che si estendono sino alla valle del Cestola e per il versante nord interessato da oliveti e da rare zone in abbandono.

Di importanza paesaggistica è il bosco che insiste in tale ambito, che, oltre a costituire il fondale scenografico della valle, realizza anche una fondamentale linea di connessione ambientale tra l'area del Trasimeno e la valle del Nestore, attraverso il Cestola ed i suoi piccoli affluenti.

La struttura collinare su cui sorge Monte Petriolo, caratterizzata dall'alternanza di seminativi, seminativi arborati, oliveti e vigneti, si propone con l'immagine di una

persistente policoltura. Lungo la linea di rottura di pendenza verso la valle del Cestola i tratti paesaggistici risentono dell'agricoltura industrializzata. Mentre il versante che si estende verso Poggio delle Corti è coperto da un bosco pressoché compatto.

Ai piedi della collina sono evidenti i segni dell'attività mineraria a servizio della centrale di Pietrafitta, che, oltre ad aver determinato lo spostamento del corso del Nestore, ha anche prodotto una profonda depressione morfologica. Inoltre l'artificializzazione del fiume, la carenza di vegetazione riparia e l'arginatura concorrono a fornire un'immagine di sostanziale disconoscimento dello stesso corso d'acqua.

L'analisi degli elementi del paesaggio attuale, messa a confronto con quella del paesaggio storico, mette in evidenza trasformazioni contenute dell'ecotessuto, connotato in passato da una matrice agricola a seminativi arborati (1.288 ettari) e che oggi è sostanzialmente riferibile ad un'agricoltura industrializzata.

La biopotenzialità territoriale media, pari a 2,01 Mcal/m<sup>2</sup>/anno è indice di un sistema al limite della capacità di resistenza, con una ormai ridotta riserva di energia seminaturale, in gran parte derivante dalle estese macchie di bosco e da un buon sistema connettivo (rispettivamente 452 e 90 ettari). Di rilievo risulta il valore dello standard dell'apparato protettivo, che è il più elevato della zona Sud del territorio comunale.

I diversi indicatori ambientali e le analisi della componente fisica del paesaggio hanno messo in luce soprattutto l'assenza di un adeguato sistema di canalizzazione e smaltimento dei reflui civili e di quelli prodotti dalla zootecnia, mentre non sono state rilevate situazioni di particolare necessità di bonifica acustica - la principale sorgente è qui rappresentata dalla strada statale Pievaiola, che comunque è sufficientemente distante dai centri abitati.

Lo zoning geologico-tecnico indica la presenza di situazioni ad edificabilità sconsigliata, riferite essenzialmente alla presenza di fenomeni gravitativi.

La qualità dell'aria, sottoposta a prolungata analisi in ragione della vicinanza della centrale termoelettrica di Pietrafitta, risulta poco condizionata dalle emissioni provenienti dall'impianto; la costruzione della nuova centrale, con l'utilizzo di gas, consentirà inoltre di ridurre ulteriormente ogni disagio.

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- la villa ed il parco del Boschetto</li> <li>- i versanti tra Monte Petriolo e Poggio delle Corti</li> <li>- i lunghi filari di cipressi, che marciano la presenza di elementi storico-architettonici di rilievo</li> <li>- i boschi di Fontignano e Monte Petriolo</li> <li>- il sistema connettivo, soprattutto lungo i corsi d'acqua</li> <li>- gli oliveti a Fontignano</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la miniera di Pietrafitta</li> <li>- l'artificializzazione del F. Nestore</li> <li>- la mancanza di un adeguato sistema di canalizzazione e depurazione degli scarichi civili</li> <li>- gli allevamenti zootecnici</li> <li>- il traffico connesso alla cava di Monte Buono, che interessa l'abitato di Mugnano</li> </ul>

## 7S Colline di Perugia

E' l'unità di paesaggio al cui interno è situato il centro storico di Perugia.

La struttura collinare trae origine dall'azione di sedimentazione, in facies deltizia, del paleo-Tevere, che proprio qui si immetteva in un ampio bacino lacustre. Le successive fasi tettonica hanno profondamente modificato la geografia locale, anche se permangono, soprattutto lungo il versante Nord, evidenti segni dell'originaria

morfologia, accompagnati da elementi di forte naturalità, conseguenti all'abbandono dell'agricoltura. Tale situazione consente, in questa parte dell'Udp, di fissare ormai a ridosso delle stesse mura cittadine il margine del sistema urbano: le aree che degradano, con pendii ripidi, verso il torrente Rio si presentano coperte da estese macchie di bosco, che costituiscono un'importantissima connessione tra la valle del Tevere, la zona altocollinare e, attraverso il bosco di Monte Pacciano, il Tezio.

Lo sviluppo di edificazioni diffuse, prive di consistenza, e l'immagine del paesaggio urbano, soprattutto lungo i versanti che si affacciano sulla valle del Genna, determinano situazioni paesaggistico-ambientali di scarsa qualità. Si rinvengono, tuttavia, segni importanti del paesaggio agricolo storico, che assumono, comunque, i caratteri di residualità e di "attesa" per un possibile utilizzo a fini edificatori.

Tra questi occorre sottolineare, per l'ampia consistenza, i versanti del colle di Prepo e di Monte Morcino, e l'area compresa tra Ponte d'Oddi e Monteripido, subito a ridosso delle antiche mura. Tali ambiti risultano di elevata qualità paesaggistica in ragione della visibilità e della persistenza di superfici agricole, prevalentemente ad oliveto, e di insediamenti anche di valore architettonico, con parchi e giardini.

Localmente si rilevano ancora contesti di grande interesse paesaggistico, che conservano i segni e le caratteristiche del tipico paesaggio rurale (poderi S. Pietro - fosso dell'Infernaccio).

La presenza di elementi storici e di segni di architettura del paesaggio determina in tali contesti una situazione di immagine rurale, pur all'interno dell'area urbana, e crea uno scenario di sfondo per l'intera città, da salvaguardare assolutamente.

I versanti collinari dell'Udp esposti ad Est e a Sud, da Pretola a Piscille, si contraddistinguono per un non districabile intreccio tra permanenza di immagini agricole e nuove situazioni di urbanizzazione. Quasi del tutto assenti i segni dell'abbandono, salvo in situazioni orografiche particolari (versanti scoscesi del fosso S. Margherita). L'analisi delle colture praticate (seminativo, seminativo arborato con olivi, vigneti, oliveti piccoli frutteti e orti) e della tessitura della campitura rivela un'origine data dal paesaggio agricolo della policoltura, su cui però la meccanizzazione agricola e la forte presenza urbana hanno profondamente inciso, senza cancellarne, tuttavia, del tutto la matrice.

La carta dell'uso del suolo mette in luce la consistenza complessiva del sistema urbano, che con circa 1.000 ettari di superficie, rappresenta oltre il 30% dell'intero territorio. Se rapportato al dato del 1938 (poco più dell'8%), questo valore documenta la profonda trasformazione del paesaggio perugino.

Al contrario, gli usi agricoli sono ormai ridotti a poco più di 1.200 ettari, senza rappresentare, comunque, un apparato di rilievo ai fini economici e produttivi.

La biopotenzialità territoriale media è stata calcolata in 1,79 Mcal/m<sup>2</sup>/anno e prova che il sistema analizzato è riferibile ad una situazione ambientale con capacità di resistenza pressoché nulla.

Si registra altresì in questa Udp il valore più basso dell'habitat standard dell'apparato protettivo, che risulta essere di 53,26 m<sup>2</sup> per abitante, indice di un paesaggio urbano caratterizzato da un "sistema del verde" non funzionale.

Le non controllate modalità di espansione della città non hanno posto la giusta attenzione alla conservazione del sistema naturale di drenaggio delle acque superficiali; ciò ha determinato la modifica e, in alcuni casi, la totale cancellazione del reticolo idrografico. Allo stesso modo è stato ridotto l'apparato connettivo del sistema vegetale,

con conseguente isolamento di elementi significativi dell'apparato protettivo, che sopravvive in parte solo in conseguenza di sostegni esterni (forestazione urbana).

La mappatura acustica del territorio ha evidenziato situazioni al di sopra dei limiti di attenzione, per cui si rendono necessari interventi di bonifica acustica. Attenzione andrà posta anche alla concentrazione di attività di servizio e/o produttive nel contesto urbano, che risultano incompatibili con le richieste condizioni di migliore qualità ambientale, soprattutto nel centro storico.

La qualità dell'aria è fortemente condizionata dalle emissioni connesse al traffico urbano, che in situazioni particolari (Porta Pesa, Fontivegge) raggiungono i livelli di più elevata concentrazione degli inquinanti.

Lo zoning geologico-tecnico ha individuato ampie zone ad edificabilità sconsigliata, corrispondenti ad aree interessate da fenomeni gravitativi in atto; su alcuni di essi si è già intervenuti con appositi sistemi di bonifica (Fontivegge, Monteluca, Ponte d'Oddi).

Buono è il livello di raccolta dei reflui civili, che vengono depurati negli impianti di Ponte Rio, Ponte Valleceppi, Ponte San Giovanni e Ponte della Pietra.

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- il versante della collina di Prepo, che si affaccia sulla città</li> <li>- Monte Morcino</li> <li>- la fascia del versante Nord del Colle di Perugia</li> <li>- gli oliveti sul versante di Monteripido</li> <li>- i segni del paesaggio rurale storico tra Pretola e Piscille</li> <li>- la valle del Santa Margherita, con elementi di elevata qualità paesaggistica</li> <li>- le ville storiche con i relativi parchi</li> <li>- il sistema di raccolta e depurazione degli scarichi civili</li> <li>- lo sky-line della città e dei suoi margini lungo il versante Nord</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la riduzione dell'apparato connettivo nell'ambito urbano</li> <li>- i livelli di elevata pressione acustica, soprattutto a ridosso delle infrastrutture viarie</li> <li>- gli orti a Monteluca</li> <li>- l'abbandono dell'agricoltura lungo i margini della città</li> <li>- la mancanza di manutenzione dei corsi d'acqua (Santa Margherita, Rio, Scaffaro)</li> <li>- le ampie superfici interessate da dissesti idrogeologici</li> </ul>

### **8S Colline in sinistra Tevere Sud**

E' la più piccola Udp del contesto Sud del territorio comunale ed è caratterizzata da rilievi collinari arrotondati e con versanti dolci, condizioni queste che favoriscono l'utilizzo agricolo dei terreni.

Le valli trasversali, ad andamento stretto e sinuoso, disegnano un paesaggio di elevata qualità formale. Nell'insieme l'area si presenta omogenea e rappresenta uno dei migliori esempi di "bel paesaggio" collinare, in ciò rafforzato dalla presenza di filari e macchie di querce utilizzate quali segni di architettura del paesaggio e dalla varietà di situazioni paesaggistiche.

La forma di coltivazione dominante, che struttura l'immagine paesaggistica, è data dai seminativi, che, con 582 ettari, rappresentano ben il 65% della superficie totale.

Di rara bellezza appaiono la vegetazione lungo il corso del Rio del Bosco e le macchie di campo.

La definizione di tale ambito paesaggistico include anche il versante a margine della zona sud-est della valle del Tevere, ove la predominanza del seminativo semplice e dell'immagine di agricoltura industriale è sicuramente più forte. La collina di

Montecosso, che ha versanti maggiormente acclivi, in ragione della natura del substrato geologico, presenta un'immagine segnata dalla presenza di oliveti e di terreni incolti e dall'essere a ridosso di un vasto contesto urbano.

Tale ultima caratteristica ha anche prodotto una maggiore presenza di abitazioni.

La Btc media (2,08 Mcal/m<sup>2</sup>/anno) è tra le più alte del contesto Sud a riprova di un sistema ambientale che, per quanto fortemente interessato dalla presenza dell'uomo (l'Hu è uguale al 78%), possiede ancora una buona riserva di energia seminaturale.

Il valore dell'habitat standard, calcolato in 245 m<sup>2</sup> per abitante, conferma che l'apparato protettivo è sufficiente e non necessita di interventi specifici di miglioramento.

Gli altri indicatori ambientali non mettono in risalto particolari situazioni di degrado: resta ancora parzialmente irrisolto il problema della raccolta e della depurazione dei reflui civili.

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- la collina di Collestrada</li> <li>- il bosco tra Brufa e Colestrada</li> <li>- le valli trasversali e lo sviluppo del sistema connettivo al loro interno</li> <li>- il centro storico di Civitella d'Arna</li> <li>- la linea dei campanili (Montecosso, Civitella, Sant'Egidio, Collestrada)</li> <li>- gli edifici rurali di particolare interesse storico-architettonico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lo sviluppo dell'agricoltura meccanizzata anche lungo i versanti collinari, con la scomparsa delle campiture e delle siepi</li> <li>- la parziale assenza di adeguati sistemi di raccolta e depurazione degli scarichi civili</li> <li>- l'effetto visivo di annessi agricoli di rilevanti dimensioni</li> <li>- gli insediamenti zootecnici industriali</li> <li>- il tratto iniziale della superstrada per Ancona</li> </ul>

## 9S Colline in destra Tevere Sud

E' fra le più piccole Udp prese in considerazione e certamente quella che evidenzia una condizione di estrema omogeneità. Comprende tutta la fascia collinare, fino al crinale, che dal Sacro Cuore si spinge sino a Sant'Enea, bordando in destra la valle del Tevere. Si tratta di un versante esposto a sud-est, impostato su sedimenti clastici continentali e caratterizzato da un sistema idrografico trasversale, che afferisce, attraversando tutta la valle fluviale, direttamente al Tevere.

Le caratteristiche fisiche determinano situazioni di accentuata pendenza con frequenti e marcati segni di instabilità.

Il paesaggio è prettamente agricolo collinare: si rilevano sistemi insediativi sviluppati lungo il crinale in maniera lineare, fasce di vegetazione che segnano i piccoli corsi d'acqua, coltivazioni specializzate disposte a rittochino con presenza di alcuni ciglionamenti, rare macchie di boschi.

Nella parte più settentrionale della Udp è comunque forte la presenza di ville storiche, che in ragione delle sistemazioni paesaggistiche proprie (parchi e giardini) e della particolare posizione panoramica degli edifici, determinano condizioni di elevata qualità.

L'agricoltura, come detto, si adatta alle condizioni morfologiche con coltivazioni a vigneto (più estese) e a oliveto, quest'ultimo a carattere prettamente familiare, diffuse soprattutto nella fascia più alta della Udp, mentre nella parte più bassa sono evidenti ampie zone di seminativo semplice simili a quelle della sottostante valle del Tevere.

La parte più meridionale della Udp si differenzia in ragione della migliore esposizione (Sud), che favorisce l'utilizzo a seminativo, a discapito delle tradizionali colture collinari.

L'analisi ecologica ha messo in luce una ridotta Btc (1,80 Mcal/m<sup>2</sup>/anno), valore notevolmente più basso di quello calcolato per la situazione riferita al 1938 (2,77), che connota un sistema ambientale con ridottissima capacità di resistenza alle trasformazioni. Complessivamente, comunque, tutti gli indicatori utilizzati mettono in risalto condizioni fortemente limitate dall'attività antropica, che, soprattutto negli ultimi anni, hanno significativamente modificato gli equilibri ecologici: l'apparato connettivo è quasi inesistente e solo parzialmente è verificata la funzionalità dell'apparato escretore.

Fenomeni erosivi ed una pessima qualità delle acque superficiali sono conseguenti alla mancanza di un'adeguata rete di raccolta e canalizzazione degli scarichi. Problematiche di notevole rilievo sono determinate dall'elevato numero di allevamenti zootecnici e dalla mancanza di adeguate forme di depurazione dei reflui.

Le sorgenti sonore di un certo rilievo sono rappresentate dalla Marscianese e dalla ferrovia, rispetto alle quali si evidenziano limitate necessità di bonifica acustica.

<i>Elementi di pregio paesaggistico</i>	<i>Elementi di degrado paesaggistico</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- il paesaggio percepibile dalla valle del Tevere con l'evidenza delle ville storiche e di alcuni centri minori</li> <li>- la linea dei campanili (Montebello, Monte Corneo, S. Fortunato, S. Martino in Colle...)</li> <li>- macchie del tipico paesaggio rurale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'espansione diffusa lungo il crinale</li> <li>- gli allevamenti zootecnici</li> <li>- l'assenza di adeguati sistemi di raccolta e depurazione dei reflui</li> <li>- la zona della Colonna</li> <li>- le vaste aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico</li> </ul>

## Caratteri dell'Ecotesesto comunale - Anno 1938 (in superficie sono espresse in ettari)

Tipi di elementi del paesaggio	1N	2N	3N	4N	5N	6N	7N	Tot. ha Nord	1S	2S	3S	4S	5S	6S	7S	8S	8S	Tot. ha Sud	Tot. ha
1 Corsi d'acqua e/o specchi d'acqua	0,30	73,90	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00	74,20	8,10	0,90	50,10	0,00	55,25	2,35	0,00	0,00	0,00	116,73	190,83
2 Boschi misti e/o giovani impianti	1254,10	40,10	200,10	368,70	1201,10	520,40	552,30	4146,80	16,00	787,30	40,30	90,00	278,10	431,40	62,60	65,60	18,20	1788,50	6936,30
3 Cornioli	100,60	246,20	305,60	28,30	494,30	171,90	273,70	1670,40	30,00	18,00	98,20	143,10	72,90	139,30	101,90	44,60	9,10	659,60	2329,00
4 Prati, p. pascoli e/o incolti	632,30	4,40	80,70	10,30	162,20	26,30	22,30	958,60	5,10	72,90	1,40	21,00	3,70	11,00	29,20	0,00	8,70	153,00	1111,60
5 Oliveto, vigneto, frutteto e/o piopp.	1163,90	1772,51	2325,60	288,60	2674,70	790,30	1841,30	10846,91	1268,50	358,60	1914,30	2398,80	1588,05	1288,97	2126,20	433,70	689,80	13027,92	22874,83
6 Seminativo semplice e/o irruvio	205,00	736,90	1021,90	48,20	1229,90	303,00	348,10	3892,90	342,10	308,40	1242,20	1285,20	1240,10	1165,80	227,30	311,50	174,30	6316,90	10209,80
7 Corti, parchi e giardini	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,10	0,00	3,10	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	7,80	15,20	0,00	86,00	28,10	
8 Urbanizzato rado	34,60	83,70	60,80	15,60	99,50	46,00	35,10	335,30	42,20	16,20	89,50	97,30	87,10	44,10	95,00	26,90	528,20	863,50	
9 Urbanizzato denso	0,00	0,00	1,20	0,00	0,70	0,00	0,00	4,00	6,30	0,00	17,90	6,10	6,10	2,25	123,10	2,10	162,85	169,95	
10 Sussidiario, infrastrutture serre e all.	1,40	4,08	2,10	0,50	3,90	2,40	3,60	17,99	96,70	1,90	114,60	45,90	58,00	22,40	23,90	2,80	382,00	398,90	
11 Sterie, cave roccie	240,80	6,70	173,20	38,60	149,30	154,85	34,70	794,16	4,00	16,60	0,00	1,60	5,00	9,40	25,50	10,30	82,10	890,20	
Totale territorio	3682,90	2969,70	4172,00	798,80	5995,50	2018,20	3111,10	22748,20	1819,00	1585,30	3568,50	4048,00	3395,30	3144,80	2829,90	897,50	955,50	22243,80	44992,00
Abitanti	250	6.300	3.800	200	2.300	3.170	2.050	18.070	3.747	1.790	15.118	4.500	4.400	2.650	37.038	3.200	2.600	74.943	93.013

## Caratteri dell'Ecotesesto comunale - Anno 1996 (in superficie sono espresse in ettari)

Tipi di elementi del paesaggio	1N	2N	3N	4N	5N	6N	7N	Tot. ha Nord	1S	2S	3S	4S	5S	6S	7S	8S	8S	Tot. ha Sud	Tot. ha
1 Corsi d'acqua e/o specchi d'acqua	6,10	82,57	12,80	1,60	33,90	16,00	1,70	154,57	16,65	2,00	85,89	14,90	57,48	43,70	7,00	12,40	1,14	241,26	395,83
2 Boschi misti e/o giovani impianti	1632,90	79,51	406,10	381,00	1791,10	464,20	481,20	5246,01	6,75	400,61	59,64	86,80	206,20	452,20	163,00	90,50	29,65	1494,35	6740,36
3 Cornioli	127,50	183,10	112,80	25,40	231,20	96,70	187,90	864,60	25,05	6,50	113,32	134,10	66,71	90,08	109,21	47,60	37,73	632,30	1596,90
4 Prati, p. pascoli e/o incolti	1107,30	180,77	668,40	138,20	1427,00	307,00	585,30	4918,97	18,50	156,20	25,33	87,90	79,15	82,90	257,10	36,30	28,40	775,78	6004,75
5 Oliveto, vigneto, frutteto e/o piopp.	45,20	167,63	220,61	10,00	208,90	180,80	296,20	1119,04	135,80	121,40	116,08	377,60	187,96	183,30	281,16	75,60	180,06	1668,08	2787,12
6 Seminativo arboreo	180,00	69,59	250,60	26,70	321,60	312,70	413,60	1674,69	136,11	121,20	120,18	221,40	142,36	106,40	478,20	101,20	85,73	1512,78	3087,47
7 Seminativo semplice e/o irruvio	244,90	1896,23	2223,89	150,00	1640,40	395,70	873,90	7427,02	1218,00	377,39	2216,08	2249,10	2099,59	1951,82	484,51	481,10	450,29	11527,86	18954,88
8 Corti, parchi e giardini	0,50	13,25	4,70	0,90	6,70	6,60	9,90	42,55	4,91	54,40	17,73	74,60	61,48	0,30	28,40	1,60	243,82	286,37	
9 Urbanizzato rado	36,50	160,30	150,90	14,10	93,10	123,30	204,10	782,30	104,60	248,50	286,19	394,20	277,93	76,60	511,80	36,30	81,22	2017,54	2798,84
10 Urbanizzato denso	0,00	13,95	16,30	0,00	0,70	0,00	1,80	32,75	10,37	0,00	57,37	23,80	12,96	5,70	165,00	0,80	1,70	280,70	313,45
11 Sussidiario, infrastrutture serre e all.	7,20	103,40	29,70	0,40	9,00	10,10	16,00	177,90	136,26	53,30	332,88	362,00	196,96	54,90	322,70	9,40	26,54	1618,84	1696,84
12 Sterie, cave roccie	294,70	22,40	175,30	40,50	232,00	105,40	37,50	907,80	4,00	39,60	137,73	1,60	6,42	88,70	18,90	2,70	32,64	330,39	1238,19
Totale territorio	3682,90	2969,70	4172,00	798,80	5995,50	2018,20	3111,10	22748,20	1819,00	1585,30	3568,50	4048,00	3395,30	3144,80	2829,90	897,50	955,50	22243,80	44992,00
Abitanti	335	9.484	3.600	235	1.407	1.846	6.135	23.047	3.508	4.339	19.568	26.122	11.091	2.569	52.883	3.609	3.771	129.459	162.506



**Caratteri degli apparati funzionali dell'Habitat Naturale - Sub sistema Nord (le superfici sono espresse in ettari)**

Anno 1938		Stabilizzante		Connettivo		Resiliente		Escretore		Scheletrico		Habitat N.			
Unità di Paesaggio		Btc	%	Btc	%	Btc	%	Btc	%	Btc	%	Btc	%		
1N : Monte Tezio	505,64	30,48%	5,20	9,64%	3,16	1042,77	316,15	0,29	0,40%	0,70	0,20	240,80	30,17%		
2N : Val Tiberina Nord	16,04	0,97%	5,20	16,24%	3,05	1685,74	2,20	70,21	98,60%	0,70	49,14	8,70	0,84%		
3N : Valli minori Est di Perugia	80,04	4,83%	5,20	21,21%	3,05	2214,73	40,35	0,00	0,00%	0,00	0,00	173,20	21,70%		
4N : Colline destra Tevere Nord	147,48	8,89%	5,20	2,29%	3,11	243,358	5,15	0,00	0,00%	0,00	0,00	38,50	4,84%		
5N : Colline sinistra Tevere Nord	480,44	28,89%	5,20	26,61%	3,10	2824,16	91,10	0,00	0,00%	0,00	0,00	149,30	18,71%		
6N : Colline del Tezio	208,16	12,55%	5,20	8,15%	3,14	878,248	13,15	0,00	0,00%	0,00	0,00	154,80	19,40%		
7N : Colline Perugia Nord	220,82	13,32%	5,20	15,87%	3,18	1728,11	11,15	0,00	0,00%	0,00	0,00	34,70	4,35%		
<b>Totale Sub sistema Nord</b>	<b>1.858,72</b>	<b>100%</b>	<b>5,2</b>	<b>100%</b>	<b>3,10</b>	<b>10625,1</b>	<b>479,25</b>	<b>70,49</b>	<b>100%</b>	<b>0,70</b>	<b>49,34</b>	<b>758,10</b>	<b>100%</b>		
													<b>0,40</b>	<b>320,9</b>	<b>6.430,43</b>

**Caratteri degli apparati funzionali dell'Habitat Naturale - Sub sistema Nord (le superfici sono espresse in ettari)**

Anno 1995		Stabilizzante		Connettivo		Resiliente		Escretore		Scheletrico		Habitat N.			
Unità di Paesaggio		Btc	%	Btc	%	Btc	%	Btc	%	Btc	%	Btc	%		
1N : Monte Tezio	979,74	35,12%	5,30	7,23%	2,92	413,122	553,65	0,61	3,95%	0,70	0,43	294,70	38,30%		
2N : Val Tiberina Nord	47,71	1,71%	5,30	18,37%	2,15	772,431	92,89	8,26	53,43%	0,70	5,78	0,00	0,00%		
3N : Valli minori Est di Perugia	243,66	8,74%	5,30	20,98%	2,02	629,008	284,20	1,28	8,28%	0,70	0,90	175,30	22,78%		
4N : Colline destra Tevere Nord	234,60	8,41%	5,30	1,92%	2,45	91,875	69,10	0,16	1,03%	0,70	0,11	40,50	5,26%		
5N : Colline sinistra Tevere Nord	716,44	25,88%	5,30	21,28%	2,41	1003,23	713,90	3,38	21,86%	0,70	2,37	116,00	15,06%		
6N : Colline del Tezio	278,52	9,98%	5,30	11,11%	2,59	562,729	153,50	1,60	10,35%	0,70	1,12	105,40	13,70%		
7N : Colline Perugia Nord	288,72	10,35%	5,30	19,11%	2,55	953,267	292,65	0,17	1,10%	0,70	0,12	37,50	4,87%		
<b>Totale Sub sistema Nord</b>	<b>2.789,39</b>	<b>100%</b>	<b>5,3</b>	<b>100%</b>	<b>2,36</b>	<b>4625,67</b>	<b>2.159,49</b>	<b>15,46</b>	<b>100%</b>	<b>0,70</b>	<b>10,82</b>	<b>769,40</b>	<b>100%</b>		
													<b>0,3</b>	<b>218,7</b>	<b>7.689,77</b>



**Caratteri degli apparati funzionali dell'Habitat Naturale - Sub sistema Sud (le superfici sono espresse in ettari)**

**Anno 1938**

Unità di Paesaggio	Stabilità nte	%	Btc	Btc x ha	Connettiv o	%	Btc	Btc x ha	Resiliente	%	Btc	Btc x ha	Escretor e	%	Btc	Btc x ha	Scheletri co	%	Btc	Btc x ha	Habitat N.
1S : Piana del Cascio	6,40	0,80%	5,20	33,28	307,13	8,98%	2,95	909,27	2,55	3,15%	1,20	3,06	7,70	6,38%	0,70	5,39	4,00	5,42%	0,30	1,2	327,76
2S : Monte Malbe	314,82	44,00%	5,20	1637,58	114,08	3,33%	2,78	316,66	36,45	45,08%	1,20	43,74	0,86	0,71%	0,00	0,00	8,30	11,25%	0,30	2,49	474,81
3S : Ponte S. Giovanni	16,12	2,25%	5,20	83,82	565,13	16,52%	2,85	1608,68	0,70	0,87%	1,20	0,84	47,60	39,47%	0,70	33,32	0,00	0,00%	0,00	0	629,55
4S : Genna	36,00	5,03%	5,20	187,20	681,56	19,92%	2,90	1978,52	10,50	12,99%	1,20	12,60	0,00	0,00%	0,00	0,00	1,60	2,17%	0,40	0,64	729,66
5S : Caina	111,24	15,54%	5,20	578,45	486,98	14,24%	2,84	1383,02	1,85	2,29%	1,20	2,22	52,49	43,52%	0,70	36,74	5,00	6,78%	0,40	2	657,56
6S : Cestola	172,56	24,11%	5,20	897,31	450,82	13,18%	2,85	1284,84	5,50	6,80%	1,20	1,58	2,26	1,87%	0,70	1,58	8,40	12,74%	0,40	3,76	640,54
7S : Colline di Perugia	25,04	3,50%	5,20	130,21	509,18	14,86%	3,09	1588,27	14,60	18,06%	1,20	17,52	0,00	0,00%	0,70	0,00	25,50	34,55%	0,40	10,2	574,32
8S : Colline sinistra Tevere Sud	26,24	3,67%	5,20	138,45	142,88	4,18%	2,89	412,92	4,35	5,38%	1,20	5,22	0,00	0,00%	0,00	0,00	10,30	13,96%	0,40	4,12	183,77
9S : Colline in destra Tevere Sud	7,26	1,02%	5,20	37,86	182,83	4,78%	2,95	480,64	4,35	5,38%	1,20	5,22	9,70	8,04%	0,00	0,00	9,70	13,14%	0,40	3,88	193,98
<b>Totale Sub sistema Sud</b>	<b>715,30</b>	<b>100%</b>	<b>5,2</b>	<b>3722,16</b>	<b>3420,69</b>	<b>100%</b>	<b>2,91</b>	<b>9840,83</b>	<b>60,85</b>	<b>100%</b>	<b>1,20</b>	<b>97,02</b>	<b>130,59</b>	<b>100%</b>	<b>0,70</b>	<b>77,03</b>	<b>73,80</b>	<b>100%</b>	<b>0,38</b>	<b>28,29</b>	<b>4411,73</b>

**Caratteri degli apparati funzionali dell'Habitat Naturale - Sub sistema Sud (le superfici sono espresse in ettari)**

**Anno 1995**

Unità di Paesaggio	Stabilità nte	%	Btc	Btc x ha	Connettiv o	%	Btc	Btc x ha	Resiliente	%	Btc	Btc x ha	Escretor e	%	Btc	Btc x ha	Scheletri co	%	Btc	Btc x ha	Habitat N.
1S : Piana del Cascio	2,70	0,39%	5,30	14,31	212,99	6,52%	1,85	392,99	9,25	2,39%	1,20	471,59	1,67	6,53%	0,70	1,17	4,00	3,37%	0,00	0	230,61
2S : Monte Malbe	160,24	23,24%	5,30	849,29	142,84	5,71%	1,91	272,67	79,10	20,39%	1,20	327,20	0,20	0,80%	0,70	0,14	19,90	16,78%	0,00	0	402,09
3S : Ponte S. Giovanni	23,86	3,46%	5,30	126,44	366,63	14,67%	1,86	689,48	12,67	3,27%	1,20	827,37	8,60	34,27%	0,70	6,02	0,00	0,00%	0,00	0	411,75
4S : Genna	34,72	5,04%	5,30	184,02	492,67	19,71%	2,05	1009,97	43,95	11,33%	1,20	1211,97	1,49	5,94%	0,70	1,04	1,60	1,35%	0,30	0,48	574,43
5S : Caina	123,12	17,66%	5,30	652,54	360,07	14,41%	1,83	658,93	39,58	10,20%	1,20	790,71	5,75	22,90%	0,70	4,02	6,42	5,41%	0,30	1,926	534,93
6S : Cestola	180,88	26,23%	5,30	958,66	327,19	13,09%	1,96	641,29	41,45	10,69%	1,20	769,55	4,37	17,41%	0,70	3,06	0,00	0,00%	0,00	0	553,89
7S : Colline di Perugia	97,80	14,18%	5,30	518,34	335,65	13,43%	2,41	808,92	128,55	33,14%	1,20	970,70	0,70	2,79%	0,70	0,49	86,70	73,09%	0,30	26,01	649,40
8S : Colline sinistra Tevere Sud	54,30	7,88%	5,30	118,54	118,54	4,74%	2,30	272,84	19,15	4,94%	1,20	327,17	1,24	4,94%	0,70	0,87	2,70	2,28%	0,40	1,08	195,93
9S : Colline in destra Tevere Sud	11,86	1,72%	5,30	62,86	143,20	5,73%	2,28	326,50	14,20	3,66%	1,20	391,80	1,08	4,32%	0,70	0,76	32,64	27,52%	0,30	9,792	202,96
<b>Totale Sub sistema sud</b>	<b>689,48</b>	<b>100%</b>	<b>5,05</b>	<b>3484,99</b>	<b>2499,99</b>	<b>100%</b>	<b>2,03</b>	<b>5073,38</b>	<b>387,89</b>	<b>100%</b>	<b>1,20</b>	<b>6088,06</b>	<b>25,10</b>	<b>100%</b>	<b>0,70</b>	<b>15,94</b>	<b>118,62</b>	<b>100%</b>	<b>0,33</b>	<b>39,29</b>	<b>3357,10</b>

**Caratteri degli apparati funzionali dell'Habitat Umano - Sub sistema Sud (le superfici sono espresse in ettari)**

**Anno 1938**

Unità di Paesaggio	Protettivo	%	Btc	Btc xha	Produttivo	%	Btc	Btc xha	Ablativo	%	Btc	Btc xha	Sussidiario	%	Btc	Btc xha	Habitat U.
1S : Piana del Cascio	27,56	1,82%	4,00	110,26	1322,69	8,64%	2,80	3700,08	44,28	6,94%	1,21	53,78	96,70	24,78%	0,50	48,35	1491,23
2S : Monte Malbe	521,48	34,53%	4,88	2545,18	584,44	3,69%	2,46	1388,94	14,58	2,28%	1,30	18,95	10,20	2,61%	0,42	4,27	1110,70
3S : Ponte S. Giovanni	76,49	5,07%	4,12	314,91	2849,42	17,31%	2,55	6759,83	96,45	15,43%	1,19	117,25	114,60	28,36%	0,50	57,30	2838,96
4S : Genna	136,05	9,01%	4,16	565,97	3043,72	19,89%	2,61	7944,11	92,67	14,52%	1,27	117,69	45,90	11,76%	0,50	22,95	3318,34
5S : Caina	207,92	13,77%	4,86	1010,34	2387,33	15,60%	2,48	5949,81	64,49	13,24%	1,26	106,18	58,00	14,86%	0,50	29,00	2737,74
6S : Cestola	341,52	22,62%	4,80	1638,07	2098,40	13,71%	2,44	5117,64	41,94	6,57%	1,27	53,17	22,40	5,74%	0,50	11,20	2504,26
7S : Colline di Perugia	117,55	7,76%	3,80	446,87	1905,53	12,45%	2,96	5641,20	208,60	32,68%	0,95	197,32	23,90	6,12%	0,50	11,95	2255,58
8S : Collina sinistra Tevere Sud	61,66	4,08%	4,69	289,41	627,31	4,10%	2,52	1580,21	28,31	4,12%	1,25	32,94	2,80	0,72%	0,50	1,40	718,08
9S : Colline in destra Tevere Sud	19,82	1,31%	4,00	79,29	708,71	4,63%	2,81	1893,07	28,91	4,22%	1,30	34,98	15,80	4,05%	0,50	7,90	771,24
<b>Totale Sub sistema Sud</b>	<b>1510,04</b>	<b>100%</b>	<b>4,64</b>	<b>7000,30</b>	<b>15307,55</b>	<b>100%</b>	<b>2,82</b>	<b>40074,88</b>	<b>638,23</b>	<b>100%</b>	<b>1,15</b>	<b>732,27</b>	<b>390,30</b>	<b>100%</b>	<b>0,50</b>	<b>194,32</b>	<b>17846,11</b>

**Caratteri degli apparati funzionali dell'Habitat Umano - Sub sistema Sud (le superfici sono espresse in ettari)**

**Anno 1995**

Unità di Paesaggio	Protettivo	%	Btc	Btc xha	Produttivo	%	Btc	Btc xha	Ablativo	%	Btc	Btc xha	Sussidiario	%	Btc	Btc xha	Habitat U.
1S : Piana del Cascio	45,47	2,32%	2,28	103,7101	1300,15	10,19%	1,52	1977,1024	104,51	5,02%	0,87	90,92	138,26	7,84%	0,40	55,304	1588,39
2S : Monte Malbe	377,20	19,28%	4,06	1530,9738	521,59	4,09%	1,79	933,9823	211,23	10,14%	0,90	190,10	73,20	4,15%	0,37	27,084	1183,21
3S : Ponte S. Giovanni	199,34	10,19%	2,62	521,4967	2171,85	17,03%	1,42	3073,259	314,94	15,12%	0,85	267,70	470,61	26,69%	0,37	174,1257	3156,75
4S : Genna	247,36	12,64%	3,20	791,552	2465,63	19,33%	1,55	3821,7265	376,58	18,18%	0,88	333,15	382,00	21,66%	0,40	152,8	3473,57
5S : Caina	265,15	13,55%	3,05	809,0122	2134,46	16,74%	1,46	3115,8559	261,90	12,57%	0,89	233,00	196,96	11,28%	0,40	79,594	2860,37
6S : Cestola	397,43	20,31%	4,25	1687,217	1977,07	15,50%	1,45	2873,7714	74,82	3,59%	0,88	65,84	141,60	8,03%	0,34	48,144	2590,91
7S : Colline di Perugia	281,64	14,39%	2,80	787,273	1015,45	7,96%	2,12	2149,7923	628,62	30,18%	0,82	515,47	322,70	18,30%	0,40	129,08	2248,40
8S : Collina sinistra Tevere Sud	91,83	4,69%	3,46	317,348	566,87	4,45%	1,64	927,167	33,47	1,61%	0,89	29,79	9,40	0,53%	0,40	3,76	701,57
9S : Colline in destra Tevere Sud	51,29	2,62%	3,59	184,1179	599,89	4,70%	1,74	1046,5837	74,80	3,59%	0,89	66,57	26,54	1,51%	0,40	10,616	752,52
<b>Totale Sub sistema Sud</b>	<b>1956,70</b>	<b>100%</b>	<b>3,441</b>	<b>6732,7007</b>	<b>12752,95</b>	<b>100%</b>	<b>1,56</b>	<b>19919,2405</b>	<b>2082,77</b>	<b>100%</b>	<b>0,86</b>	<b>1792,55</b>	<b>1763,27</b>	<b>100%</b>	<b>0,39</b>	<b>680,50</b>	<b>18555,69</b>

Indici di controllo generale

Unità di paesaggio	Rapporto tra Hu e superficie Udp	Biopotenzialità territoriale media (Btc)	Rapporto tra Biopotenzialità Hn e Biopotenzialità totale ( Btc <sub>Hn</sub> /Btc <sub>tot</sub> )	Superficie Apparato Protettivo per numero abitanti (mq x ab.)	Numero abitanti	Habitat standard	Superficie Unità di Paesaggio (ha)
1N: Monte Tezio	46,50%	3,13	55,12%	37991,82	336	50,973	3682,90
2 N: Val Tiberina Nord	82,89%	1,59	20,28%	319,63	9.484	2.520	2969,70
3N: Valli minori Est	73,28%	1,84	32,84%	1439,74	3.605	8.480	4172,00
4N: Colline destra Tevere Nord	52,20%	3,33	53,80%	10233,83	235	17,742	798,80
5N: Colline sinistra Tevere Nord	67,22%	2,65	35,91%	13792,08	1.407	28,614	5995,50
6N: Colline del Tezio	63,53%	2,59	43,13%	2212,47	1.845	5,839	2018,20
7N: Colline Perugia Nord	68,09%	2,33	39,18%	961,72	6.135	11,223	3111,10
<b>Subsistema nord</b>	<b>66,20%</b>	<b>2,41</b>	<b>36,00%</b>	<b>2290,08</b>	<b>23.047</b>	<b>6.533</b>	<b>22748,20</b>
1S: Piana del Cascio	87,32%	1,46	16,06%	129,63	3.508	4,527	1819,00
2S: Monte Malbe	74,64%	2,46	31,25%	869,32	4.339	2,726	1585,30
3S: Ponte S. Giovanni	88,46%	1,37	17,18%	101,87	19.568	1,613	3568,50
4S: Genna	85,81%	1,57	19,71%	87,96	28.122	1,235	4048,00
5S: Catina	85,70%	1,67	24,36%	239,07	11.091	2,579	3365,30
6S: Cestola	82,39%	2,01	26,13%	1547,00	2.569	10,085	3144,80
7S: Colline di Perugia	79,45%	1,79	19,09%	53,26	52.883	425	2829,90
8S: Colline sinistra Tevere Sud	78,17%	2,08	31,38%	245,52	3.608	1,944	897,50
9S: Colline in destra Tevere Sud	78,76%	1,80	24,15%	136,02	3.771	1,995	955,50
<b>Subsistema sud</b>	<b>83,72%</b>	<b>1,72</b>	<b>17,21%</b>	<b>301,65</b>	<b>129.459</b>	<b>1.433</b>	<b>22243,80</b>

## Capitolo 14 Stato di fatto e stato di diritto

L'analisi e la descrizione dello stato di fatto e dello "stato di diritto" sono state condotte ponendo in stretta relazione due operazioni:

- la costruzione di una carta di base informatizzata<sup>4</sup>, realizzata a partire dalla *mosaicatura* dei 403 fogli catastali in formato numerico, acquisiti attraverso una convenzione con l'UTE. Su questo supporto di *base* è stata condotta una serie di integrazioni e aggiornamenti traendo, ove disponibile, i dati della Carta Tecnica Regionale, ivi comprese le curve di livello (per le parti non coperte dalla CTR, le curve di livello sono state rilevate dalla cartografia *Eira* del Comune); in molti casi sono stati operati aggiornamenti speditivi sulla base di sopralluoghi, verifiche di concessioni edilizie rilasciate, ecc.
- la verifica dello stato di attuazione delle previsioni del vigente PRG.

La prima operazione, tesa a rappresentare la consistenza fisica degli insediamenti e delle infrastrutture presenti nel territorio, ha tra l'altro gettato le basi per la informatizzazione del PRG. In prospettiva si potrà giungere alla informatizzazione del Piano nella sua interezza (cartografie e norme di attuazione) finalizzata alla sua gestione in automatico (varianti, certificazioni, estratti, ecc.)<sup>5</sup>.

La verifica dello stato di attuazione del PRG è stata operata a partire da una specifica *mappatura* e relativa misurazione di tutte le superfici che risultavano urbanizzate (al 1994)<sup>6</sup>. Ad ogni unità di superficie è stata, quindi, assegnata una classificazione funzionale, determinata secondo il criterio della prevalenza, tra 14 tipologie individuate (*aree di importanza storico monumentale, residenziali, produttiva, direzionale, istruzione dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, parco pubblico di quartiere, parcheggi pubblici aggiuntivi, grandi parcheggi, istruzione superiore ed universitaria, salute ed assistenza, parchi urbano-territoriali, grandi impianti sportivi, attrezzature tecniche.*). Tali tipologie insediative sono state, poi, riaggregate in 5 grandi classi (*abitativo, produttivo, terziario, spazi pubblici di quartiere, spazi pubblici territoriali*) per restituire, in modo sintetico ma non indifferente alla complessità degli insediamenti, le diverse funzioni urbane. La classificazione degli *spazi pubblici*, sia di quartiere che territoriali, tiene conto delle nuove disposizioni normative in materia di standard contenute nella LR 31/97.

Nell'allegato 3 sono riportati i dati complessivi relativi alle previsioni (stato di diritto) e all'attuato (stato di fatto), riepilogati per ogni Unità urbanistico-territoriale.

La prima considerazione che emerge dall'analisi dello *stato di fatto* è legata alle capacità residue insite nel PRG vigente: dopo trenta anni dalla sua approvazione, esso presenta ancora una quantità considerevole e, soprattutto, diffusa di disponibilità edificatoria.

---

<sup>4</sup> Formato S5000 sistema operativo Aegis Domain convertibile in formato dxf

<sup>5</sup> Si tratta di un'operazione che in fase di prima adozione vedrà solo alcune delle cartografie di PRG, e in particolare le parti operative redatte ai sensi degli artt 3 e 4 della LR 31/97, restituite in formato numerico, oltre che cartaceo. Il programma di informatizzazione prevede che, già durante l'iter approvativo del PRG, altre cartografie siano digitalizzate, in modo da giungere al momento dell'approvazione del Piano con la cartografia costitutiva del PRG, parte strutturale, anch'essa disponibile in formato numerico.

<sup>6</sup> A tale scopo si è fatto uso di fotografie aeree, restituite in scala 1:10.000 con lo stesso formato della CTR, della serie Volo Italia realizzato nel 1994.

L'analisi sopra richiamata è stata ulteriormente integrata da due specifici approfondimenti.

Il primo ha riguardato l'insieme degli *spazi pubblici (di quartiere e territoriali)* attraverso una specifica indagine (richiamata più avanti) che, oltre a fornire i dovuti riscontri alle operazioni di contabilizzazione dello stato di fatto, è venuto a costituirsi come strumento necessario per una verifica, attenta e puntuale, dello stato di attuazione degli standard urbanistici.

Un secondo approfondimento ha riguardato la quantificazione, il più possibile reale, del patrimonio edilizio abitativo esistente. Ciò ha consentito di determinare e classificare con un significativo grado di precisione le volumetrie residenziali realizzate, nonché di individuare gli indici mc/ab effettivi, utili per una corretta determinazione delle potenzialità insediative del Piano vigente e del nuovo.

Il procedimento di calcolo adottato e i relativi risultati sono riassunti nella tabella "Analisi delle potenzialità insediative a fini residenziali del PRG vigente", anch'essa contenuta nell'allegato 3. La descrizione del procedimento è di seguito riportata:

- Per ogni Unità urbanistico-territoriale è stata rilevata la popolazione totale residente al 1995; mediante l'analisi dei dati forniti dalla anagrafe comunale, il numero complessivo è ripartito tra gli abitanti residenti in insediamenti classificati nel PRG con una specifica zonizzazione, con esclusione, quindi, delle sole case sparse che insistono in zone agricole, boscate, ecc.).
- La correlazione dei dati riportati nelle colonne 7,8,9,10 e 11 ha permesso di pervenire alla volumetria urbanistica effettivamente attuata; in particolare:
  - a. La volumetria residenziale della colonna 7 è ottenuta moltiplicando le porzioni di superficie impegnate all'interno delle singole aree edificabili (zone B e C) per i relativi indici medi di edificabilità.
  - b. Il valore della volumetria residenziale di cui sopra è stato *depurato* della volumetria di terziario (colonna 8) stimata per ogni UUT attraverso una comparazione dei dati emersi da un apposito rilievo analitico delle percentuali di terziario presenti in 7 U.U.T. prese come campione (Ponte S. Giovanni, Ponte Valleceppi, Pila, S.Martino in Colle, Colombella, Colle Umberto-Maetrello, e Tavernacce) eseguito sul campo.
  - c. Per mezzo dell'analisi a campione condotta sulle suddette UUT si è altresì rilevata la quota percentuale media di *volumetria residenziale* non realizzata, rispetto alle potenzialità espresse dal PRG, e si è poi applicata per comparazione nelle altre UUT; tale percentuale (definita di sottoutilizzo) è stata quindi utilizzata come fattore di moltiplicazione per ottenere *il volume residenziale attuato* indicato nella colonna 11.
- Nel terzo campo (colonne n.12-13) è riportato il calcolo utilizzato per determinare la stima del volume residenziale attuato non occupato, e più precisamente:
  - a. Il numero di abitazioni non occupate è ottenuto moltiplicando i dati ISTAT ricavati per ogni UUT per la percentuale di incidenza degli abitanti presenti nei *centri*
  - b. la *volumetria complessiva non occupata* (colonna 13) è ottenuta moltiplicando il numero delle abitazioni non occupate per la superficie netta media delle abitazioni (fonte ISTAT) - incrementata del 15-20 %, per ottenere la sup. lorda, e del 30 %, per tenere conto dei volumi accessori e destinati a terziario - e per l'altezza media di m. 3.00.

- Nella colonna 15 è indicato l'indice volume per abitante, ottenuto dividendo la volumetria netta attuata, depurata dei volumi non occupati (colonna 14) per il relativo numero di abitanti di cui alla colonna 4. L'indice volume/abitante indicato per ogni Area Territoriale è ottenuto dalla media ponderale ricavata dagli indici relativi per singole UUT "pesati" in ragione della quota di popolazione residente.
- Il quinto campo-dati è stato predisposto per giungere alla determinazione della *potenzialità insediativa* connessa al PRG vigente, espressa sia in termini di volumetrie residue, sia in termini di abitanti insediabili.  
Nella colonna 16 sono indicate le abitazioni non occupate ma disponibili – alla vendita o all'affitto – rilevate da fonte ISTAT; applicando su questo dato il meccanismo di calcolo adottato per ricavare il dato della colonna 13, si perviene alla *volumetria non occupata disponibile* (colonna 17).  
Nella colonna 18 è riportato il dato relativo alla volumetria residenziale residua nelle zone prevalentemente attuate, conteggiando (ragionevolmente) al 50% la differenza tra il volume residenziale attuato al netto del terziario (colonna 9) e il volume effettivamente attuato (colonna 11), in quanto - per esperienza - ritenere come effettivamente disponibile all'edificazione una percentuale maggiore del 50% non appare verosimile.  
Nella colonna 19 è riportata la volumetria residua determinata conteggiando per intero la differenza tra le previsioni generali del piano per le zone B e C libere e la volumetria attuata (colonna 7).  
La colonna 21, quindi, fornisce il numero dei *nuovi abitanti insediabili* a saturazione del PRG vigente ottenuti dividendo il volume residuo totale per il relativo indice mc/ab (dato della colonna 20 diviso il dato della colonna 15). Sommando tale numero di abitanti insediabili agli abitanti residenti al 1995 (colonna n. 6), si giunge così a determinare il *numero di abitanti totali* a saturazione del PRG vigente.  
Infine l'ultima colonna (n, 23) fornisce l'incremento percentuale a saturazione del piano degli abitanti insediabili rispetto alla popolazione residente al 1995.

Le tabelle di sintesi, che descrivono l'analisi delle potenzialità edificatorie a fini residenziali del PRG vigente, risultano così organizzate in modo da permettere un agevole riscontro con il dimensionamento strutturale del nuovo Piano.

Dall'esame dei dati è possibile osservare che tutti gli indici mc/ab desunti per *area territoriale* risultano sensibilmente diversi dal dato indicato ("salvo diversa dimostrazione") nel D.I. 1444/68.

In particolare, dalla lettura dei dati emergono i seguenti rilievi:

- il dato minimo, riferibile alle 64 UUT, pari a circa 130-135 mc/ab, è riscontrabile solo in pochissime realtà (es. Monteluce), mentre se ci si riferisce al dato relativo alle 15 AT, l'area con il più basso indice risulta essere Ponte S.Giovanni, con un dato medio che si attesta sui 154,62 mc/ab;
- i dati più elevati riscontrabili a livello di AT (> 200 mc/ab) riguardano solo le aree più esterne (dalla AT9 alla AT15) ovvero, con riferimento al modello territoriale assunto (cfr. cap. 12), tanto il *sistema dei centri esterni* quanto quello degli *insediamenti minori*. Infatti, il dato medio riferito alle *aree territoriali* che afferiscono al sistema urbano a configurazione metropolitana (dalla AT1 alla AT8) ha il suo massimo valore, pari a 198, 93, nella AT5 in cui rientrano le aree, di fatto *periurbane*, di Villa Pitignano, Ponte Felcino, Pretola e Ponte Valleceppi. Di notevole significato appare il dato riferito alla città compatta sorta tutt'intorno alla *città alta* (la



*città intermedia, la città valliva e i quartieri di nord-ovest*) che si attesta intorno a valori medi ricompresi tra 160 e circa 170 mc/ab.

Le conseguenze prodotte dall'assunzione del suddetto procedimento (che pertanto assume il valore dimostrativo richiesto dal DI 1444/68) in definitiva risiedono nella possibilità di evitare:

- le forti distorsioni implicite nell'adozione acritica di un'indice (quello del decreto interministeriale) che avrebbe portato ad una sopravvalutazione considerevole delle potenzialità offerte dal PRG;
- l'adozione di un unico indice, indifferente alle diversissime fenomenologie insediative presenti nel territorio comunale;
- il sovradimensionamento delle aree vincolate per il soddisfacimento degli standard urbanistici che, com'è noto, si rapportano al numero degli abitanti previsti.

Nel merito di quest'ultimo aspetto non vanno, infatti, sottovalutati almeno due dei nodi critici emersi da, ormai, 30 anni di applicazione degli standard:

- l'identificazione della domanda di spazi pubblici rapportata all' "abitante teorico", derivato dall'applicazione degli 80 mc. indicati nel decreto 1444, porta al paradosso di dotare di spazi pubblici maggiori gli insediamenti a bassa densità, dove – come dimostrato – ad ogni abitante corrisponde un volume maggiore;
- l'attenzione ormai generalizzata ai temi della riconversione, piuttosto che ai temi della crescita urbana, e che impone l'ottimizzazione dell'uso dei suoli urbani, implica la predilizione del "possibile" rispetto all'obiettivo – peraltro sempre meno raggiungibile in relazione alle sempre più precarie condizioni finanziarie degli enti locali – dell'acquisizione di aree pubbliche; ciò è tanto più vero se si riflette sulla circostanza che la sostenibilità degli interventi urbanistici passa anche, e forse soprattutto, sull'effettiva capacità di realizzare con il contributo dei privati (e cioè a scomputo degli oneri della legge 10) opere pubbliche capaci di incidere efficacemente sull'innalzamento della qualità della città e del vivere urbano.

### **Parametri urbanistici del Centro Storico**

Con riferimento specifico al Centro Storico<sup>7</sup>, i dati dello stato di fatto e di diritto sono stati integrati da un'analisi espressamente riferita alla destinazione d'uso residenziale, in quanto componente divenuta fortemente critica nell'equilibrio socio-economico dell'area. Gli abitanti residenti nel Centro Storico della città (anno 1997) sono circa 9.500.

L'esiguità del dato, rappresentante un minimo storico, è attribuibile a tre cause principali:

- l'incremento dello standard abitativo (superficie pro-capite delle abitazioni);
- la terziarizzazione della parte più alta del centro storico;
- la massiccia presenza di studenti universitari non residenti.

---

<sup>7</sup> Area coincidente quasi perfettamente con la città medioevale - che all'epoca contava circa 28.000 abitanti – con una superficie di circa 130 ha, dei quali circa 842 edificati, e con un patrimonio edilizio esistente stimato pari a circa 5.540.000 mc., corrispondente a circa 1.770.000 mq. di superficie lorda complessiva.

E' questa una tesi che è sostenuta dall'analisi dei seguenti parametri:

- dal dato, alquanto esiguo, relativo alla percentuale dello stock inutilizzato, che è pari all'1%;
- dal dato, cospicuo, relativo al numero stimato dei "non residenti" (studenti italiani e stranieri, lavoratori occasionali ecc.), pari a circa 6.000 unità. Basti, in tal senso, il semplice dato desunto dal livello medio di 2.500 studenti che frequentano, con ricambio bimestrale, l'Università per Stranieri, e che nella maggior parte dimorano nel Centro Storico; conseguentemente il numero totale degli *abitanti effettivi* che vivono nel Centro Storico si valuta che ammonti a 15.500 unità;
- dal rapporto tra il numero degli abitanti effettivi e la volumetria destinata a residenza che risulta essere pari a 220 mc/abitante. Un dato, questo, apparentemente elevato che tuttavia trova riscontro nella verosimiglianza del dato medio relativo al rapporto tra la volumetria destinata a residenza (dato stimato in fase di analisi) ed il numero di alloggi *censito* dall'Istat, che risulta essere pari a circa 500 mc. per alloggio. Va inoltre tenuto presente che questo dato comprende la volumetria assorbita dalle pertinenze (garages, fondi, cantine, soffitte) dalle parti comuni (scale, androni), nonché dalle murature, in quanto la stima delle volumetrie è "vuoto per pieno".
- dal dato relativo al valore medio del rapporto tra il numero degli *abitanti effettivi* ed il numero degli alloggi censiti che dà luogo ad un indice di 2,2.

## Il censimento dei Servizi

L'analisi dello stato di fatto (*e di "diritto"*) risulta, come già detto, organicamente integrata dall'analisi dei dati resi disponibili da un apposito censimento dei servizi eseguito nella fase degli studi e delle ricerche preliminari.

Tramite esso si è, infatti, disposto di un puntuale *stato di fatto* relativo ai servizi, poi sottoposto a verifica con gli standard previsti nel D.I. n. 1444/68, integrato e modificato dalle leggi regionali (ovvero inizialmente con la LR 53/74).

L'organizzazione del censimento è stato, così, subordinato per verifica delle seguenti tipologie di servizi:

A. Spazi pubblici di quartiere, articolati in:

- scuole dell'obbligo
- spazi e attrezzature di interesse pubblico
- verde e parchi pubblici
- parcheggi pubblici

B. Spazi pubblici di interesse territoriale, articolati in:

- scuole superiori
- spazi per la salute e l'assistenza sanitaria
- spazi per attrezzature tecnologiche
- parchi territoriali
- parcheggi di scambio

## Capitolo 15 Popolazione e patrimonio abitativo

I processi di trasformazione in atto nelle varie realtà urbane e territoriali generano mutazioni che interessano le società locali nella loro struttura sociale, demografica, ed economica, modificando i comportamenti individuali e famigliari e dando luogo a nuove strutture e modelli insediativi. L'analisi della popolazione e del patrimonio abitativo della città di Perugia si propone di tracciarne le caratteristiche più significative e le modificazioni avvenute negli ultimi venticinque anni<sup>8</sup>, al fine di fornire una base informativa di supporto alle strategie e politiche urbanistiche per il futuro della città. Oltre a fornire un quadro demografico-abitativo generale del comune di Perugia nel contesto della provincia e della regione, per alcuni caratteri ritenuti salienti l'analisi assume come unità spaziali di riferimento il modello insediativo illustrato nel cap. 12.

### La popolazione. Consistenza ed evoluzione

Il 13° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni del 20 ottobre 1991, nel comune di Perugia chiude con una popolazione residente pari a 144.732 unità, delle quali il 48% maschi ed il 52% femmine; valori di composizione che si discostano leggermente da quelli a livello provinciale e regionale (dove si registrano valori pari al 49% per i maschi e 51% per le femmine). Con la popolazione residente sono stati censiti 1435 stranieri ed una popolazione presente pari a 5.651 unità, valori che, per ovvi motivi, sono sicuramente al di sotto del dato reale. Pertanto, l'ammontare complessivo minimo della popolazione che, o perché residente o presente per motivi di studio, lavoro o altro, dimorava nel comune risultava pari a 150.483 unità.

Nell'ultimo trentennio intercensuario la popolazione residente nel comune di Perugia ha registrato un andamento sempre crescente in controtendenza (1961 e 1971) e maggiore (1971-1981-1991) rispetto all'incremento registratosi a livello provinciale e regionale; andamento crescente che si registra anche nell'ultimo quinquennio. E' nel decennio intercensuario 1961-1971 che però si è verificato il massimo incremento demografico (pari al 15,5%); dal 1971 si evidenzia un rallentamento nella crescita della popolazione che diventa ancora più forte a partire dal 1981: negli anni ottanta la variazione demografica annua scende all'1,7%, si abbassa fino allo 0,9% dal 1991 in poi.<sup>9</sup>

In questi ultimi anni l'incremento demografico del comune di Perugia, come di altri comuni, è dovuto essenzialmente al fattore migratorio che riesce a bilanciare la bassa natalità. Se si analizza l'andamento della componente migratoria, considerando le

---

<sup>8</sup> Il lavoro è sostanzialmente riferito a due periodi distinti: il periodo 1981-1991, fonte ISTAT censuaria, e 1991-1995, fonti ISTAT Movimento anagrafico e Produzione edilizia. Lo studio è comunque vincolato dalla non completa disponibilità di dati informativi sulle caratteristiche strutturali della popolazione e delle abitazioni realizzate nell'ultimo quinquennio, nonché sulla relativa localizzazione.

<sup>9</sup> E' importante tenere presente che in occasione del 13° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni 1991, la legge del 9 gennaio 1991 n.11 fissava i criteri per l'effettuazione del confronto anagrafe-censimento, che doveva essere effettuato da tutti i comuni in contemporanea all'esecuzione del censimento. Tale operazione, se effettuata, avrebbe consentito di individuare eventuali unità non censite per varie ragioni. Il comune di Perugia risulta tra i comuni che non hanno svolto il confronto anagrafe -censimento nei tempi previsti, questo ha fatto sì che unità di popolazione non censite siano state successivamente contabilizzate nel calcolo mensile della popolazione sotto la voce "iscritti e/o cancellati per altri motivi". Dalla data del censimento 1991 al 1995, le unità contabilizzate nel calcolo della popolazione residente sono state pari a 4.716 persone.

iscrizioni e le cancellazioni per altri comuni e per l'estero dal 1970 al 1995, si ha che il saldo migratorio medio annuo è del 6,6 per mille dell'ammontare complessivo della popolazione residente a fine anno, e comunque a partire dal 1988 il saldo migratorio è sempre superiore al 6,6 per mille, con punte massime del 10,6 nel 1990.

Al censimento 1991 le famiglie censite nel comune risultavano pari a 49.318; la composizione media per famiglia è di 2,9 componenti, valore allineato al dato provinciale e al dato regionale. Nell'arco dell'ultimo trentennio l'ampiezza media della famiglia diminuisce mediamente di una unità passando dai 3,9 componenti per famiglia del '61 ai 2,9 componenti nel 1991. L'andamento tendenziale al ridimensionamento dell'ampiezza familiare prosegue anche negli anni post censuari assumendo al 1995 un valore pari a 2,8; valore peraltro sovrastimato, non essendo possibile al momento scorporare le unità in carico alle convivenze.

Mentre la composizione media per famiglia assume nel comune un valore perfettamente in linea con quello provinciale e regionale, altrettanto non si può affermare per il peso che assumono le famiglie unipersonali che nel comune sono pari al 18,4% mentre nella provincia il 17,8% e nella regione il 18,1%. L'incremento di questa tipologia familiare è notevolissimo: queste famiglie passano infatti da una quota del 10,7% del totale nel '71 a un 17,8% nell'81 per arrivare al 18,4% del '91.

Nonostante la capacità attrattiva esercitata, e quindi l'assunzione di nuove unità di popolazione presumibilmente in età lavorativa, anche il comune di Perugia non risulta immune dal progressivo invecchiamento della popolazione, dovuto alla bassa natalità e al progressivo aumento della vita media. Infatti si ha che la popolazione nelle classi di età comprese tra i 55-64, 65-74, e oltre i 75 anni, negli ultimi 30 anni ha assunto un peso sempre maggiore passando rispettivamente dallo 11,7%, 7,3% e 3,9% riscontratosi al censimento 1971, a valori pari rispettivamente al 12,7%, 10,0% e 7,1% al censimento 1991: valori che comunque risultano sistematicamente inferiori ai valori medi provinciali e regionali e che sostanzialmente delineano una popolazione perugina più giovane rispetto a quella provinciale e regionale. In ogni caso, diminuisce sensibilmente la popolazione in età giovanile di età compresa tra zero e quattordici anni<sup>10</sup>.

Se consideriamo l'indice di vecchiaia (che esprime quante persone di 65 anni ed oltre sono presenti ogni 100 giovani da zero a quindici anni), tale indicatore assume nel comune un valore pari a 143,2 nel complesso e specificatamente 114,1 per i maschi e 173,2 per le femmine; risulta inoltre che per ogni bambino da 0 a 5 anni sono presenti 3,7 anziani intendendo per tali gli ultrasessantacinquenni.

Al 1991 il 72,5% della popolazione perugina risiede nel centro urbano, il 16,1% nelle località abitate, il 9,7% in case sparse e l'1,7% nei nuclei; se mettiamo in rapporto le risultanze del censimento 1991 con quelle del censimento 1981, si rileva che in tale periodo la popolazione del centro urbano cresce del 1,4%, quella delle *località* del 6,2%; mentre diminuisce nettamente quella dei *nuclei* e delle *case sparse* (-17,2%, -2,6%). L'aumento quantitativo della popolazione non è avvenuta però in modo uniforme sul

---

<sup>10</sup> Al 1991, le classi d'età che assumono un peso maggiore sono la 15-24, 25-34, 35-44, 45-54 (che rappresentano rispettivamente il 13,8%, 15,2%, 13,9%, 13,7% della popolazione totale), con valori nettamente superiori al dato provinciale e regionale. Nel periodo intercensuario 71-91 si osserva un aumento del numero di persone nelle classi precedentemente descritte, cui corrisponde però una riduzione del peso del contingente da 0-4, 5-9, 10-14 (che passa rispettivamente da un 7,1%, 7,4% e 6,6% al censimento '71 ad un 4,1%, 4,2%, 5,2% del '91) per effetto della bassa natalità e dell'aumento della vita;

territorio. Le aree che hanno registrato un incremento insediativo notevole (superiore al 20%) sono in particolare Ponte della Pietra, S. Lucia, Ferro di Cavallo, Olmo-Trinità, M.Tezio. La diminuzione di popolazione interessa invece ben ventitré aree, ma risulta concentrata in undici dove si registra un decremento medio superiore al 10%.

Nel periodo 1991-1995 si riscontra che gli incrementi demografici maggiori si registrano nell'Acropoli, nell'area del Tezio e nella Corona di Lacugnano, mentre diminuzioni si rilevano nella città *Intermedia* e nella area di Fontivegge-C.Marte-C.Bruciate. Con riferimento al 1995 le macro-aree dove si registra una concentrazione maggiore di popolazione sono quelle della *corona di Lacugnano*, della *città valliva*, della *città alta*, e della *cerniera tra le valli*; queste rappresentano un terzo della popolazione residente del comune.

### **Il patrimonio abitativo. Consistenza ed evoluzione**

Al censimento risultavano complessivamente 57.006 abitazioni di cui 48.931 occupate. Preponderante è la quota di abitazioni godute in proprietà (delle 48.931 abitazioni occupate il 75,5% risultavano di proprietà, il 18,5% in affitto e il 6,0% altro titolo), anche se l'affitto rimane una caratteristica peculiare della realtà urbana rispetto alla regione.

Nell'ultimo trentennio, le abitazioni di proprietà passano da un 42,0% del 1961 ad un 75,5% nel '1991. Il periodo in cui si registra una tendenza maggiore all'acquisto è il decennio 61-71, dove l'incremento di abitazioni di proprietà è pari al 71,8%, mentre a partire dal '81 la domanda per acquisto seppure in aumento risulta minore rispetto al periodo precedente 1971-1981 (51,7%), 81-91 (28,0%), tutti i valori sopra citati sono nettamente superiori ai valori medi provinciali e regionali. Il numero medio di stanze delle abitazioni occupate risultava al 1991 pari a 4,9 (valore superiore al dato medio provinciale, 4,8%, e regionale, 4,7%). La superficie media abitativa ammontava a circa 103,7 mq., valore nettamente superiore a quello provinciale e regionale. Se consideriamo il rapporto tra superficie e il numero delle abitazioni occupate, questo assume un valore maggiore ai 120 mq. soprattutto nei territori extraurbani a carattere più tipicamente rurale (case sparse e nuclei ricadenti nelle *Aree territoriali* dei Colli Eugubini, del Tezio, dei Quartieri Nord Ovest, della La Città alta, dei Quartieri di Sud- Ovest, della Città *Intermedia*, della Corona di Lacugnano).

Nel periodo successivo al censimento le uniche informazioni disponibili sul patrimonio edilizio si riferiscono ai dati pubblicati dall'Istat relativi alla produzione edilizia, dai quali si desume che negli anni 1992-1993 sono state costruite 3586 abitazioni, un dato peraltro sottostimato, anche se di dimensione media minore a quella rilevabile al 1991; diminuisce infatti il rapporto stanze/abitazioni.

## Capitolo 16 Morfologie abitative e sociali

La struttura sociale e abitativa che prende corpo in una determinata realtà urbana o territoriale è sempre il frutto di un complesso di fattori interagenti che si articolano in modo vario e differente nello spazio, determinando un mosaico mutevole e composito di situazioni insediative. Perciò, per comprendere le relazioni tra forme insediative e dinamiche socio-economiche appare indispensabile un'indagine non solo sufficientemente articolata su base spaziale, capace di riconoscere la trama minuta dei luoghi e dei loro specifici modi d'uso, ma anche *multidimensionale*, in grado cioè di esplorare le congruenze tra forme e processi e di fornire quadri di sintesi efficaci e utili all'attività pianificatoria<sup>11</sup>.

Al fine di studiare la *struttura e lo sviluppo dello stock residenziale* e la *struttura socio-demografica delle famiglie*, si è ricorso a metodologie dell'analisi multivariata, i cui risultati sono stati inseriti in un sistema GIS<sup>12</sup>.

### Lo stock abitativo

Il patrimonio abitativo del comune di Perugia relativamente ai livelli e modi d'uso nonché alla quota di patrimonio antico presenta una struttura peculiare nel panorama provinciale e regionale.

Dell'intero stock residenziale esistente al 1991, infatti, il non occupato rappresenta quasi il 14% (8.075 unità) rispetto ad un valore medio notevolmente più elevato (22%); allo stesso modo il peso del patrimonio antico (costruito prima del 1919) comprende il 17% delle abitazioni, rispetto ad un valore medio pari al 23%.

La disponibilità di patrimonio edilizio non occupato appare una "risorsa"; nel territorio rurale il modello *seconda casa per vacanza* (5,4% contro l'1,6% medio) è particolarmente attratto dalle caratteristiche dell'edilizia storica antica.

Di proprietà privata per il 90% (pubblica: 4%, cooperativa o altro: 6%), il patrimonio residenziale è attualmente goduto per circa il 19% in affitto; gli alloggi hanno un taglio prevalentemente medio-piccolo (76% con superficie inferiore a 120 mq.) e una dimensione pari a 4,9 stanze/alloggio (valore di poco superiore al dato medio provinciale).

---

<sup>11</sup> Si tratta di metodologie di analisi esplorativa che presuppongono una fase piuttosto problematica di costruzione della base empirica e tecnica, secondo criteri di significato e d'uso dell'informazione che derivano dalle ipotesi, dagli scopi e dalla forma logica che il ricercatore sceglie.

<sup>12</sup> Le rappresentazioni allegare fanno, infatti, parte di un 'atlante' sociale ed economico della città, con un'articolazione spaziale a livello di sezione censuaria o di aree territoriali (macro-zona) redatto in seno ad un'apposita ricerca condotta per supportare le scelte del nuovo PRG. Per fornire una lettura più adeguata dell'articolazione su base spaziale delle variabili economico-sociali, edilizio-abitative e funzionali, ciascuna *macro-zona* è stata a sua volta suddivisa in due sub-unità di riferimento: a) centri abitati e b) nuclei-case sparse, secondo la distinzione effettuata dal Piano topografico Istat, distinguendo in tal modo le *aree urbane* e quelle *extraurbane-esterne*. Sono state inoltre isolate tre *parti* del territorio urbanizzato che per le loro caratteristiche urbanistiche presentano peculiarità tali da dover essere indagate nella loro individualità: si tratta della cosiddetta 'Acropoli' (il cuore del centro storico), del 'resto della città storica', dell'area di Fontivegge-C. di Marte-Case Bruciate, in virtù della loro rilevanza rispetto alla geografia delle polarità urbane e rispetto alle strategie progettuali in campo.

La consistenza attuale dello stock è l'esito di una dinamica intertemporale che vede i livelli di produzione edilizia subire un significativo balzo in avanti negli anni '60 (+24%), dopo un periodo di crescita piuttosto lenta; negli anni settanta l'attività di costruzione prosegue con la medesima intensità (+25%), ma arriva a dimezzarsi nell'ultimo decennio (+12% circa).

In definitiva, i principali protagonisti dello sviluppo insediativo residenziale perugino sono gli anni sessanta e settanta, in linea con quanto avviene nel resto del contesto regionale; sono questi gli anni della grande dispersione insediativa, durante i quali si afferma il modello insediativo *sperso e a bassa densità* (il 31% degli alloggi è costituito da edilizia uni-bifamiliare).

Nel complesso, dal punto di vista tipologico, la situazione attuale vede l'edilizia residenziale ripartirsi quasi in egual misura tra abitazioni uni-bifamiliari (36%) e fabbricati a più alta densità (37% con più di 8 alloggi), il cui peso appare indubbiamente crescente: negli anni ottanta infatti sembra affermarsi un modello tipologico *intensivo* (più del 55% dello stock), che predomina su quello della "casa isolata su lotto", fortemente consumatrice di spazio e che ha provocato effetti notevoli sul territorio e il paesaggio.

In quest'ultimo decennio, invece, il modello *semiestensivo* (la tipica palazzina di 3-8 alloggi: 27% del totale), riesce appena a mantenere il ruolo cui era stata relegata negli anni '70 (17-18%). Molto significativa è la quota del patrimonio in condizioni di 'sottoutilizzo' dello stock (per circa la metà delle famiglie insediate, ogni componente dispone di più di 1,8 stanze; il 26% del totale delle abitazioni esistenti). Una condizione, questa, che appare più tipicamente *urbana* e che caratterizza nettamente il patrimonio di edificazione più antica (il 31% circa del patrimonio ante 1945 è sottoutilizzato). Comunque, da non sottovalutare è il segmento dello stock caratterizzato da *sovraffollamento* (rispetto ad uno standard medio), interessando circa il 14% delle abitazioni, con una concentrazione particolare nel patrimonio edilizio sparso (extraurbano: 20% rispetto al 13% urbano) e realizzato nella prima fase di sviluppo dell'edilizia estensiva (gli anni sessanta: 26%).

## Le morfologie abitative

L'analisi delle *morfologie abitative* si basa sulla costruzione di un set di variabili relative alla tipologia dimensionale e funzionale dello stock edilizio residenziale nonché all'epoca di costruzione delle abitazioni, a partire dalle informazioni contenute nei Fogli di Famiglia del Censimento della Popolazione e delle Abitazioni 1991 (microdati censuari), trattate con tecniche di "analisi multivariata".

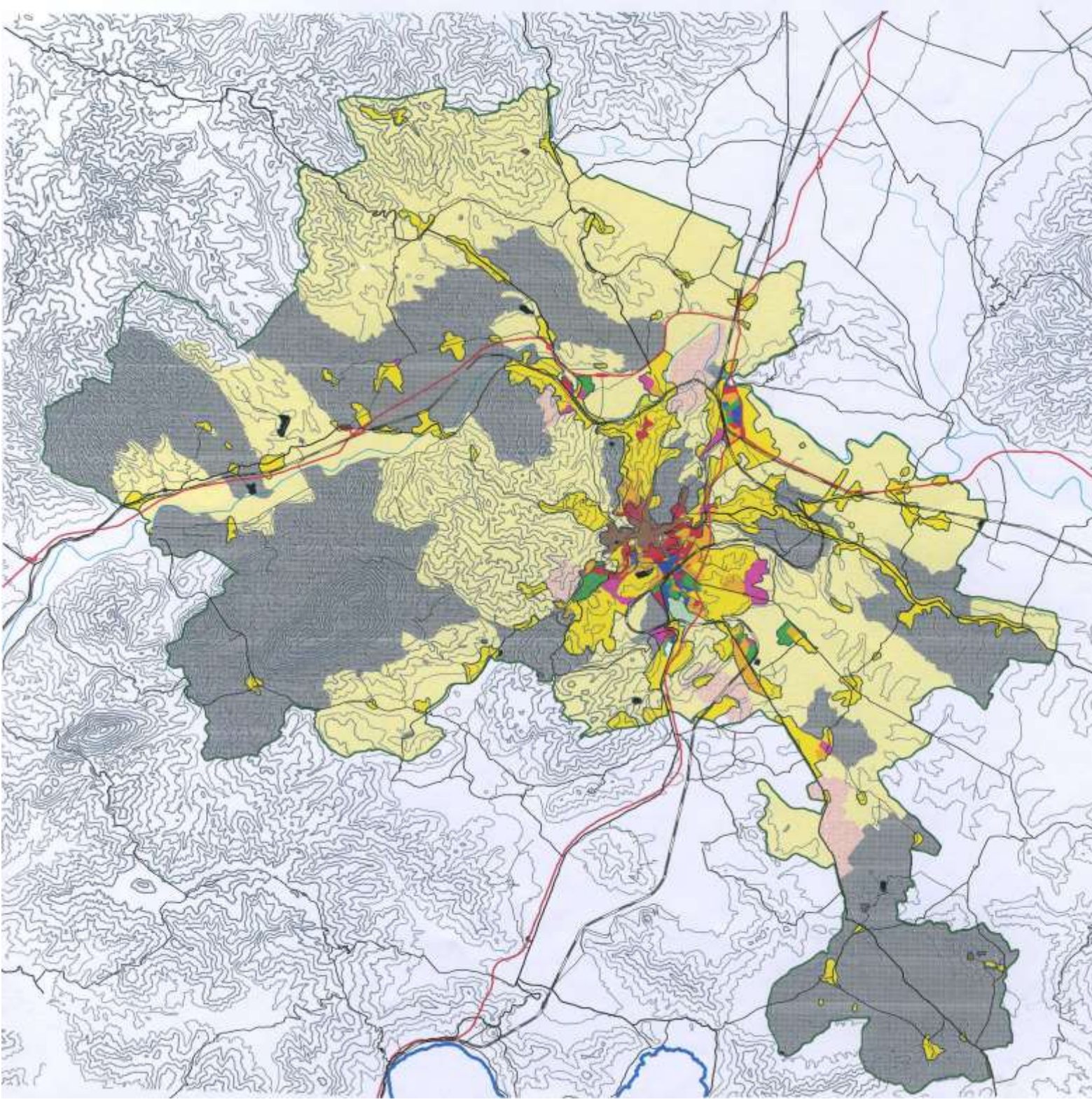
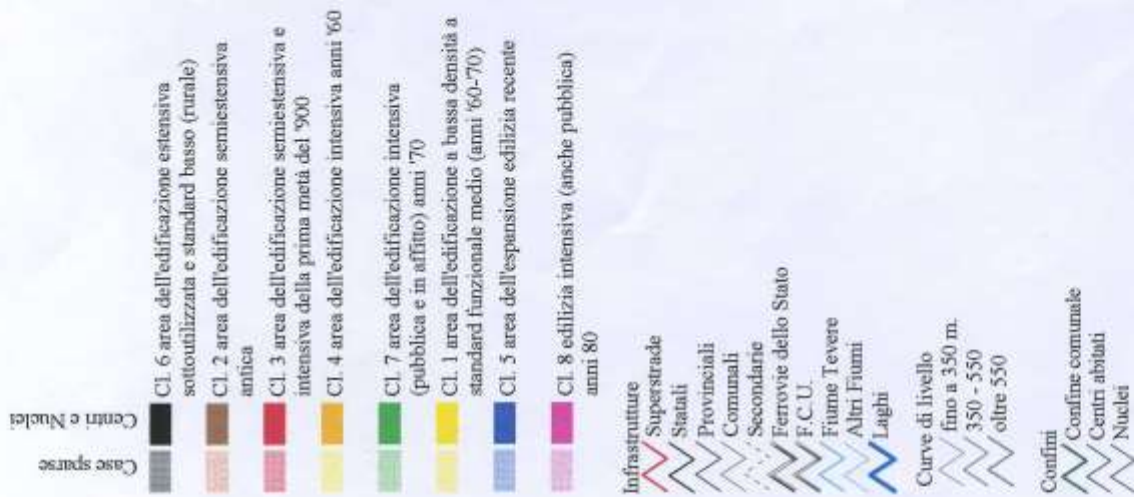
Gli indicatori (empirici) elaborati fanno riferimento a quattro principali dimensioni tematiche relative all'alloggio o al fabbricato:

- i *modi d'uso*: tipo di utilizzazione, figura della proprietà, titolo di godimento
- la *dimensione* in termini di superficie e numero di stanze
- i caratteri *tipologici e funzionali* del *fabbricato*: tipologia edilizia, epoca di costruzione, destinazione d'uso
- la *qualità funzionale* dell'alloggio: dotazione e numero di bagni, dotazione e tipo di impianto di riscaldamento, tipo di combustibile, dotazione di acqua calda, allaccio alle fognature, la dotazione di telefono, il livello di affollamento abitativo<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Quest'ultima variabile è stata costruita suddividendo il numero di stanze per il numero di componenti totale della famiglia.

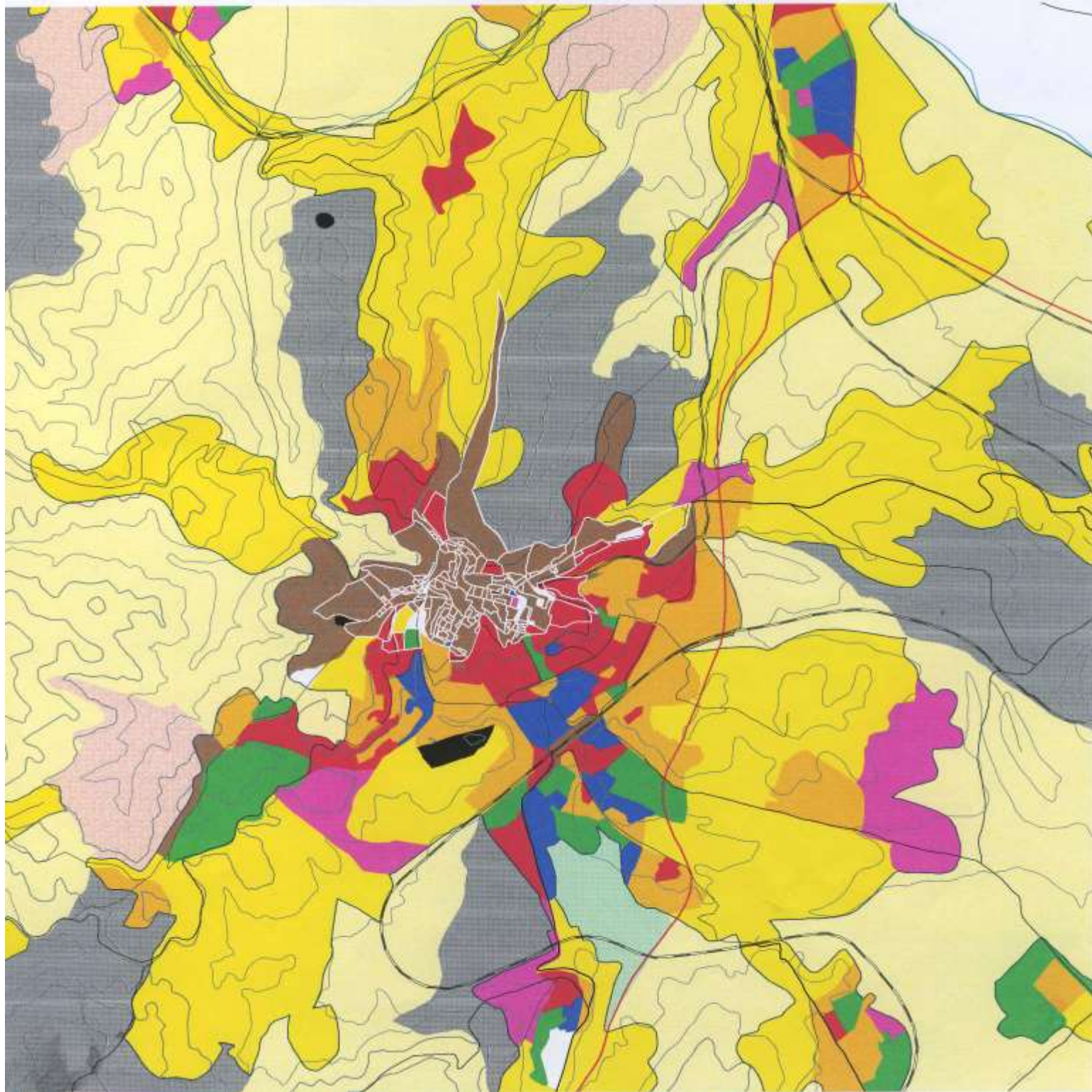
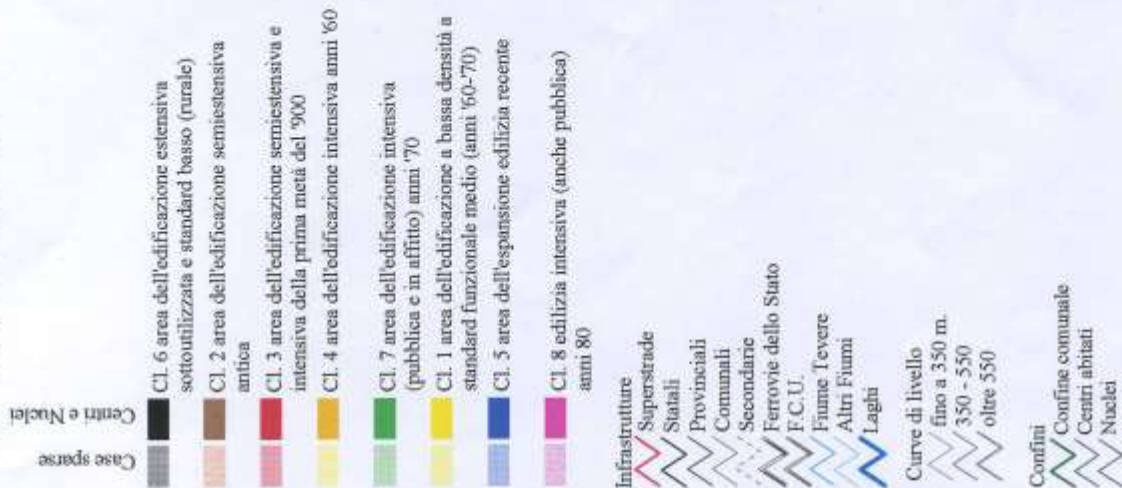
# Le morfologie dello stock residenziale (39 variabili, 8 classi)





# Le morfologie dello stock residenziale (39 variabili, 8 classi)

dettaglio area urbana centrale



Dal punto di vista delle caratteristiche dello stock residenziale la sua descrizione poggia su una partizione in otto *classi*. Di ognuna di queste, si riporta un breve profilo descrittivo; la rappresentazione spaziale è sintetizzata nelle tavole di seguito riportate.

All'interno degli insediamenti di formazione più *antica*, l'analisi individua due tipologie emergenti: gli insediamenti storici *accentrati* e l'edificazione residenziale *sparsa*.

1. Il primo gruppo (90% degli alloggi realizzati ante 1919) comprende sezioni censuarie caratterizzate da edilizia residenziale accentrata con tipologie a media densità (ossia con tipologie semiestensive: il 60% dei fabbricati sono costituiti da 3-8 abitazioni), con una discreta presenza di alloggi per vacanza, lavoro o studio, oppure non utilizzati (30%), di taglio dimensionale mediamente piccolo (63% con meno di 80 mq.) e con relativa presenza dell'affitto (33%). Lo standard funzionale non è mediamente molto elevato (il 17% degli alloggi è dotato di impianto di riscaldamento solo per una parte dell'alloggio, mentre il 38% sono riscaldate con impianti elettrici; il 10% sono sfornite di acqua calda); (vedi *classe 2 "area dell'edificazione semiestensiva antica"*).
2. Il secondo gruppo (48% ante 1919) è formato da aree edificate a bassa densità (alloggi uni-bifamiliari per l'87%) con abitazioni grandi (60%) anche di tipo rurale (16%), in parte uso vacanza o non utilizzate (36%), con uno standard funzionale decisamente basso (senza riscaldamento, acqua calda, telefono), con una diffusa presenza della proprietà di società private (22% contro il 5% medio); (vedi *classe 6 "area dell'edificazione estensiva sottoutilizzata e standard basso"*).

A queste due classi si affianca un gruppo comprendente le zone edificate prevalentemente nella *prima metà del secolo* (71% tra il 1919 e il 1960) con tipologie edilizie semiestensive e intensive e con discreta presenza di edilizia utilizzata in maniera temporanea (per studio-lavoro o seconde case) e di abitazioni di taglio mediamente piccolo (vedi *classe 3 "area dell'edificazione semiestensiva e intensiva della prima metà del '900"*)

La fase del ciclo edilizio locale compresa tra gli *anni sessanta e settanta* lascia emergere tre tipologie di sviluppo insediativo:

1. zone a media-alta densità (59% edilizia intensiva con oltre 8 alloggi per fabbricato) edificate negli anni sessanta (per il 63%) anche con fabbricati a destinazione mista (il 15% sono edifici residenziali nei quali sono compresenti altre attività, presumibilmente ai piani terra); (vedi *classe 4 "area dell'edificazione intensiva anni '60"*)
2. zone ad alta densità (86%) di edificazione più recente (il 75% negli anni 70), con fabbricati a destinazione d'uso esclusivamente residenziale, anche di proprietà di enti pubblici (14%) e imprese (8%), abitazioni in affitto (25%) e di medie dimensioni (59%), standard di affollamento relativamente accettabili; (*classe 7 "area dell'edificazione intensiva - pubblica e in affitto - anni '70"*)
3. zone a bassa densità edificate con tipologie uni-bifamiliari (69%) e alloggi di grande dimensione (33%) ma con standard funzionali medi (relativamente significativa è la presenza di alloggi senza fognatura: il 12% rispetto al 75%). Piuttosto rilevante è la diffusione di condizione di sovraffollamento (19% degli alloggi con uno standard inferiore a 0.8 stanze /abitante): una situazione quest'ultima abbastanza atipica nel panorama del modello estensivo della casa isolata su lotto e pertanto da indagare rispetto alle sue specifiche modalità e ai fattori locali che ne sono alla base (vedi

*classe 1 “area dell’edificazione a bassa densità a standard funzionale medio - anni 60-70”*).

Anche i caratteri della produzione edilizia più recente (*anni ottanta*) possono essere letti in riferimento a due classi distinte. In particolare si evidenziano:

1. aree edificate con tipologie intensive (94%) di *completamento* di una dinamica edificatoria già in atto nel decennio precedente. I fabbricati presentano una destinazione mista per una quota più che significativa (70% residenziale-altro), così come discreta è la presenza di abitazioni in affitto (30% contro il 19% medio), anche di proprietà di imprese (14%, tre volte il valore medio) o di proprietà pubblica (9%, più del doppio della media), in parte non collocate sul mercato (16%), con riscaldamento da impianti elettrici (22%) (*vedi classe 5 “area del completamento-densificazione edilizia - in affitto - anni 70-80”*)
2. aree a sviluppo intensivo (48%) di *nuova e recente occupazione* (65% anni ottanta), con una presenza significativa di patrimonio residenziale pubblico (12%) a carattere relativamente intensivo (per il 47%), con alloggi di medie dimensioni (80-120 mq. per il 50%), con standard funzionale sulla media (*vedi classe 8 “area dell’espansione edilizia recente”*).

### **Caratteri strutturali delle famiglie**

Il primo dato significativo sulla struttura sociale perugina è la sostanziale equivalenza tra le famiglie economicamente non attive (il 40% circa) e le famiglie in cui entrambi i coniugi svolgono un’attività lavorativa (38%).

Tra le prime, un peso rilevante assumono le situazioni familiari in cui sia il capofamiglia che il coniuge sono *pensionati* (25%) o coppie il cui capofamiglia è *pensionato* mentre il coniuge è *disoccupato-casalinga* (9%). Va rilevato inoltre come solo nel 20% dei casi i figli (o altri componenti) contribuiscono con il proprio lavoro al reddito familiare<sup>14</sup>. Si tratta prevalentemente di famiglie con matrice rurale.

La società perugina ‘economicamente attiva’ appare sostanzialmente centrata su un nucleo di *piccola borghesia urbana* prevalentemente *terziaria* (impiegatizia e formata da lavoratori in proprio) e su un *ceto operaio*, prevalentemente industriale e maschile (con una netta prevalenza delle donne unicamente nel settore tessile-abbigliamento).

La tipologia familiare più rappresentata è quella in cui la posizione occupazionale del coniuge (nel 80% dei casi donna) risulta socialmente ‘superiore’ a quella del capofamiglia.

Inoltre, se si assume come indicatore di ‘eterogeneità sociale’ della famiglia la combinazione tra la posizione professionale del capofamiglia e del coniuge, si può rilevare che è la famiglia poggiata sulla figura dell’operaio o del grande borghese (imprenditore, libero professionista o dirigente) a mostrare una più netta diversificazione, in tutti e due i casi a favore della piccola borghesia urbana impiegatizia e artigianale<sup>15</sup>. Relativamente più omogenea e con un’identità più definita ed omogenea è invece la famiglia del ceto medio, sia impiegatizio che commerciale, per cui la stragrande

---

<sup>14</sup> Si tratta di circa 14 mila persone (prevalentemente figli) che vivono in famiglia e sono portatori di reddito.

<sup>15</sup> Per 1.252 famiglie con cf. operaio (su 3.600 in totale), il coniuge appartiene al ceto medio urbano (impiegati, lavoratori autonomi, ecc.).

maggioranza presenta sia il capofamiglia che il coniuge nella medesima posizione gerarchica.

Il mondo sociale legato all'agricoltura si fonda su un ceto produttivo che raggruppa 130 famiglie appena (lo 0,3% del totale), di cui gran parte riconducibili alla 'piccola borghesia rurale' (i cf. coltivatori diretti sono tre volte i cf. salariati agricoli). Anche se un legame, sia pure molto debole, con il mondo rurale permane soprattutto nella classe operaia: si noti infatti la presenza relativamente significativa di coniugi di capifamiglia operaio che risultano occupati in agricoltura come salariati agricoli, a testimonianza di una netta matrice rurale di questo ceto.

Dal punto di vista settoriale, il comparto produttivo più rappresentato è quello della pubblica amministrazione (3768 cf. e 1700 cg.), seguito dalle professioni nei servizi, in particolar modo nel settore dell'istruzione, con una significativa presenza di donne (2510 c.f. e 2800 cg.) e della sanità (2041 cf. e 1125cg.). Su un livello quasi analogo si attestano gli edili (2700 cf.) e i lavoratori del commercio (2156 cf. e 1633 cg.) di cui circa 3300 operanti come lavoratori in proprio<sup>16</sup>.

Dal punto di vista demografico, la struttura familiare più rappresentata è costituita da nuclei di 3-4 membri (44%); ma il dato più significativo e peculiare della realtà perugina consiste nella crescita assai vivace nell'ultimo ventennio della quota di famiglie unipersonali, che quasi si raddoppiano (passando dal 10,7% nel 1971 al 18,4% nel 1991) facendo notevolmente ridurre il numero medio di componenti/famiglia (da 3,9 a 2,9).

La maggioranza delle famiglie vede la presenza di 2 figli (53%), mentre il capofamiglia è donna nel 21% dei casi, prevalentemente di età matura (40% dei casi tra 45 e 65 anni) o anziane (25%). Le famiglie di tipo 'allargato', cioè con presenza di altri familiari o conviventi, rappresentano una realtà non marginale: sono infatti un quinto del totale, prevalentemente di matrice rurale (per una quota significativa il lavoro del cf. o del cg. è di tipo agricolo).

### **Le morfologie socio-demografiche**

L'analisi delle *morfologie socio-demografiche* è sviluppata a partire dalla costruzione di un *set* di variabili relative alla tipologia della *famiglia*.

Le variabili costruite fanno riferimento a *quattro nuclei tematici* principali:

1. i caratteri anagrafici del capofamiglia: nazionalità, luogo di residenza d'origine, mobilità residenziale, data del matrimonio
2. la struttura demografica della famiglia: dimensione del nucleo, sesso del capofamiglia, età del capofamiglia, presenza di conviventi, numero di figli, presenza di figli minori
3. l'appartenenza economico-sociale: le risorse informative; numero e componenti percettori di reddito; status sociale; settore di attività economica e posizione occupazionale del coniuge e del capofamiglia;
4. la mobilità pendolare del capofamiglia e del coniuge.

La partizione scelta per rappresentare sinteticamente le morfologie socio-demografiche presenti nel comune di Perugia vede un'articolazione in 8 classi.

---

<sup>16</sup> I 'commercianti' in senso stretto ammontano complessivamente a 3.340 unità.

L'analisi distingue, innanzi tutto, due gruppi all'interno delle situazioni caratterizzate dalla presenza significativa di popolazione *anziana*, la cui discriminante principale riguarda lo *status sociale*:

1. Un primo gruppo comprende zone caratterizzate dalla presenza di famiglie unipersonali o coppie (55%), anziane per il 39%, con cf pensionato (36%) oppure disoccupato-casalinga, privi di istruzione e di figli conviventi (vedi *classe 6 "aree deboli dell'invecchiamento demografico"*)
2. Un secondo gruppo comprende zone nelle quali è significativa la presenza di capifamiglia single (36%, contro il 18%), anziani (38%, contro il 25%) o molto giovani (3%), anche di origine straniera (2%); il titolo di studio è elevato (laureati o diplomati sia il cf. che il cg. per il 43%, contro il 25% medio); significativa è la presenza di cf. non attivi (non occupati-casalinghe o studenti) o di occupati nei servizi (15%) e in posizioni professionali elevate (18% lib. prof. e imprenditori) (vedi *classe 1 "area del mix sociale agiato a tendenziale invecchiamento"*)

Anche la stratificazione socio-occupazionale nel lavoro industriale evidenzia la presenza di due tipologie principali:

1. una prima classe comprende zone nelle quali sono particolarmente presenti famiglie operaie o di lavoratori autonomi occupati (sia il cf. che il cg.) nel manifatturiero tradizionale (12%) o nei settori moderni (4%); il livello di istruzione è molto basso, associato ad una tipologia familiare con matrici anche rurali e "allargata" (con conviventi portatori di reddito aggiuntivo) (*classe 2*); "area del ceto rural-industriale debole"
2. una seconda classe identifica situazioni caratterizzate dalla presenza di famiglie adulte (mediamente più giovani delle precedenti: 23% con cf. tra i 35-40 anni), anche con figli minori e titolo di studio medio-basso, con cf e cg entrambi occupati nell'industria (sia tradizionale che moderna) o nel commercio (14%), come dipendenti o lavoratori in proprio; qui è inoltre presente una maggiore diversificazione occupazionale del coniuge oltre che una notevole mobilità casa-lavoro (vedi *classe 8 "area del ceto industriale giovane"*)

Relativamente alla struttura socio-demografica delle famiglie appartenenti alle fasce produttive del terziario, emergono tre situazioni con un profilo abbastanza caratterizzato per quanto concerne il ciclo di vita della famiglia e le risorse informative:

1. situazioni caratterizzate dalla presenza di famiglie mediamente giovani, anche di recente immigrazione a Perugia (7%), titolo di studio medio-alto, appartenenti al ceto medio (fasce impiegate e professionali) del commercio, servizi e P.A., con una certa mobilità pendolare anche fuori comune (12%) (vedi *classe 3 "area del ceto dinamico e giovane del terziario tradizionale"*)
2. situazioni abbastanza simili al profilo medio della stratificazione sociale perugina: ceti medi occupati nel terziario (soprattutto nel commercio) o figure non attive. La specificità sta nel fatto che si tratta di famiglie di 3-4 componenti (46%) abbastanza mature dal punto di vista del ciclo di vita (per il 45% i genitori hanno un'età compresa tra i 45 e i 60 anni) con un basso capitale informativo (il 38% dei cf è privo di istruzione) (vedi *classe 7 "area dei ceti maturi non dinamici"*)
3. situazioni caratterizzate dalla presenza di single (24%), molto giovani anche di sesso femminile, in parte trasferitisi da altro comune a Perugia. Si tratta delle situazioni più forti, con una posizione sociale molto elevata (titolo di studio e posizione professionale elevato) e un'occupazione prevalente nel terziario superiore (12,6%)

contro il 5,6% medio) o nei servizi e Pubblica Amministrazione (*vedi classe 5 "Le nuove tipologie familiari del terziario superiore"*).

Infine, l'ultima classe isola le situazioni caratterizzate dalla presenza di famiglie numerose (30% con più di 5 componenti) di tipo allargato, con cf. occupato nel settore agricolo (18%) o nei settori industriali-edilizio, con figli prevalentemente grandi e varie fonti di reddito; le risorse informative sono molto scarse (il 58% dei cf. o dei cg. sono privi di istruzione media), il coniuge è spesso una casalinga (24%) o occupato anche con mansioni inferiori in agricoltura o nel manifatturiero tradizionale (*vedi classe 4 "aree rurali in via di trasformazione"*).

### La distribuzione spaziale

L'incrocio tra le classi ottenute nei precedenti step dell'analisi e le *aree territoriali* in cui è stato suddiviso il territorio comunale consente di individuare le relazioni emergenti e di sviluppare alcune riflessioni sui processi tendenziali in atto nel contesto di studio.

Riportiamo in forma sintetica alcuni risultati interpretativi di qualche interesse, osservando i profili delle morfologie dello stock abitativo e delle tipologie abitative.

Sotto il profilo dell'intensità delle *dinamiche di sviluppo dell'edilizia residenziale* nei territori urbani ed extraurbani, si possono identificare alcuni comportamenti ricorrenti che si riportano in forma schematica (la caratterizzazione di area deriva dal confronto tra il suo profilo e quello medio):

Negli ambiti centrali si riscontrano:

- aree territoriali *di intenso e continuato sviluppo edilizio negli ultimi due decenni con forte dispersione extraurbana recente (post '70)*: la corona di Lacugnano e i quartieri di nord-ovest
- aree territoriali *di sviluppo edilizio in via di forte intensificazione con forte dispersione extraurbana recente (post 1970)*: la città valliva e i quartieri di sud-ovest
- aree territoriali *di sviluppo edilizio 'ritardato' in via di forte intensificazione con dispersione extraurbana in stasi*: la cerniera tra le Valli (P.S. Giovanni)
- aree territoriali *di sviluppo edilizio recente (mediamente intenso) in 'ripresa' con dispersione extraurbana in stasi*: la città sul fiume
- aree territoriali *di stasi dello sviluppo edilizio concentrato con forte dispersione extraurbana recente (post '70)*: la città alta; la città intermedia

Negli ambiti periurbani ed extraurbani (periferico-marginali)<sup>17</sup> le aree territoriali 'periurbane' e 'periferiche marginali' presentano nel loro complesso una dinamica di relativa *stasi* (rispetto al profilo medio cittadino) dell'attività edilizia residenziale, ad eccezione del *centro vallivo nord tiberino*, della *direttrice romana*, del *Tezio*, investiti negli anni settanta da un processo espansivo che tocca sia i nuclei accentrati che le aree rurali più periferiche. Un segnale emergente di *dispersione insediativa* si riscontra poi nelle aree più rurali come i *colli eugubini*.

---

<sup>17</sup> Le aree periferico-marginali corrispondono alle aree territoriali '*extraurbane*' individuate dal PRG. Si è effettuato questo cambiamento di denominazione per distinguerle dai *territori extraurbani esterni* ai centri e ai nuclei abitati.

In generale, è possibile osservare:

- quasi tutti i territori extraurbani, ad eccezione della *cerniera tra le due valli* (Ponte S. Giovanni) sono caratterizzati da un patrimonio antico sparso frammisto ad edilizia recente (cl. 6)
- gran parte del territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di urbanizzazione rada a bassa densità, con alloggi molto grandi e livelli d'uso elevati (cl. 1)
- le aree urbane di Fontivegge, della *città valliva* (Prepo, Settevalli e P. Massiano) e di P. S. Giovanni sono state fortemente interessate negli anni '80 da un'edificazione di completamento-densificazione di aree già in parte edificate nel decennio precedente, con edilizia intensiva (anche a destinazione mista), affiancata (tranne che a Fontivegge) da processi rilevanti d'espansione in aree di nuovo impianto caratterizzate da una maggiore varietà tipologica (anche edilizia semiestensiva) e una presenza significativa di edilizia pubblica.
- numerosi sono gli ambiti urbani caratterizzati da una notevole eterogeneità delle tipologie insediative.

Più in particolare, all'area urbana più interna caratterizzata da un'edificazione antica a media densità, si connette la prima periferia semiestensiva e intensiva, allungandosi lungo le direttrici di crinale della città alta o espandendosi sul versante collinare a sud.

Sul versante orientale della città centrale, si incuneano contesti a maggiore caratterizzazione rurale, mentre a nord più netta è la presenza di un'urbanizzazione estensiva a bassa densità, sia lungo gli itinerari di crinale che sulla collina di margine.

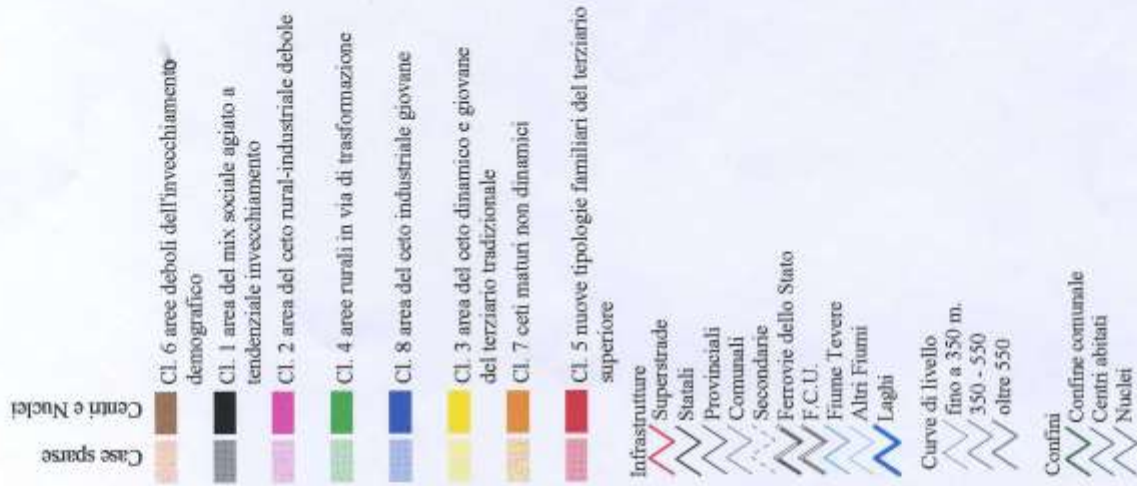
Le direttrici urbane di espansione verso sud, sud-ovest, presentano un profilo edilizio più vario ed eterogeneo sia dal punto di vista fisico-formale che temporale. Qui, la crescita urbana è avvenuta per salti, rigonfiamento dei nuclei frazionali di margine preesistenti, densificazione di aree superate nella prime fasi di espansione urbana: un'eterogeneità che si rispecchia anche sia nelle tipologie d'uso del suolo, con l'accostamento di tipologie differenti, che nelle modalità d'uso dello stock (in proprietà e in affitto, di iniziativa pubblica e privata).

Rimane, infine, la *corona* più esterna interessata da un'edificazione sparsa soprattutto recente, che avvolge 'insulae' e porzioni di territorio dove permane una maggiore caratterizzazione insediativa di tipo rurale e antico.

Dal punto di vista della struttura spaziale della stratificazione *socio-demografica*, è possibile osservare quanto segue:

- la notevole *polarizzazione sociale e demografica* del centro storico (e in particolare della corona esterna all'Acropoli), tra il ceto della piccola-alta borghesia terziaria più solida, da un lato, e le famiglie unipersonali (donne molto giovani o anziane), coppie di pensionati, persone disoccupate, collocabili nelle fasce deboli della società urbana. Questo fenomeno, sia pure molto meno accentuato, tende ad investire le zone contigue e dense della 'città alta' (compreso Fontivegge) e della *città intermedia*, nelle quali alla caratterizzazione alto-terziaria (o anche commerciale cfr. 'città intermedia') si associano *enclaves* di 'marginalità' o 'debolezza' sociale.
- il carattere nettamente grande-medio borghese e impiegatizio delle zone abitate della città valliva e dei quartieri a nord-ovest
- la presenza significativa del ceto operaio e impiegatizio giovane nella 'città sul fiume' (Ponte Felcino, Ponte Valleceppi), nei quartieri di sud-ovest e della corona di Lacugnano.

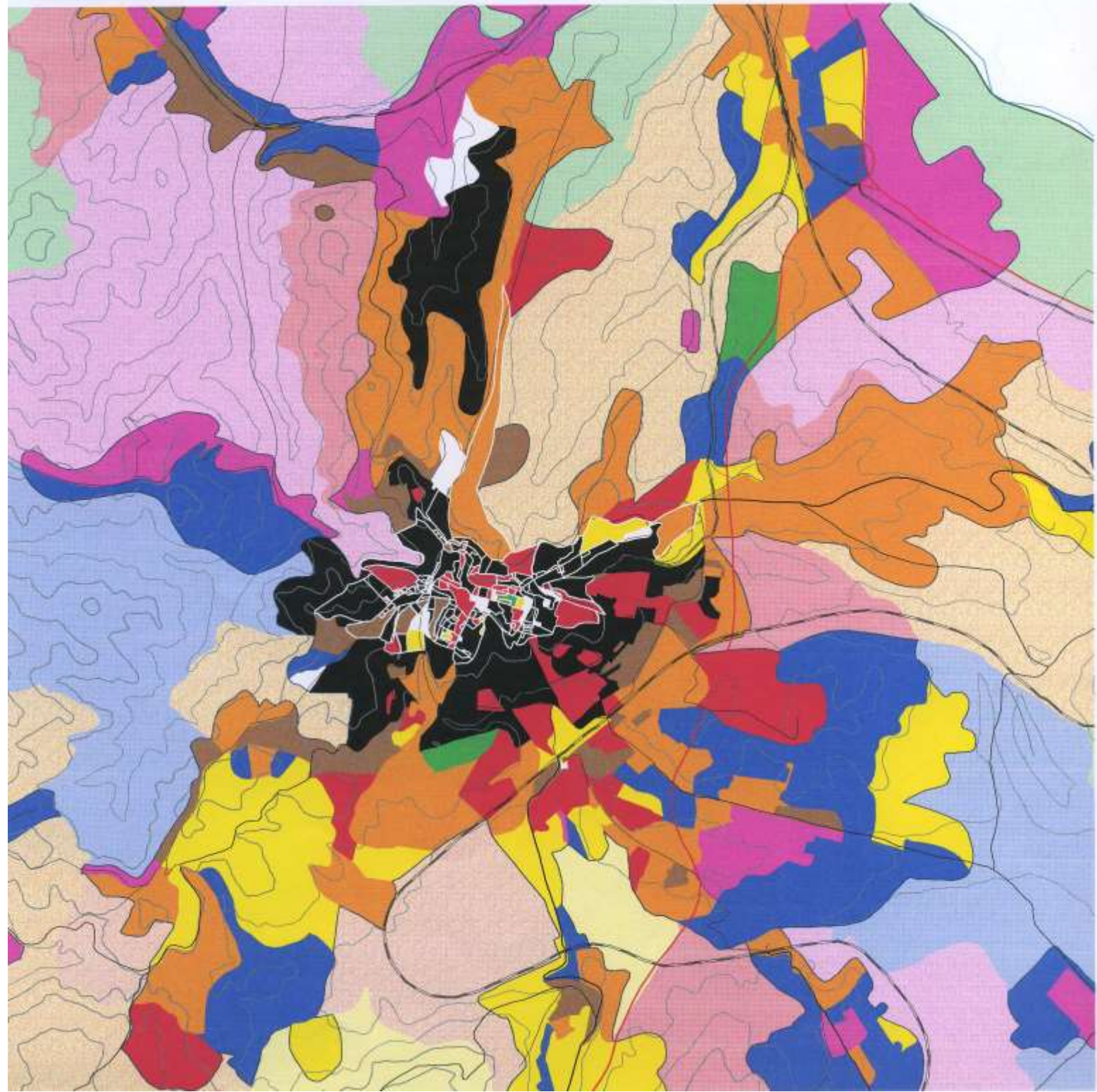
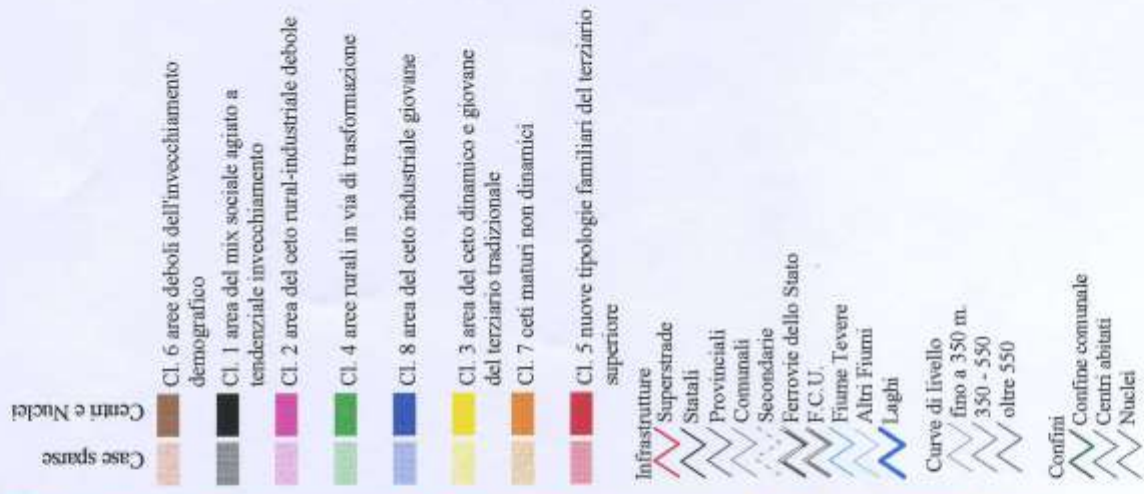
# Le tipologie socio-demografiche (91 variabili, 8 classi)





# Le tipologie socio-demografiche (91 variabili, 8 classi)

dettaglio area urbana centrale



- più simile al profilo medio *la cerniera tra le valli*, la cui stratificazione sociale rispecchia in larga misura quella cittadina, ad eccezione di una più netta presenza di famiglie della piccola borghesia commerciale. Ponte S.Giovanni, in altri termini, appare come una realtà sociale urbana che in qualche misura ‘duplica’ quella perugina nel suo complesso.
- i ‘territori extraurbani’ (quelli cioè a edificazione rada) sono caratterizzati nel complesso dal ceti rural-produttivo maturo e dalle famiglie giovani e adulte del ceti operaio industriale. Ma la situazione appare fortemente differenziata tra le varie sub-zone.
- la permanenza di uno ‘strato rurale produttivo’, oltre che nelle aree territoriali più periferiche e marginali alla città centrale, è più evidente nella *città alta*, nella *città sul fiume*, nella *cerniera tra le valli* e nei *quartieri sud-ovest*.
- i ‘territori extraurbani’ a minore caratterizzazione rurale degli insediamenti sono *la città intermedia*, *la città valliva*, *la corona di Lacugnano*, sia pure con un profilo non equivalente: il carattere piccolo e alto borghese delle zone extraurbane dei quartieri di nord-ovest, si oppone ai profili più vari della *città valliva* (caratterizzato dalla presenza di ceti operai industriali, di commercianti, o di famiglie mature, ma monoreddito, della piccola-grande borghesia) della *città intermedia* (con una presenza significativa di commercianti e borghesia urbana), di *Lacugnano* dove piccola borghesia impiegatizia e alta borghesia si associano alla presenza di famiglie operaie industriali
- tra gli ambiti ‘periferico-marginali’, è la *direttrice marchigiana* e la *direttrice romana* a mostrare un’elevata concentrazione di ceti rural-produttivi (sia coltivatori diretti che salariati agricoli), con modello insediativo sia concentrato che sparso (ad eccezione della *direttrice marchigiana*, i cui nuclei e centri abitati sono fortemente caratterizzati dal ceti operaio industriale).

## Capitolo 17 Previsioni demografiche e scenari abitativi

La stima del fabbisogno di alloggi effettuata in questa sede si fonda su ipotesi alternative di distribuzione e re-distribuzione delle famiglie sulla base di una *matrice di affollamento standard*. Non sono stati assunti altre componenti e fattori della domanda di alloggi, quali l'adeguamento funzionale, i mutamenti degli stili abitativi, e così via, la cui valutazione richiederebbe un'indagine di natura ed entità ben diverse.

Nello specifico, l'obiettivo è quello di pervenire ad una previsione demografica in termini di 'famiglie'<sup>18</sup>, secondo la loro composizione dimensionale e per età, in quanto queste rappresentano l'unità di consumo basilare che determina la 'domanda di abitazioni'.

Per la previsione demografica è stato scelto, nei limiti dell'informazione disponibile e utilizzabile, un modello di previsione delle famiglie di tipo derivato (*Headships rates*)<sup>19</sup>.

### La previsione di popolazione

Il modello è stato sviluppato (a partire da un modello previsivo demografico basato sul *metodo delle coorti*) ipotizzando un indice di mortalità e fertilità costante, dato l'andamento mediamente stazionario o decrescente degli ultimi anni.

Per quanto riguarda i flussi migratori, ipotizzata la loro articolazione per età e per sesso, la previsione è stata effettuata assumendo il valore medio dell'andamento registrato negli ultimi dieci anni, desunto da fonte anagrafica<sup>20</sup>.

Il modello ha assunto come contingente iniziale la popolazione al 1991, con le opportune correzioni derivanti dal confronto Censimento/Anagrafe<sup>21</sup>, distinta per classi d'età quinquennali.

La previsione per sesso ed età è stata effettuata in modo iterativo per i tre quinquenni 1991-1996, 1996-2001 e 2001-2006; la previsione ottenuta al 1996 è stata verificata con i dati anagrafici reali, non segnalando scostamenti significativi e quindi avvalorando il modello previsivo assunto. La dinamica del saldo naturale nei tre quinquenni considerati (ciascuno dei quali contempla il movimento migratorio riferito al quinquennio precedente) vede un leggero incremento demografico nel solo periodo 91-96 (pari a circa 150 unità), mentre nei quinquenni successivi appare significativamente negativa (con una

---

<sup>18</sup> Questo problema metodologico è oggi ancora più rilevante rispetto a qualche tempo fa, in quanto i tipi di famiglie si stanno rapidamente modificando e moltiplicando: vedi l'aumento delle persone sole, delle famiglie allargate, ecc. Allo stato attuale della ricerca, non esistono in letteratura modelli consolidati che spieghino o stimino la dinamica delle famiglie; inoltre, se i dati statistici risultano abbastanza esaustivi riguardo ai comportamenti individuali, lo sono molto meno per le famiglie, soprattutto per quanto riguarda gli aspetti dinamici.

<sup>19</sup> Rispetto alla formulazione originaria, più semplificata, è stata inserita una variante che tiene conto contemporaneamente dell'età del capofamiglia e del numero dei componenti la famiglia.

<sup>20</sup> In generale, l'ipotesi assunta di un saldo migratorio positivo (desunto dal trend passato e pari a circa 1.100 unità/anno) è compatibile con una prospettiva di sviluppo socio-economico della città e con la probabilità di mantenimento dei livelli di flussi di immigrati extracomunitari (la cui dinamica peraltro è strettamente legata a variabili esogene).

<sup>21</sup> In particolare, si è proceduto ad un ricalcolo della popolazione censuaria al '91 (pari a 148.448 unità) tenendo conto delle 4716 unità desunte dal confronto Censimento-Anagrafe, per i motivi esplicitati nel capitolo "Popolazione e patrimonio abitativo. Caratteri ed evoluzione". La distribuzione delle 4.716 unità all'interno delle classi di età, in mancanza di informazioni specifiche, è stata effettuata in modo proporzionale alla struttura totale della popolazione.

prevalenza dei decessi sulle nascite di circa 1000 unità nel 1996-2001 e di ben 2200 unità nell'ultimo quinquennio).

Considerando i flussi migratori, la popolazione complessiva passa così da 148.500 unità presenti nel 1991 a poco meno di 163.000 nell'anno 2006, con un incremento medio annuo di 950 unità.

### La previsione dei nuclei familiari

Effettuata la previsione della popolazione<sup>22</sup>, si pone il problema metodologico relativo alla stima dei nuclei familiari. E' perciò necessario ricostruire la tipologia familiare a partire dalla distribuzione della popolazione per età e sesso ad un tempo futuro.

Nei limiti dell'informazione disponibile, è stata assunto *il numero dei componenti per famiglia* come variabile-chiave rispetto alla determinazione della domanda di alloggi per numero di stanze. E' noto infatti come il taglio dimensionale degli alloggi sia un fattore determinante nelle strategie di indirizzo dell'offerta di alloggi nel mercato edilizio locale. Soggiace alla procedura di calcolo adottata un'ipotesi di invarianza del comportamento familiare (in termini di componenti) rispetto alla fascia d'età di appartenenza del capofamiglia.

La procedura di stima delle famiglie costruita<sup>23</sup> ha permesso di pervenire al seguente dato: 56.084 nuclei nel 2.006. Dalla stima finale emerge, tra tutti, un incremento del peso delle famiglie unipersonali (+ 0.9%).

### Fabbisogni e scenari abitativi

L'analisi dei nuclei familiari costituisce il riferimento principale nella valutazione della domanda di alloggi. Ciò consente infatti di stabilire il fabbisogno non solo in termini di abitazioni ma anche di caratteristiche delle stesse in termini di stanze.

A livello generale, questa indicazione può essere assunta come riferimento rispetto alla dimensione degli alloggi da privilegiare nei processi di produzione di edilizia (sia pubblica che privata).

La procedura utilizzata<sup>24</sup> ha permesso di individuare scenari diversi; di seguito è riportato quello che il PRG ritiene può verosimile, e cioè il c.d. *Scenario del massimo*

<sup>22</sup> La popolazione prevista al 2006 è stata depurata della quota (0,9%) di individui che vivono in 'convivenza' (per motivi religiosi, di cura, di assistenza, militari, di pena).

<sup>23</sup> A calcolo dei quozienti di presenza di capifamiglia per ogni classe d'età della popolazione al 1991

B applicazione dei quozienti ottenuti alla popolazione prevista al tempo 2006 e calcolo dei capifamiglia per classi d'età

C costruzione delle matrici famiglie per n°.componenti/famiglia - famiglie per classi d'età del capofamiglia al 1991 (V.A. e indici)

D applicazione degli indici ai capifamiglia previsti al tempo 2006 (punto b)

E calcolo delle famiglie per numero di componenti e classe d'età del capofamiglia al 2006

F calcolo della matrice numero di componenti totali per età del capofamiglia - numero di componenti totali per famiglia per numero di componenti

G calcolo del rapporto tra popolazione totale prevista e totale componenti-famiglie previsti

H applicazione di questo rapporto alla matrice f : stima delle famiglie per numero di componenti ed età del capofamiglia

*fabbisogno* (senza redistribuzione) con utilizzo delle sole abitazioni non occupate disponibili per la vendita e/o l'affitto nonché delle abitazioni sovraffollate.

Tale scenario, comunemente a tutti gli altri, fa propri:

- un calcolo della quota fisiologica pari al 4%
- la determinazione della disponibilità lorda e netta (senza quota fisiologica) di alloggi pari alla somma di alloggi non occupati e di alloggi resi disponibili dalla mobilità delle famiglie in condizioni di sovraffollamento
- il calcolo delle abitazioni richieste secondo lo standard ottimale e delle abitazioni riutilizzate
- il calcolo delle abitazioni inutilizzate (differenza tra abitazioni disponibili nette e abitazioni riutilizzate)
- il calcolo del fabbisogno insoddisfatto al 1991 (differenza tra abitazioni richieste e abitazioni riutilizzate)
- il calcolo del fabbisogno aggiuntivo al 2006 (domanda di alloggi secondo standard delle famiglie aggiuntive previste)
- il calcolo del fabbisogno totale al 2006 e delle abitazioni inutilizzate al 2006
- la verifica della possibilità di utilizzo del patrimonio inutilizzato, mediante 'compensazione' (ossia soddisfazione di una domanda secondo standard con una tipologia di alloggi di livello dimensionale superiore)
- la stima del fabbisogno totale aggregato per differenza tra il fabbisogno di abitazioni/stanze al 2006 e la produzione edilizia 1992-1996.

Dall'applicazione di tale scenario emerge che il fabbisogno di alloggi nel prossimo decennio è pari a poco più di 2 mila alloggi (circa 12 mila stanze).

In conclusione, va tuttavia sottolineato che le stime effettuate sono state elaborate per costituire unicamente da riferimento *idealtipico*, quadro di conoscenze da tener presente nella scelta delle politiche abitative da perseguire. La domanda di abitazioni non dipende infatti unicamente da variabili demografiche, ma è una variabile complessa, che discende da molteplici fattori: dalle decisioni di investimento (a loro volta interdipendenti con variabili economiche di natura diversa), dalla modificazione degli stili abitativi, dai mutamenti della struttura sociale e occupazionale della famiglia (ad esempio rispetto alla scelte localizzative), ed è altresì influenzata da variabili di mercato (livello dei prezzi, ecc.). Allo stesso modo, la mobilità all'interno dello stock dipende da misure regolative, fiscali, ecc. che possono favorire o bloccare la mobilità della famiglia; analogamente le politiche a favore del recupero possono incentivare in varia misura la domanda di riuso dello stock esistente a sfavore della produzione di nuovi alloggi.

<sup>24</sup> a costruzione di una matrice di affollamento a partire dai micro-dati del Censimento 1991.

b con riferimento a determinati standard abitazioni/numero di stanze - famiglie/numero di componenti, ritenuti idonei a soddisfare le esigenze abitative (di spazio), sono state individuate e quantificate le situazioni di: - ottimali (standard)<sup>24</sup>: 24,9% delle famiglie; - sottostandard (1 stanza in meno di quelle a standard): 10,3% delle famiglie; - molto sottostandard (+ di 1 stanza in meno di quelle standard): 2,3% delle famiglie; - sovrastandard (1 stanza in più di quelle standard): 27,8% delle famiglie; - molto sovrastandard (+ di 1 stanza in più di quelle standard): 34,8% delle famiglie.

c definizione di una quota di non occupato 'fisiologico' (pari al 4% del totale degli alloggi)

d definizione di 4 scenari in base a diverse ipotesi di utilizzo del patrimonio edilizio

## Capitolo 18 La struttura economico-funzionale

La base produttiva perugina appare costituita alla fine degli anni ottanta da 11.390 unità locali e da circa 61 mila addetti (il 23% della regione), di cui circa un quarto appartenenti al comparto industriale (in senso stretto), mentre il 56% al terziario privato e il 17% al terziario pubblico (P.A.). A questa netta caratterizzazione terziaria della città (più del 70% contro il 60% regionale), si associa una presenza assolutamente minoritaria dell'occupazione nei settori agro-industriale ed estrattivo (non raggiunge l'1%), sia in termini di superficie che di addetti (206 unità).

Nell'ambito del comparto *industriale-artigianale* (16.500 addetti), la struttura settoriale fa perno su un nucleo di attività produttive operanti nei vari campi del settore manifatturiero tradizionale, che nonostante i processi intensi di riconversione in atto, si colloca al primo posto con i suoi 8.800 addetti (il 50% del totale) e una struttura dimensionale piccola (in media quasi 6 addetti per unità locale); prevalente è il settore moda (tessile, abbigliamento, calzature, cuoio) rispetto agli altri (alimentare, carta-editoria, altre manifatturiere).

Segue, in termini di peso quantitativo sulla base occupazionale complessiva, il settore *edile*, la cui struttura dimensionale appare quella a maggiore frammentazione (in media 4 addetti/U.L.).

Infine, i settori riconducibili al comparto *moderno* della struttura industriale (il metalmeccanico, l'elettromeccanico, il chimico) costituiscono una presenza ragguardevole (quasi 2300 addetti e 370 unità), con un profilo dimensionale medio (6,3 addetti/unità locale), ma più polarizzato tra imprese maggiori e imprese di piccolissima dimensione.

Va anche notato che il comparto più innovativo dal punto di vista tecnologico, l'elettromeccanico, si basa sostanzialmente sui laboratori odontotecnici (70 unità locali circa di produzione di protesi dentarie). Prevalentemente di piccola dimensione (1-2 addetti per più del 60%), le unità industriali e terziarie presentano una diffusione territoriale prevalentemente locale (il 90% circa), mentre meno dell'1% hanno una diffusione anche all'estero. Solo 700 unità locali sono plurilocalizzate, di cui la maggior parte (430 circa) costituite da 2 sedi.

La particolarità della base produttiva perugina è anche desumibile dalla quota assolutamente preponderante delle imprese con produzione non serializzata (1181 su 1368).

Piuttosto significativa è la quota di industrie che svolge la propria attività lavorativa in immobili non di proprietà del titolare d'impresa (45%), segno di una potenziale propensione alla mobilità; un aspetto, quest'ultimo, da non sottovalutare nell'ambito delle strategie e delle politiche attivabili di localizzazione-rilocalizzazione delle sedi produttive nello spazio urbano.

Dal punto di vista dell'occupazione degli spazi, la struttura produttiva industriale risulta alquanto frammentata: si pensi che più di un terzo occupa meno di 50 mq. di superficie utile e l'84% meno di 100 mq.<sup>25</sup> Altrettanto significativa è il dato relativo alla dotazione

---

<sup>25</sup> Ad incrementare queste quote concorre in misura notevole il settore edile e costruzioni. Va comunque ricordata la parziale affidabilità del dato, visto che il 23% delle unità industriali risulterebbero prive di superficie utile. L'incrocio con altre variabili segnala che in questi casi solo parzialmente questa informazione riguarda unità locali che effettivamente possono disporre della sola superficie scoperta (vedi le imprese edili o altro; 89%) o sono esercitate senza strutture spaziali fisse (vedi gli intermediari del commercio), dato che trattasi anche di alberghi, esercizi pubblici,

di superficie *scoperta* di pertinenza, che appare assente per la stragrande maggioranza degli impianti industriali-artigianali (87% delle unità locali); si tratta prevalentemente di unità di piccola dimensione, segno di un probabile disagio insediativo va preso attentamente in considerazione.

Le informazioni a disposizione non consentono di valutare in maniera approfondita il grado di innovazione della base produttiva industriale.

Ciò che si può dire è che sono dotate di attrezzature informatiche solo il 22% delle U.L. industriali, una quota che appare relativamente bassa se confrontata con quella di altre realtà produttive. Questa quota sale, ma non molto, per il terziario (esclusa la P.A.), dove si attesta ad un livello pari a un terzo. Nei limiti dell'informazione disponibile, un indicatore sia pure approssimativo del contenuto informativo della produzione, può essere desunto dal livello di terziarizzazione implicita delle imprese, ossia dalla quota di quadri direttivi e tecnici che partecipano al processo produttivo: nel comparto industriale in senso stretto, solo il 7% delle imprese impiegano personale tecnico e direttivo in misura significativa (più di un terzo del totale degli addetti), un fenomeno che sembra, come vedremo meglio in seguito, circoscritto alle imprese più consolidate dal punto di vista dimensionale.

Nell'ambito del comparto *terziario*, un peso quasi equivalente in termini di addetti è attribuibile alla Pubblica Amministrazione (10.500 addetti) e ai servizi (11.200 circa); tra questi ultimi prevalgono i servizi socio-culturali-ricreativi (quasi 1.000 u.l.) rispetto ai servizi alla persona (quasi 600 u.l.).

Il terziario superiore (comprensivo delle attività finanziarie, delle attività di ricerca e sviluppo R&S, delle libere professioni) rappresenta una quota abbastanza importante della struttura terziaria privata cittadina (1.511 u.l.). Ma è senza dubbio il commercio al dettaglio la componente terziaria più rappresentata: circa 2.500 unità locali, di cui ben un quarto nel settore abbigliamento.

Nel comparto terziario rispetto a quello industriale, cresce la presenza femminile tra i titolari d'impresa, raggiungendo una quota pari a più di un terzo (2.400 unità sulle 7.200 unità totali); l'imprenditorialità delle donne privilegia le attività commerciali e di servizio (o quelle ricettive in contitolarità) piuttosto che le funzioni superiori, andando a costituire una fascia abbastanza consistente di piccola borghesia urbana femminile.

### **La dinamica e la struttura al 1995**

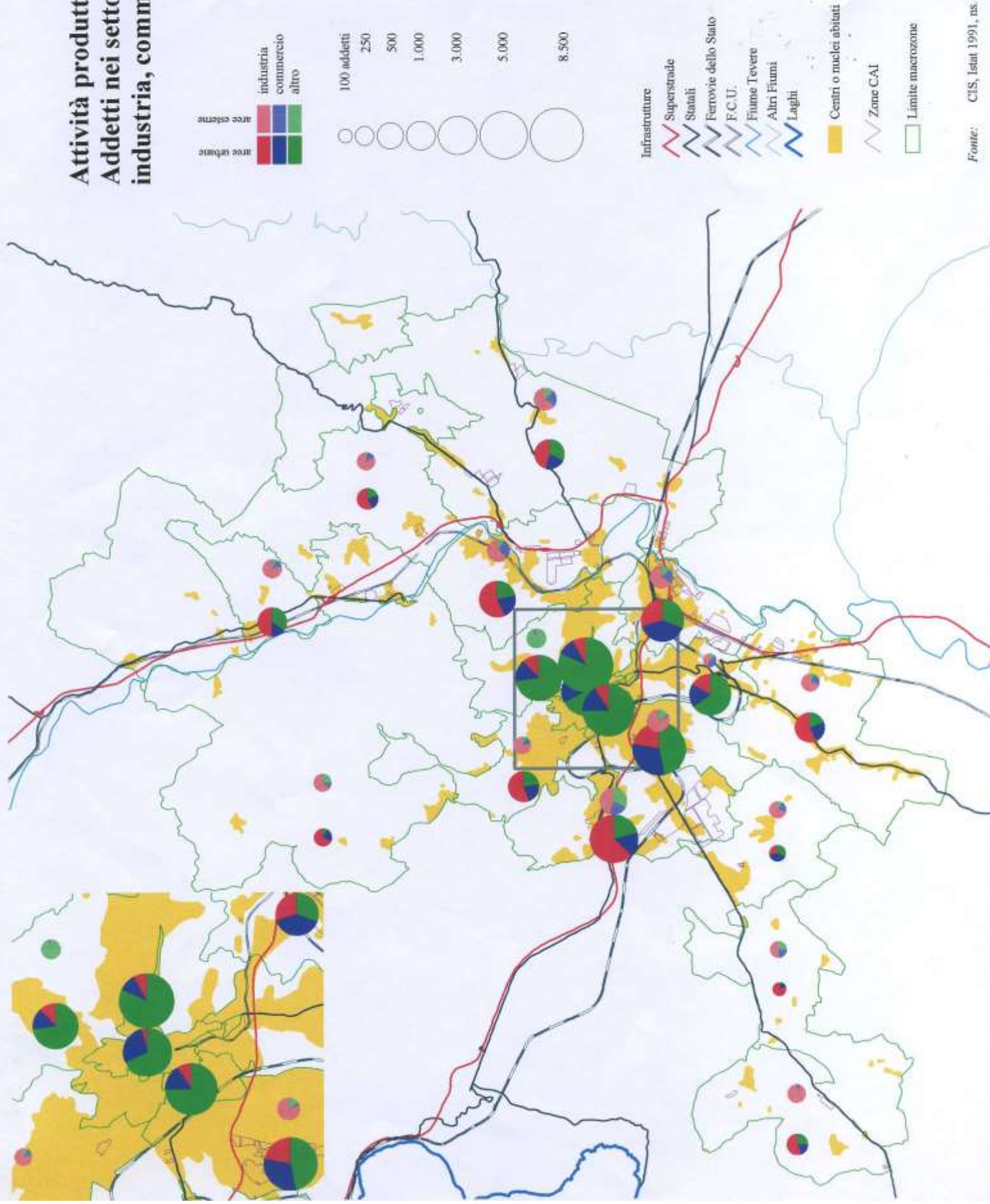
L'evoluzione nell'ultimo intervallo censuario mostra segnali evidenti di concentrazione delle unità locali e degli addetti verso il comune di Perugia. Infatti, la quota percentuale di addetti nelle unità locali presenti nel comune di Perugia rispetto al dato regionale passa dal 20,9% del 1981 ad oltre il 23% del 1991.

L'evoluzione settoriale tra il 1981 e il 1991 lascia emergere come nel comune di Perugia gli addetti nel settore dell'industria, che nel 1981 costituivano il 36% degli addetti complessivi, passano nel 1991 al 27% con una perdita in termini assoluti di 1.108 unità; ciò è strettamente in linea con la tendenza regionale, dove gli addetti dell'industria passano dal 48,5% del 1981 al 40% del 1991, con una differenza negativa di 1.896 unità ed una variazione percentuale dell'8,5% leggermente inferiore a quella registrata nel comune di Perugia che è del 9%.

---

autofficine. Va infine ricordato che la nozione di 'superficie coperta' utilizzata dall'Istat corrisponde in realtà a quella di 'superficie utile lorda'.

# Attività produttive Addetti nei settori industria, commercio e altro



Fonte: CIS, Istat 1991, ns. elab. microdati



A fronte di una perdita registrata dal settore dell'industria, si rileva come ci sia un contenuta crescita per quanto riguarda il commercio, e una notevole espansione per il settore dei servizi<sup>26</sup>.

La città di Perugia ha dunque vissuto nell'ultimo periodo intercensuario un aumento della propria importanza relativa all'interno della regione proprio a causa di questo fenomeno di terziarizzazione dell'economia.

Le informazioni sulle attività economiche desumibili dalle fonti statistiche ufficiali si fermano, a livello di dettaglio comunale, agli anni censuari. In attesa della disponibilità dell'archivio ASIA, una preziosa fonte di informazioni statistiche è quella fornita dagli archivi Cerved – Infocamere. Da essi è possibile desumere come:

- al 31 dicembre 1995 risultano iscritte nei registri camerali 10.573 imprese con 12.063 unità locali;
- gli addetti dichiarati alla stessa data sono pari a 37.125; delle 10.573 imprese iscritte, solo 1.685 (pari a meno del 16%) appartengono alla sezione delle industrie manifatturiere in senso stretto;
- altre 1.622 sono del settore dell'industria delle costruzioni, ben 4.021 al commercio e le restanti ad altri settori terziari, molte delle quali collegate alla Pubblica Amministrazione; ciò conferma il carattere di polo direzionale della città, con elevata presenza di attività terziarie sia private che legate direttamente o indirettamente alla pubblica amministrazione.

Se si considera poi la dimensione delle unità locali, la classe prevalente risulta quella con 1 o 2 addetti (6.787 U.L. pari al 56,3%); consistente (249 U.L. pari al 19%) appare anche la classe dimensionale da 3 a 9 addetti, mentre solo 57 unità locali contano più di 50 addetti. Leggermente spostata verso dimensioni maggiori appare la distribuzione delle Unità locali dell'industria. In complesso, si può dunque affermare che la struttura produttiva risulta composta da piccole e piccolissime realtà produttive, con un limitato gruppetto di unità locali di dimensioni superiori ai 10 addetti e poche e facilmente individuabili realtà con più di 100 addetti.

L'esame della *nati-mortalità* delle imprese nel secondo semestre 1995 mette in evidenza come si siano verificate 395 nuove iscrizioni e 274 cancellazioni con un saldo positivo di 121 imprese pari a poco più dell'1%. Tale saldo positivo si deve soprattutto alle società di capitale che con un saldo di 62 unità pesano per oltre la metà del saldo complessivo, superiore all'1%.

### La struttura economico-funzionale

Ad una prima lettura d'insieme, la struttura economico-spaziale della città appare fondata su quattro baricentri funzionali: il *centro storico* (Acropoli e resto: 22,6 % addetti totali), con la ben nota dominanza del *terziario di servizio e per il consumo e della Pubblica*

---

<sup>26</sup> Per quanto riguarda il settore del commercio, questo nel 1981 ricomprendeva il 20,2% degli addetti complessivi. Tale quota nel 1991 passa al 19,5% ma con un aumento in termini assoluti di 1662 unità. A livello regionale, sempre per il settore del commercio, si passa dal 19,5% del '81 al 21,6 del 1991 con un incremento percentuale del 2,1% e in termini assoluti di 9638 unità. Nel settore dei servizi si rileva una crescita elevata di addetti a livello comunale, sia in termini percentuali che assoluti. Si passa dal 43,8% del 1981 al 53,5% del 1991 con una differenza percentuale del 9,7% e un aumento di 10362 unità. Si è registrato un tasso di crescita superiore a quello che si può riscontrare a livello regionale, dove dal 32% del 1981 si passa al 38,4% del 1991 con una variazione percentuale del 6,4% e un aumento di 24133 unità.

*Amministrazione*; la *corona di Lacugnano* (con S. Andrea delle Fratte, S. Sisto, Ferro di Cavallo: 14%), con una caratterizzazione nel *manifatturiero tradizionale* di dimensione relativamente grande<sup>27</sup>; la *città valliva* (Prepo, Settevalli, Pian di Massiano: 14%) a carattere *industriale-terziario* (vedi il settore dei *servizi alle imprese* e i *trasporti*); *Fontivegge* con una spiccata caratterizzazione nel *terziario pubblico, superiore e nei trasporti* (11,3%). Seguono Elce-Montelucente-MLGuardia (il 'resto della città alta', con il 7,8% di addetti), a carattere terziario di servizio; Ponte S. Giovanni (7,7%), con una caratterizzazione rural-industriale-commerciale; la zona di Filosofi-Pallotta (il resto della città intermedia con il 5,1% degli addetti) con un profilo orientato verso il settore ricettivo-alberghiero e di servizio.

Nonostante i processi di modificazione in atto, l'Acropoli conserva un profilo terziario con un mix relativamente elevato rispetto al resto della città, mentre la *corona storica esterna* (ma entro le mura) si specializza nell'offerta di servizi sociali: qui infatti gravitano il 35% degli addetti in tale settore.

Questa caratterizzazione tipicamente e tradizionalmente urbana della fascia esterna si prolunga sulle ramificazioni lineari della "città alta" (verso Montelucente ed Elce) che si colloca in seconda posizione nella gerarchia di dotazione di servizi grazie alla sua storica specializzazione funzionale (per la presenza dell'ospedale e dei servizi dell'istruzione universitaria).

Per altri versi, il profilo funzionale dell'area di Fontivegge tende ad assomigliare a quello dell'Acropoli, configurandosi come polo direzionale specializzato nel trinomio *amministrazione pubblica-terziario superiore-trasporti*; ma si differenzia da questo per la presenza meno rilevante di attività minute per il consumo (strutture ricettive, attività del piccolo commercio al dettaglio), le quali, nonostante i processi qualitativi e quantitativi di cambiamento in atto, continuano a caratterizzare il 'cuore' della realtà urbana perugina.

Un ulteriore aspetto importante del modello insediativo delle funzioni economiche sta nel fatto che una discreta quota delle attività produttive (quasi il 16% degli addetti, circa 10 mila persone) risulta insediata nelle aree non urbane secondo il Piano Topografico: ossia concentrata *nelle aree specializzate* (non comprese nel centro abitato perché prive di residenze) oppure sparsa *nei territori a maggiore caratterizzazione rurale*<sup>28</sup>.

Questo fenomeno privilegia in misura nettissima la *corona di Lacugnano*, nelle cui aree extraurbane-specializzate gravitano più di 3 mila addetti (quasi un terzo degli addetti nelle unità produttive totali inserite in aree specializzate o sparse) e interessa oltre che le attività legate al settore agricolo (45%), gli impianti dei settori moderni (chimico, metalmeccanico) qui insediati per ben il 47% in termini di addetti e il 28% in termini di unità. Non va però sottovalutato il commercio all'ingrosso che per quasi un terzo privilegia una localizzazione extraurbana (come pure le attività legate ai trasporti). Si tratta prevalentemente di imprese di dimensione relativamente maggiore.

Se si guarda al modello insediativo dal punto di vista della localizzazione delle attività nelle zone produttive (ex-CAI), si può dire, sia pure con un certo margine di errore e approssimazione, che risultano localizzate al loro interno circa il 30% delle unità locali *industriali* (in senso stretto: ossia il manifatturiero e l'industria delle costruzioni); in

---

<sup>27</sup> In questa zona si ritrovano le unità locali dei settori tradizionali manifatturieri di maggiore dimensione (circa 30 addetti/U.L. in media) contro il 7,8% cittadino

<sup>28</sup> Dal punto di vista interpretativo è evidente il limite di questa aggregazione, dati i vincoli insormontabili posti dal Piano Topografico, che non consente di distinguere in modo sistematico e corretto le aree produttive da quelle marginali rurali.

termini relativi sono il metalmeccanico e il chimico ad essere maggiormente presenti in tali zone.

Maggiormente inserite nel tessuto urbano sono invece le imprese del commercio-riparazione di autoveicoli (autofficine), oltre che (evidentemente) le attività terziarie amministrative, commerciali e di servizio alle persone e soprattutto i servizi alle imprese anche di tipo superiore; tra le funzioni industriali in senso stretto è il manifatturiero leggero a privilegiare una localizzazione più urbana.

Questi due modelli insediativi pongono evidentemente questioni di rilievo ai fini delle scelte pianificatorie finalizzate alla riorganizzazione e al miglioramento delle condizioni insediative delle attività produttive, in due sensi: per un verso, in relazione alla riqualificazione degli insediamenti a maggiore specializzazione, che molto spesso rappresentano *enclaves* prive della necessaria varietà funzionale; per un altro verso, in relazione ai problemi di compatibilità e funzionalità delle sedi produttive inserite nel contesto urbano, nonché relativamente ai problemi della mobilità e accessibilità ai luoghi di lavoro. In questo caso, come vedremo in seguito, esistono questioni da affrontare sul piano urbanistico soprattutto in relazione alle diffuse esigenze di razionalizzazione del *lay out* aziendale. Tutto ciò necessita evidentemente di uno sguardo più ravvicinato, in grado di individuare le situazioni critiche e le domande, di proporre ipotesi di intervento e “quadri-norma” di riferimento.

### **L'industria. Struttura e modelli insediativi**

L'incrocio tra la classificazione multivariata delle unità produttive industriali e le *aree territoriali* (che in questa sede per brevità si omette) ha consentito di individuare alcune regolarità nei comportamenti localizzativi delle attività economiche che hanno sede nel territorio comunale e le specificità più significative (rispetto al profilo medio) che caratterizzano i vari contesti sub-comunali.

Una prima considerazione interessante riguarda la capacità attrattiva del centro storico, e in particolare del suo ‘cuore’, nei confronti sia delle sedi direttivo-gestionali del settore edile o delle piccole attività legate alla lavorazione della ceramica (e di altri prodotti derivanti dalla lavorazione di minerali non metalliferi), sia della ‘impresa avanzata e plurilocalizzata’, anche a diffusione nazionale-internazionale e a notevole terziarizzazione interna (vedi la presenza di quadri tecnico-direttivi)<sup>29</sup>.

Quest'ultima caratterizzazione in senso terziario-direzionale si ripropone per la zona di Fontivegge, dove però è anche presente in misura significativa un nucleo di imprese di più grande dimensione (in termini di addetti) e plurilocalizzate.

Una seconda considerazione di qualche interesse riguarda la distribuzione territoriale del piccolo artigianato: nel quadro di una più spiccata caratterizzazione urbano-residenziale (solo il 16% si localizza nelle zone produttive specializzate o nel territorio rurale, rispetto al 21% medio) e di una concentrazione nella ‘città sul fiume’ e nella ‘corona di Lacugnano’, il piccolo artigianato tende a caratterizzare le aree periurbane o extraurbane

---

<sup>29</sup> Va però notato, osservando la distribuzione spaziale delle attività riportate nelle carte tematiche allegare, come il centro storico e le aree ad esso adiacenti attraggano una quota considerevole delle unità locali operanti nel settore moda (tessile, abbigliamento e cuoio). Il dato non è irrilevante ai fini delle politiche possibili se si pensa che questo settore è quello che presenta un basso livello di integrazione verticale e che produce un grande volume di movimentazione delle merci per il loro trasferimento tra le unità produttive che realizzano le singole fasi o lavorazioni del processo. Ciò significa che questa presenza induce un elevato impatto territoriale sui contesti interessati.

più marginali rispetto al centro urbano (la direttrice marchigiana, la Pievaiola sud, il Tezio, i monti Eugubini).

Per altri versi, i due principali baricentri insediativi: la ‘cerniera tra le valli’ (P.S.Giovanni, 9.2% delle U.L.) e la ‘corona di Lacugnano’ (S. Andrea F., S. Sisto, Ferro di Cavallo, 13.7% delle U.L) mostrano un profilo piuttosto variegato; che va dalla piccola e media impresa metalmeccanica (piuttosto *land extensive*), alla grande impresa avanzata e plurilocalizzata, anche internazionale (del metalmeccanico ma anche del manifatturiero tradizionale quale l’alimentare, il legno, la carta).

La ‘città sul fiume’ (P. Felcino, P. Valleceppi, 11.8% delle U.L.), il terzo polo industriale dell’area perugina, presenta anch’essa un profilo caratterizzato da più classi strutturali: qui, però, la concentrazione industriale nelle zone specializzate (oltre che essere meno orientata verso la grande impresa) si associa ad una caratterizzazione in senso artigianale (52% rispetto al 44% medio).

Infine, la ‘città valliva’ (Settevalli, P. Massiano, Prepo, Madonna A.) che nel suo complesso raggruppa l’11.6% delle u.l., vede una presenza significativa (rispetto al profilo medio) dell’impresa plurilocalizzata (anche operante nel settore chimico), attraendo altresì aziende con sede gestionale esterna al territorio comunale.

### **Il terziario. Struttura e modelli insediativi**

Applicando anche in questo caso un’analisi fattoriale (analisi delle corrispondenze multiple e classificazione matematica) ai dati (7177 unità locali del terziario<sup>30</sup> e 60 modalità (18 variabili) relative ai caratteri strutturali delle attività<sup>31</sup>) – anche in questo caso omissa per brevità - dai risultati emersi è possibile osservare, innanzi tutto, che nei riguardi delle attività terziarie di livello superiore (che caratterizzano sia il centro storico che Fontivegge) è possibile distinguere comportamenti non del tutto equivalenti: a caratterizzare l’Acropoli sono soprattutto le grandi imprese plurilocalizzate, dinamiche e a struttura più complessa, e spesso le loro sedi amministrativo-gestionali, piuttosto che le istituzioni pubbliche (o cooperative) operanti nel campo dei servizi terziari superiori a diffusione extracomunale (regionale). Queste ultime, dal canto loro, sembrano invece privilegiare una localizzazione meno centrale (le aree di bordo all’Acropoli e la zona di Fontivegge); così come il terziario superiore a carattere minuto (le libere professioni, in primo luogo) e con radici locali caratterizza in misura significativa il profilo di Fontivegge, grazie alla migliore accessibilità e per le diverse condizioni del mercato edilizio che quest’area offre.

Più in generale, si può notare:

- un modello localizzativo del ‘grande terziario avanzato’ che caratterizza da un lato il ‘cuore’ più pregiato dell’area cittadina (e di maggior prestigio), dall’altro le zone extraurbane e rurali della ‘città alta’, della ‘città sul fiume’, della ‘corona di

---

<sup>30</sup> Sono state escluse dall’analisi per il loro comportamento del tutto peculiare le attività legate ai trasporti (452 u.l.) e la P.A.

<sup>31</sup> Le variabili costruite sono le stesse identificate per le attività industriali (classificate secondo soglie diverse, opportunamente studiate, alle quali sono state aggiunte tre nuove variabili significative: l’incidenza degli addetti di sesso femminile, la presenza di donne tra i titolari d’impresa, la presenza di familiari coadiuvanti, la natura dell’attività: impresa/istituzione.

- Lacugnano', di P.S.Giovanni, a testimonianza di una certa attrattività delle emergenze storico-architettoniche (e dei contesti di inserimento) nei confronti di queste attività.
- un modello localizzativo del 'terziario superiore minuto' fortemente selettivo: oltre che a Fontivegge, queste attività si diffondono nella fascia urbana valliva immediatamente a sud della ferrovia (Settevalli, Prepo, ecc.).
  - per quanto concerne le attività più tipicamente urbano-residenziali come quelle del commercio al minuto, dei servizi sociali e personali, della ricettività (compresi gli esercizi pubblici quali bar, ristoranti, ecc.), si può notare una relativa 'sottodotazione' nei contesti più densi ed eterogenei della periferia perugina (la corona di Lacugnano, Ponte S. Giovanni ed anche le parti più dense della città valliva) che invece mostrano un profilo terziario più nettamente orientato verso attività quali il commercio all'ingrosso, il commercio e la riparazione di autoveicoli, attività maggiormente consumatrici di spazio e meno integrate con il tessuto residenziale.

In termini relativi, si può osservare che conservano un profilo più tradizionalmente urbano (con la tipica frammistione di residenza e piccole attività terziarie) il resto delle zone centrali: soprattutto la 'città sul fiume', i 'quartieri a Nord Ovest' (Monte Grillo, S. Marco ...) e a 'sud-ovest' (Castel del Piano, Pila), dove la presenza delle piccole e medie attività commerciali, anche a carattere familiare, dei servizi alla persona e degli esercizi pubblici sembra maggiormente caratterizzare il tessuto urbano.

Infine, il profilo della *città intermedia* (Filosofi e Pallotta) sembra risentire degli effetti di *traboccamento* dal centro storico (vedi le grandi imprese avanzate del terziario superiore e dei servizi) e da Fontivegge (le istituzioni e le imprese pubbliche di servizio) anche a diffusione regionale.

Lungo le *diretrici* lineari di espansione della città (quella *romana, marchigiana e Pievaiola-Trasimeno*), elemento caratterizzante comune è la presenza di funzioni commerciali e di riparazione degli autoveicoli, associate al commercio all'ingrosso (diffuso prevalentemente nei contesti a edificazione più rada): entrambe tipologie di attività piuttosto sensibili al rapporto con la strada di grande comunicazione, sia dal punto di vista funzionale che della comunicazione simbolica (vedi i concessionari di autoveicoli).

I contesti più periferici, e in particolare i nuclei insediativi immersi nel contesto rurale della *Pievaiola Sud, del Tezio, dei Colli Eugubini*, conservano invece un profilo terziario più tradizionale, basato sulle piccole attività di servizio e commerciali e sulla presenza di esercizi pubblici.

## Capitolo 19 La struttura commerciale

L'analisi della struttura commerciale comunale tiene conto di due elementi di fondo:

- delle strategie poste in essere con il Piano del Commercio comunale varato nel 1989 e per quanto riguarda il Centro Storico con il Piano del 1997. L'attuale organizzazione commerciale, infatti, risente della filosofia sottesa alle scelte del Piano del commercio e cioè quella di realizzare una rete di distribuzione equamente localizzata e non influenzata da fattori esogeni; scarso rilievo, viceversa, assumevano le valutazioni legate ad aspetti di più ampia portata quali quello culturale, turistico e, soprattutto, della riqualificazione urbana.
- delle significative modifiche legislative intervenute di recente, che *condizionano* significativamente l'elaborazione dei piani regolatori generali. La riforma del commercio, approvata nel marzo u.s., punta decisamente alla integrazione degli aspetti commerciali con quelli urbanistici (abrogando sostanzialmente il Piano del commercio previsto dalla legge 426/71), assegnando alle Regioni un duplice compito: la determinazione di indirizzi generali per l'insediamento degli insediamenti commerciali; la elaborazione di criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale. La conseguenza più immediata è che il PRG deve prevedere con esattezza le aree da utilizzare per insediamenti di medie (tra 251 e 2500 mq) e grandi (oltre 2500 mq) strutture di vendita al dettaglio.

Il compito dell'analisi è, pertanto, quello di delineare un quadro di conoscenza tale da permettere, tanto, la formulazione di un quadro di riferimento utile alla qualificazione della politica commerciale comunale, quanto, l'arricchimento dei contenuti pianificatori del PRG; tutto ciò pur in presenza di disposizioni di legge (quelle del decreto) che fissa soltanto dei principi e non una normativa dettagliata, che compete alla Regione.

### L'offerta commerciale

La dislocazione dell'offerta commerciale rivela una persistente *polverizzazione* e *tradizionalità* del comparto, nonostante l'avanzare massiccio della grande distribuzione italiana ed europea. il 90,8% delle imprese è costituita, infatti, da "esercizi di vicinato" (con superficie di vendita non superiore a 250 mq.), mentre all'interno delle medie strutture di vendita (S.V. tra 251 e 2.500 mq.) la quota più elevata appartiene alla classe più vicina alla piccola distribuzione (cioè tra 251 e 600 mq.) con una percentuale pari al 7,2%. Ancora molto bassa è la percentuale della grande distribuzione, avente superficie superiore a 2.500 mq. (0,2%).

Nel complesso, a Perugia sono localizzate 2.599 imprese commerciali al dettaglio; di queste ben il 24,6% si concentrano nel *Centro Storico*, a fronte del 75,4% di attività ubicate nelle altre aree del territorio comunale.

All'interno di queste ultime la quota maggiore degli esercizi spetta all'*area intermedia* con una percentuale pari al 45,5%, seguita dall'*area periferica* con il 15,7% e dall'*area di prossimità* con il 14,3%<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> Il Piano del Commercio definisce le tre aree nel seguente modo:

*Area di prossimità*: Primo contiguo urbano o corona urbana

*Area intermedia*: Area di sviluppo residenziale

*Area periferica*: area urbano-rurale

Con riferimento alla tipologia dell'impresa, la piccola distribuzione si concentra maggiormente nell'*area intermedia* con il 43,6% di esercizi, seguita dal *centro storico* con il 26,8% e dall'*area di prossimità* e dall'*area periferica* con percentuali assai simili (14,7% e 14,9%).

Le medie strutture di vendita vedono la concentrazione maggiore, seppure in termini decrescenti, sempre all'interno dell'*area intermedia*, passando dal 67,3% nella classe 251-600 mq. al 46,7% nella classe 1501-2500 mq. viceversa nell'*area periferica* la quota di concentrazione delle tre classi della media distribuzione sale dal 20,0% (nella categoria 251-600 mq.) al 40,0% (nella categoria 1501-2500 mq.). la grande distribuzione, invece, si concentra principalmente all'interno dell'*area periferica* con il 50% di esercizi, seguita dall'*area intermedia* con il 33,3% e dall'*area di prossimità* con il 16,7%.

come abbiamo visto sopra, il 90,8% delle imprese commerciali della nostra città è costituita da esercizi di vicinato. questa quota varia a seconda dell'area: si va dall'86,6% dell'*area periferica* al 98,9% del *centro storico* (vedi tab. n° 8). all'interno delle medie strutture di vendita la quota maggiore appartiene agli esercizi più vicini alla media distribuzione (251-600 mq.) con una quota che va dallo 0,9% nel *centro storico* al 10,6% nell'*area intermedia*. molto basse, poi, risultano in tutte le aree le restanti percentuali delle altre tipologie, anche se tale minore valore numerico è ovviamente compensato dal maggiore peso qualitativo ed economico della media-grande distribuzione. comunque il *centro storico* e l'*area di prossimità* hanno una struttura commerciale più tradizionale e polverizzata rispetto alle rimanenti aree.

Con riferimento alla superficie di vendita permane il ruolo determinante della piccola distribuzione nel territorio comunale esterno al Centro Storico. La piccola impresa, infatti, occupa una superficie pari al 49,2% del totale, con una media per esercizio pari a mq. 80, seguita dalla media distribuzione che incide con il 44,4% (superficie media pari a 548 mq.) e dalle grandi strutture di vendita che rappresentano il 6,5% del totale (per una superficie media pari a 3320 mq.).

All'interno delle medie strutture di vendita è la classe fino a 600 mq. quella preminente (con il 54,5%), seguita dalla classe 601-1500 mq. (con il 25,9%) e dalla classe 1501-2500 mq. (con il 19,6%). Inoltre, mentre nel Centro Storico la superficie media totale di vendita va dai 52,2 mq. nell' "acropoli" ai 55 mq. nei "borghi", nelle altre aree del territorio comunale, complessivamente considerate, la superficie media totale si innalza fino a 143 mq. ad esercizio.

## **Il Centro Storico**

Nel Centro Storico l'86,5% della superficie appartiene agli esercizi di vicinato, seguita dal 13,5% della media distribuzione.

Tale dato estremamente rilevante, unitamente alle esigue dimensioni medie unitarie di vendita, alla superficie media della piccola distribuzione (la più bassa di tutto il territorio comunale: mq. 44) ed all'assenza della grande distribuzione, contribuisce a qualificare il centro cittadino come area a sé stante, dotata di caratteristiche economico-commerciali diverse dalle altre aree.

## L' Area Intermedia

E' quella che ha mostrato i maggiori cambiamenti negli ultimi anni sia sotto l'aspetto dello sviluppo edilizio-residenziale che economico-funzionale. di conseguenza è proprio in essa che si localizza il maggior numero di imprese commerciali (n. 1301) sia nelle tre aree considerate (con il 60,3%) che nell'intera città (con il 45,5%). l'87,0% delle aziende commerciali presenti nell'area intermedia è costituita, poi, da attività di vicinato (1132 imprese), mentre la media distribuzione rappresenta una percentuale pari al 12,8% (167 aziende). all'interno di quest'ultima classe la quota schiacciante appartiene alla categoria fino a mq. 600 con 138 imprese ed una percentuale pari all'82,6%. la grande distribuzione, infine, è presente con due strutture (0,2%).

la piccola impresa nel suo complesso occupa una superficie che è pari al 51,4% del totale, superiore alla media delle tre aree (e ovviamente inferiore in maniera rilevante a quella del centro storico), seguita dalla media distribuzione (44,9%) e dalla grande (3,7%).

I negozi di vicinato possiedono una superficie media pari a mq. 87 contro mq. 56 dell'area di prossimità, mq. 82 dell'area periferica e mq. 44 del centro storico. la media distribuzione, invece, è caratterizzata da una superficie media superiore alle altre due aree solo nella classe 601-1500 mq. con un valore medio pari a mq. 1016. infine, nella classe 1501-2500 mq. la superficie media è inferiore di oltre 300 mq. ai corrispondenti valori delle due altre aree. e' interessante notare, inoltre, come l'area in questione, nel suo complesso, nonostante la presenza di diversi poli di sviluppo, possieda una superficie totale sia nella classe 1501-2500 mq. che nella grande distribuzione (oltre 2500 mq.) inferiore a quella dell'area periferica, anche se in quest'ultima categoria la superficie media (pari a mq. 3509) risulta superiore a quella delle altre due aree.

Possiamo affermare come l'area intermedia, nel suo complesso, pur ancora lontana da una situazione di saturazione, sembra aver esaurito almeno in parte la sua iniziale spinta allo sviluppo contenuta nelle sue buone potenzialità economico-commerciali. dopo un decennio di sviluppo dinamico, infatti, la situazione del sistema distributivo dell'area in questione non evidenzia particolari peculiarità in termini qualitativi rispetto alle altre due aree: il peso della piccola distribuzione risulta ancora notevole sia in termini numerici che di superficie complessiva, mentre la media struttura di vendita non sembra aver ancora assunto un ruolo determinante.

La distribuzione degli esercizi all'interno di tale area rivela innanzitutto l'esistenza di quel forte polo commerciale che è Ponte San Giovanni dove si concentra il 21,3% di aziende (tot. 277) dell'area intermedia, seguita da Madonna alta con il 12,0%, Fontivegge con l'11,8%, San Sisto con il 10,5% e Settevalli con il 9,5%.

Tra le ultime posizioni troviamo, invece, ponte pattoli con il 4,0%, Castel del Piano con il 3,7%, San Marco con il 3,4%, Ponte della Pietra con il 3,1% e Santa lucia con l'1,9%.

A livello intermedio riscontriamo Ponte Felcino con l'8,5%, Ponte Valleceppi con il 5,4% e Ferro di Cavallo con il 4,9%.

Da notare che Ponte San Giovanni presenta anche la percentuale più alta, nell'area, della piccola distribuzione con il 21,5%, ma è seconda rispetto a Settevalli nelle classi 251-600 mq. (19,6% di imprese concentrate a Ponte San Giovanni contro il 30,4% a Settevalli) e 601-1500 mq. (18,2% di imprese a Ponte San Giovanni e 27,3% a Settevalli).



Ponte San Giovanni si trova ancora in terza posizione nella classe 1501-2500 (dopo Settevalli e Fontivegge), ma presenta gli unici due esercizi della grande distribuzione (oltre 2500 mq.).

Nelle aree di Castel del Piano, Ponte Pattoli, San Marco e Santa Lucia sono del tutto assenti gli esercizi oltre 600 mq. (Castel del Piano e Santa Lucia hanno, inoltre, un solo esercizio nella classe 251-600 mq.), mentre Ferro di Cavallo, Ponte della Pietra, Ponte Felcino, Ponte Valleceppi e San Sisto non presentano esercizi al di sopra di 1500 mq.

In conclusione possiamo affermare come nell'area intermedia sia venuta a mancare quell'iniziale omogeneità economico-commerciale tra le diverse zone, a causa dei differenti tassi di sviluppo che le stesse hanno esperito specialmente nel corso dell'ultimo decennio. attualmente, quindi, l'area intermedia si presenta al suo interno con identità e vocazioni differenti dal punto di vista commerciale, in modo tale che le potenzialità di sviluppo qualitativo e quantitativo di ciascuna zona vanno valutate caso per caso.

### **L'area di prossimità**

Con i suoi 409 esercizi contiene la quota più bassa di esercizi nelle tre aree (19,0%) sia in considerazione dell'estensione più limitata sia, soprattutto, a causa di un patrimonio edilizio meno moderno e meno dotato di servizi ed infrastrutture, caratterizzato dalla prima urbanizzazione della città ormai quasi completamente satura (vedi tab. a).

In quest'area la quota degli esercizi di vicinato (385 attività, pari al 94,1%) risulta nettamente al di sopra rispetto alle altre due aree, sottolineando, quindi, il carattere essenzialmente *tradizionale* della struttura commerciale al dettaglio, con difficili margini per un ulteriore sviluppo sia in termini numerici che dimensionali. anche con riguardo alla superficie totale la quota della piccola impresa è notevole anche se molto inferiore a quella del centro storico: essa occupa, infatti, una superficie pari al 57,3% del totale, molto superiore alla media delle tre aree, seguita dalla media distribuzione (35,1%) e dalla grande (7,6%).

In tale contesto si spiegano, poi, altri dati quali la bassa superficie media di vendita della piccola distribuzione (mq. 56, contro mq. 80 delle tre aree considerate insieme), il carattere numericamente esiguo della media struttura di vendita (25 aziende, pari al 6,1% del totale) e la presenza di una sola struttura della grande distribuzione. all'interno delle medie strutture di vendita la maggioranza schiacciante (20 imprese pari all'80%) appartiene alla classe fino a mq. 600, avente una superficie media per esercizio pari a mq. 382, superiore a quella dell'area intermedia ma inferiore, pur di poco, al corrispondente valore dell'area periferica.

La distribuzione degli esercizi all'interno di tale area (tab. n° 11 e 12) rivela anzitutto l'esistenza di una fortissima concentrazione di esercizi nella zona di Filosofi-Pallotta, pari al 53,8% dell'intera area di prossimità, seguita dall'elce con il 18,3%. Monteluca con il 13,3% e Case bruciate con il 9,7% si trovano in una situazione intermedia. bassa, invece, è la concentrazione a Montebello con il 5,0%.

Elce e Montebello non presentano, inoltre, esercizi con superficie superiore a 600 mq.: in quest'ultima zona, inoltre, si localizza un solo esercizio tra 251 e 600 mq.

Il primato della quota della piccola distribuzione spetta ancora all'Elce con il 95,9% di esercizi di vicinato sul totale della zona, seguita da Montebello con il 95,0% e da Filosofi-Pallotta con il 94,5%. A Case Bruciate è, infine, ubicato l'unico esercizio della grande distribuzione. anche all'interno dell'area di prossimità possiamo,

quindi, riscontrare una diversità di situazioni dal punto di vista economico-commerciale, pur permanendo il carattere *tradizionale* del sistema distributivo: basti pensare ai due *estremi* rappresentati dalle zone di Filosofi-Pallotta e Montebello.

## L' Area Periferica

E' l'area caratterizzata da un sistema di centri minori e ampie aree rurali, con buone risorse naturali-paesaggistiche e storico-artistiche. Qui risultano localizzate 448 aziende pari al 20,8% del totale delle tre aree considerate.

Il dato più evidente, anche qui, risulta l'alta percentuale di negozi di vicinato (388 imprese) con una percentuale pari all'86,6%, leggermente inferiore a quella dell'area intermedia e la più bassa delle tre aree considerate. le medie strutture di vendita rappresentano, con le 57 aziende, il 12,7% del totale dell'area in questione (quota pressoché analoga a quella dell'area intermedia).

All'interno di quest'ultima classe la quota preponderante appartiene anche qui alla classe fino a mq. 600 con 41 aziende pari al 71,9%, percentuale inferiore a quella delle altre due aree. da notare, poi, che in tale area riscontriamo la percentuale più elevata all'interno della classe 1501-2500 mq. nella categoria della media distribuzione, con 6 imprese ed una quota pari al 10,5%.

Nell'area periferica è presente anche il maggior numero di esercizi della grande distribuzione (n. 3).

La piccola impresa nel suo complesso occupa una superficie che è pari al 40,0% del totale, inferiore alla media delle tre aree (e, ovviamente, al centro storico), seguita dalla media distribuzione (47,4%) e dalla grande (12,6%): le due ultime quote risultano le più elevate delle tre aree considerate.

I negozi di vicinato possiedono una superficie media pari a mq. 82, quasi analoga al corrispondente valore dell'area intermedia. la media distribuzione possiede i valori medi più elevati nella classe fino a 600 mq. (sup. media = mq. 384) e in quella tra 1501 e 2500 mq. (sup. media = mq. 2076).

La grande distribuzione con i suoi mq. 3356 per esercizio medio presenta, invece, un valore leggermente inferiore a quello dell'area intermedia.

Nonostante che l'area in questione costituisca una porzione del territorio comunale di natura essenzialmente agricolo-montana, con la presenza di piccoli centri abitati talvolta isolati e difficili da raggiungere, bisogna evidenziare, sulla base degli indicatori di cui sopra, la qualità tutt'altro che "marginale" del sistema economico-commerciale dell'area periferica nel suo complesso.

Venendo, invece, all'esame della distribuzione degli esercizi nelle sei zone possiamo rilevare la forte concentrazione di imprese commerciali nella zona n.1 (22,1%) e, soprattutto, nella zona n. 6 (32,6%). Le zone n.2,3 e 4 sono a media concentrazione, mentre la zona n. 5 con il 2,9% di esercizi sul totale dell'area periferica è caratterizzata da una concentrazione assai bassa.

La zona n. 5 non possiede esercizi superiori a 251 mq., mentre nelle zone n. 1 e n. 3 non sono ubicate imprese superiori a 1500 mq. da sottolineare anche che nella zona n. 6 sono presenti ben due strutture della grande distribuzione e cinque nella tipologia medio-alta (tra 1501 e 2500 mq.).

Infine, a parte la zona n. 5, dove sussiste il 100% di piccola distribuzione, i valori più elevati delle piccole superfici di vendita li possiamo riscontrare nella zona n. 4 (95,3%) e nella zona n. 1 (93,9%).

In conclusione si può affermare che l'area periferica, sia per l'estrema vastità del suo territorio, sia per i numerosi centri storici minori ivi presenti, sia per l'esistenza di consistenti poli commerciali, mostra una forte disomogeneità economico-commerciale al suo interno.

Di conseguenza le problematiche che interessano l'area in questione vanno dalla salvaguardia e riqualificazione delle attività commerciali specie di vicinato, all'assestamento delle spinte allo sviluppo e modernizzazione, alla razionalizzazione di quelle situazioni in cui vi è stata forse un'eccessivo sviluppo economico-commerciale. Inoltre identità e vocazioni differenti dal punto di vista commerciale sussistono anche all'interno di ciascuna zona, in modo tale che le potenzialità di sviluppo qualitativo e quantitativo vanno sicuramente valutate caso per caso.

## Capitolo 20 Struttura ricettiva

Nel presente capitolo è sinteticamente descritta la capacità ricettiva presente nel territorio del comune al 31.12.1995 espressa attraverso il numero di esercizi e di posti-letto esistenti per categoria di esercizio.

Complessivamente è disponibile un'offerta turistica di 194 esercizi, di cui 62 alberghi, con un numero complessivo di posti letti pari a 5785. Per quanto attiene agli esercizi alberghieri, la tipologia prevalente risulta quella di 2 stelle se si considera il numero di esercizi, anche se, essendo questi ultimi mediamente più piccoli (34 posti per esercizio rispetto ad una media generale di 65 posti per esercizio), l'offerta prevalente, in termini di posti letto, è riferibile alla a 4 stelle con 1780 posti letto, pari ad oltre il 44% dell'offerta complessiva. Limitata appare l'offerta extra-alberghiera, soprattutto di campeggi e villaggi turistici con la presenza di soltanto 2 esercizi.

Per quanto attiene la domanda turistica, dal 1992 al 1995 si assiste ad un incremento quantificato in +14% per gli arrivi e in +11% per le presenze.

Nell'intervallo temporale considerato si verifica - di contro - una leggera riduzione della presenza media dei turisti che passa da 2,87 giorni del 1992 a 2,79 giorni del 1995.

Dall'esame dei dati mensili, si evidenzia come in media il rapporto tra le presenze turistiche nel mese di minor afflusso (febbraio) e quelle osservate nel mese di maggiore afflusso (aprile o settembre) è pari nel comune di Perugia a 0,51; mentre nel resto della provincia tale indicatore assume valore di 0,11 e i mesi di maggiore e minore presenza turistica sono, rispettivamente, agosto e febbraio. Tale differenza risulta di proporzioni elevatissime; mentre infatti a Perugia per ogni 100 giornate di presenza turistica nel mese di maggior presenza se ne verificano 51 nel mese di febbraio, nel resto della provincia per ogni 100 giornate di presenza nel mese di agosto, a febbraio se ne registrano solo 11. Tale fatto implica anche notevoli differenze nella struttura dell'offerta.

A Perugia si tratta, soprattutto, di un'offerta di tipo alberghiero, dove gli elevati costi fissi della gestione sono ripagati da una stagionalità non eccessiva, mentre negli altri comuni l'elevatissima stagionalità implica uno spostamento verso forme di offerta extralberghiera che comportano un minor rapporto tra i costi fissi e i costi totali per posto letto (es. campeggi).

Per quanto attiene alla durata media dei soggiorni turistici, nell'intervallo temporale di osservazione, Perugia fa registrare valori abbastanza regolari e oscillanti tra un valore minimo di circa 2,5 giorni e un valore massimo di circa 3,5 giorni presentando i valori più elevati due volte l'anno (in corrispondenza dei mesi di gennaio e luglio/agosto); gli altri comuni della provincia fanno invece registrare valori compresi tra 2 e 4 giorni con le punte di maggiore presenza media nei mesi di luglio e agosto.

Appurata la minore stagionalità che si registra negli esercizi del comune di Perugia resta da stabilire se si è prossimi al livello di saturazione degli esercizi, e quindi quote di domanda aggiuntiva nei periodi di punta vengono soddisfatte da esercizi situati al di fuori del territorio comunale o se, invece, tale livello non è stato raggiunto.

Dall'analisi effettuata non sembra emergere negli esercizi alberghieri un livello preoccupante di saturazione. Al contrario, a Perugia l'indice di occupazione assume livelli più elevati che nel resto della provincia nei mesi di "morbida" (da ottobre a marzo, con valori dell'indice comunque mai inferiori al 25%); ma nei mesi di maggiore presenza turistica l'indice di occupazione dei posti letto alberghieri di Perugia risulta pressoché in linea con quello che si osserva negli altri comuni della provincia solo fino a giugno per

poi restare posizionato sugli stessi valori compresi tra 0,4 e 0,5 anche nei mesi di luglio e agosto, mentre nel resto della provincia cresce fino a raggiungere punte di 0,7<sup>33</sup>.

Per altro negli esercizi alberghieri del comune di Perugia non si evidenziano sostanziali differenze negli indici di occupazione nelle diverse categorie di strutture ricettive.

Da rilevare, almeno fino al 1994, una tendenza ad una maggiore occupazione dei posti letto disponibili negli esercizi di categoria 2 stelle almeno nei mesi primaverili ed estivi. Le altre categorie alberghiere presentano indici di occupazione non strutturalmente diversi tra loro come valori medi; in termini di stagionalità durante l'anno, si evidenzia che l'indice di occupazione della categoria 3 stelle presenta una maggiore variabilità rispetto alle altre categorie.

---

<sup>33</sup> Al riguardo si fa presente che l'indice di occupazione è stato calcolato a livello mensile come rapporto tra i giorni di presenza turistica e i posti letto disponibili moltiplicati per i giorni del mese. Ne deriva che si tratta di indici di occupazione medi mensili e che, pertanto, possono racchiudere al loro interno situazioni di saturazione in alcuni particolari giorni del mese (ad esempio i fine settimana) ma trovare compensazione con altri giorni di scarsa affluenza.

## TITOLO V : OBIETTIVI, CARATTERI E DIMENSIONAMENTI STRUTTURALI

### Capitolo 21 Paesaggio e risorse ambientali

Il nuovo PRG si fonda sulla volontà dichiarata di determinare, con le sue proposte, una trasformazione strutturale nelle modalità di approccio alle problematiche ambientali, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi fissati.

Conseguentemente, sono stati analizzati tutti gli aspetti, aventi riflessi in chiave urbanistica, delle politiche di settore in campo ambientale, con il costante riferimento a principi di effettiva tutela ambientale preventiva.

Le diverse opzioni, prima di tradursi in scelta, sono state sottoposte a opportuni strumenti di verifica costruiti attraverso l'analisi ecologica e, in ragione dei risultati delle analisi condotte, sono stati identificati i seguenti obiettivi di carattere generale, che rappresentano la vera sfida progettuale e programmatica con cui ci si è confrontati:

- valorizzazione delle diverse identità che costituiscono l'intero territorio comunale e delle sue singole parti, quale risorsa fondamentale per lo sviluppo socio-economico;
- individuazione e scelta delle possibilità di sviluppo territoriale ed economico, con effetti sinergici sulle esigenze di qualità del vivere urbano, sulle capacità economiche reali della società locale, prefissando regole di sostenibilità ambientale basate su bilanci ecologico-territoriali;
- attribuzione di specifiche funzioni ecologiche al sistema degli spazi aperti aventi connotazione rurale presenti all'interno del sistema urbano;
- promozione della tutela attiva del patrimonio naturale, culturale ed ambientale, sviluppando ed incentivando ogni possibilità di miglioramento ed incremento economico dell'attività agricola;
- definizione delle azioni preventive di protezione civile, giungendo a prefigurare ogni possibile condizioni di rischio e operando coerenti scelte di pianificazione.

La dettagliata conoscenza delle diverse componenti ambientali ha favorito la definizione dei caratteri del territorio comunale, sia urbano che extraurbano, consentendo di descrivere ambiti paesaggistico-ambientali omogenei (le Udp) e di identificare al loro interno *elementi distintivi*, sia di pregio che di degrado, ai quali riferire sia gli obiettivi di valorizzazione, gestione e tutela del paesaggio, sia le strategie, opportunamente diversificate, da porre in atto.

Di seguito vengono proposti gli obiettivi, modulati in ragione delle specifiche caratteristiche di ciascuna Udp, fissati al fine di perseguire la valorizzazione delle risorse disponibili e la gestione delle trasformazioni e degli usi, con particolare riferimento alle azioni di tutela del paesaggio, alle norme generali per lo svolgimento dell'attività agricola, alla disciplina delle aree ad insediamento condizionato, alla protezione degli acquiferi sotterranei, alla conservazione delle aree boscate, alle attività di risanamento ambientale dei contesti urbani.

#### 1N monte Tezio

- Attuazione, in coerenza con il vincolo di area di particolare interesse naturalistico-ambientale (art. 6 L.R. 52/83) e con le modalità definite dalla L.R. 9/95, del piano di area naturale protetta;

- salvaguardia e valorizzazione degli assetti paesaggistici del Tezio (identificazione delle zone di riserva), con specifico riguardo all'ampia estensione del prato cacuminale e alle aree boscate. Interventi di riconduzione a forme di vegetazione autoctona dei rimboschimenti;
- recupero del patrimonio edilizio storico, da effettuare con tecniche e forme che assicurino anche il rispetto degli elementi paesaggistici locali;
- sostegno attivo alla fruizione pubblica di tutta l'area con interventi di ripristino della viabilità storica e di disegno della sentieristica;
- conservazione della trama paesaggistica delle aree agricole e valorizzazione delle colture arboree (oliveto e seminativo arborato con olivi), con riconversione dei residui contesti destinati a seminativi semplici;
- costituzione di boschi naturaliformi in sostituzione di aree in abbandono (cespuglieti già consolidati in aree agricole o in corrispondenza di situazioni di accentuato dissesto idrogeologico);
- controllo dei fenomeni di dissesto (calanchi e frane) e delle modalità di deflusso idrico superficiale;
- recupero della cava del Pantano, sul versante Nord del Tezio.

### **2N Valtiberina Nord**

- Attuazione, con le modalità definite dalla L.R. 9/95, del piano di area naturale protetta del Tevere;
- ricomposizione e recupero dei caratteri del paesaggio rurale attraverso adeguate forme di sostegno agli interventi di riutilizzo dell'edilizia rurale, comunque nel rispetto dell'alta qualità agricola dei luoghi;
- incremento della Btc media e del valore standard dell'apparato protettivo;
- conservazione del reticolo idrografico secondario e dell'immagine paesaggistica determinata dalla vegetazione riparia del Tevere e dei corsi d'acqua secondari, anche attraverso interventi specifici di bonifica idraulica e riforestazione;
- recupero dell'assetto percettivo originario e delle possibilità d'uso dei terreni utilizzati a cava in località Palombaiolo di Sant'Orfeto;
- completamento delle reti di fognatura e aumento della capacità di depurazione dei reflui urbani (zona Nord dell'Udp);
- tutela delle risorse idriche sotterranee (acquifero della valle del Tevere), destinate ad usi potabili, attraverso l'applicazione dei vincoli previsti dal DPR 236/88;
- controllo dell'espansione urbana in ambiti ad elevato rischio di alluvionamento;
- interventi di bonifica ambientale (inquinamento acustico e presenza di attività insalubri) all'interno dell'abitato di Ponte Pattoli (zone produttive) e Casa del Diavolo;
- minimizzazione degli impatti acustici e visivi determinati dalla superstrada Perugia-Cesena, mediante la costituzione di quinte alberate e cespugliate.

### **3N Valli minori ad Est di Perugia**

- Recupero della funzionalità del reticolo idrografico attraverso interventi specifici di bonifica idraulica;
- tutela dei valori percettivi del paesaggio agricolo delle valli e dei versanti del Rio Piccolo e del Rio Grande;

- interventi di ricomposizione paesaggistica e di miglioramento dell'immagine complessiva nell'ambito della valle del Rio Grande anche mediante la definizione di elementi tipologici di riferimento;
- inversione del processo di progressivo abbandono della zona alto-collinare, con specifici interventi a sostegno di nuove forme di uso del suolo e dei manufatti comunque compatibili con il contesto naturale e con la situazione paesaggistica dei luoghi (incentivi al recupero del patrimonio edilizio storico, sostegno all'agricoltura biologica ed a sistemi di allevamento che attuano la piena integrazione agronomica);
- incremento della Btc media;
- recupero dell'area industriale di Pieve Pagliaccia, con interventi di razionalizzazione del contesto e disegno di elementi di connessione ecologica;
- valorizzazione dei contesti agricoli collinari.

#### **4N Colline in destra Tevere Nord**

- Attuazione, in coerenza con il vincolo di area di particolare interesse naturalistico-ambientale (art. 6 L.R. 52/83) e con le modalità definite dalla L.R. 9/95, del piano di area naturale protetta;
- tutela dei valori storici e ambientali mediante la piena salvaguardia dei boschi ed il recupero e la valorizzazione dei nuclei storici;
- contenimento dell'edificato di La Bruna, escludendone lo sviluppo verso l'interno della valle dell'omonimo corso d'acqua;
- ripristino della viabilità storica e realizzazione di una sentieristica di collegamento tra l'area del Tezio e la piana del Tevere, recuperando anche condizioni di continuità ecologica (rimozione delle recinzioni);
- recupero del fronte della cava sull'Elceta di Murlo.

#### **5N Colline in sinistra Tevere Nord**

- Salvaguardia dei caratteri distintivi degli ambiti paesaggistici riferibili all'intera fascia collinare, evitando processi eccessivi di omologazione esercitati dagli ambiti agricoli e urbani della valle Tiberina
- valorizzazione del paesaggio delle valli minori trasversali (Resina, Ventia, f. di Ramazzano)
- inversione del processo di progressivo abbandono della zona alto-collinare, con specifici interventi a sostegno di nuove forme di uso del suolo e dei manufatti comunque compatibili con il contesto naturale e con la situazione paesaggistica dei luoghi (incentivi al recupero del patrimonio edilizio storico, sostegno all'agricoltura biologica ed a sistemi di allevamento che attuano la piena integrazione agronomica);
- minimizzazione degli impatti (traffico, modifiche morfologiche e funzionamento degli impianti) determinato dalle cave di S. Orfeto e di Civitella Benazzone;
- ridefinizione dei rimboschimenti, con sostituzione delle specie di più recente introduzione;
- recupero dell'ingente patrimonio edilizio di valore storico-architettonico, anche con interventi che permettano il riuso degli stessi, non solo a fini residenziali;
- recupero dei tracciati della viabilità storica, da utilizzare anche quali percorsi di collegamento tra edifici monumentali e centri storici minori, anche in connessione con l'opposto versante vallivo (Montelabate, Civitella Benazzone, Abbazia Celestina, Castello di Solfagnano, La Bruna, Ascagnano, Antognolla, Colle Umberto...);



- completamento delle reti di fognatura e aumento della capacità di depurazione dei reflui urbani (Solfagnano, Civitella B., Ramazzano);
- valorizzazione delle aree del bacino del Mussino in accordo con i comuni di Umbertide e Gubbio, anche al fine di garantire il miglior inserimento ambientale della discarica di Pietramelina.

#### **6N Colline del Tezio**

- Recupero degli elementi di degrado paesaggistico, determinati dall'urbanizzazione diffusa, sia attraverso interventi su singoli manufatti (sostituzione di forme, materiali e colori) sia mediante interventi di ricomposizione della trama paesaggistica e di arredo del territorio (R.U.R.A.);
- salvaguardia e valorizzazione degli ambiti della policoltura quali ambiti aventi valore storico-tradizionale, favorendo, in collina, l'espansione degli oliveti;
- recupero e valorizzazione del patrimonio architettonico storico;
- valorizzazione delle disponibilità energetiche (elevato valore Hs apparato protettivo);
- ridefinizione delle modalità di recupero della cava di Monticchio;
- recupero della migliore funzionalità idraulica del torrente Caina e dei suoi affluenti;
- completamento delle reti di fognatura e della capacità di depurazione dei reflui urbani;
- integrazione formale della strada provinciale mediante la realizzazione di barriere verdi e fasce di igiene urbana.

#### **7N Zona pedemontana a Nord di Perugia**

- Interventi di ricomposizione paesaggistica e di miglioramento dell'immagine complessiva negli ambiti di paesaggio, soprattutto a ridosso dei centri urbani (Montelaguardia, Monte Bagnolo, San Marino, Ponte Felcino, Villa Pitignano), anche mediante la definizione di elementi tipologici di riferimento;
- valorizzazione dei caratteri di ruralità ancora presenti nelle parti più marginali della Udp, attraverso interventi di salvaguardia delle colture arboree tradizionali e delle forme tipiche di conduzione agricola dei fondi;
- tutela della zona di testata del bacino del torrente Rio;
- recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio storico, anche con possibilità di riuso che favoriscano la permanenza delle attività agricole sul territorio;
- recupero dei tracciati di viabilità storica (realizzazione di un "percorso culturale" che connetta gli elementi distintivi del paesaggio collinare e pedemontano da Perugia a Monte Tezio);
- realizzazione dei sistemi di canalizzazione dei reflui civili nella valle del Rio e dell'Oscano;
- ampliamento delle coperture boscate e recupero degli elementi di connessione vegetale lungo i versanti a Sud e a Sud Est (Ponte Rio, Ponte Felcino, Villa Pitignano);
- azioni di bonifica acustica (Ponte Felcino);
- incremento dell'apparato protettivo nel conteso urbanizzato.

#### **1S Piana del Chiascio**

- Tutela delle importanti risorse idriche sotterranee, utilizzate a fini potabili, attraverso la regolamentazione del ricorso alla fertirrigazione, il recupero delle cave dismesse, il blocco dei nuovi allevamenti industriali, la realizzazione di un sistema di raccolta e depurazione dei reflui civili e produttivi;
- recupero delle possibilità di fruizione delle sponde del fiume Chiascio;

- reintroduzione di vegetazione sia altofusto che di siepi nelle aree del paesaggio agricolo industrializzato, con lo scopo sia di migliorare la loro situazione ecologica che di realizzare un disegno di architettura paesaggistica;
- minimizzazione dell'impatto visivo e di migliore ambientazione di infrastrutture ed attrezzature pubbliche (gli svincoli ed il rilevato della superstrada per Ancona e del campo sportivo di Ripa);
- tutela e valorizzazione delle attività agricole ad elevato reddito;
- controllo dell'espansione urbana in contesti interessati da fenomeni di dissesto idrogeologico;
- ampliamento dell'apparato protettivo e aumento della Btc dell'habitat umano;
- tutela, miglioramento ed espansione del bosco di Collestrada, quale elemento di notevole valenza paesaggistico-ambientale;
- massima attenzione alle condizioni di inquinamento acustico determinate da sorgenti quali l'aeroporto, la superstrada per ancona e la E75.

### **2S Monte Malbe**

- Miglioramento dell'apparato connettivo, creando effettive possibilità di riutilizzo del sistema degli spazi aperti in ambito urbano;
- creazione di un "sistema locale" di aree verdi ad uso ricreativo attraverso la messa a sistema delle realtà consolidate del Parco di Lacugnana, della Città della Domenica, della Trinità e delle aree di alto valore paesaggistico di Monte Malbe;
- miglioramento dell'immagine di dettaglio delle zone edificate sui versanti di Monte Malbe e Monte Lacugnano;
- salvaguardia dei caratteri paesaggistici della zona di Villa Moncada-Gualtarella Alta, in considerazione anche del possibile raccordo che tale area consente tra la valle della Genna e la parte sommitale (bosco e parco) di Monte Lacugnano;
- migliore definizione formale delle aree prossime al raccordo autostradale soprattutto nella zona di Olmo-Fontana;
- realizzazione sistemi di contenimento dell'inquinamento acustico, con interventi mirati a ridosso del raccordo autostradale (spazi per l'igiene urbana);
- recupero delle aree destinate all'attività estrattiva;
- tutela degli oliveti e loro espansione sulle zone attualmente a seminativo (Monte Pulito);
- recupero della funzionalità idraulica soprattutto in riferimento al reticolo minore;
- completamento delle reti di fognatura e aumento della capacità di depurazione dei reflui urbani (Monte Malbe).

### **3S Valtiberina Sud**

- Attuazione, con le modalità definite dalla L.R. 9/95, del piano di area naturale protetta del Tevere;
- miglioramento della situazione ambientale nel contesto di Pretola e Ponte Valleceppi, anche con interventi di delocalizzazione degli impianti a rischio di incidente rilevante;
- completamento degli interventi di risanamento ambientale delle ex-cave lungo la pianura alluvionale e contenimento delle eventuali ulteriori possibilità estrattive solo in tali contesti e nell'ambito di progetti di recupero;
- interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica della superstrada E45, mediante interventi di mimetizzazione, riconnessione ambientale e di ricucitura dei segni paesaggistici nelle aree dei Loggi, del Brozzo e di Madonna del Piano;

- riqualificazione delle aree industriali attraverso la creazione di “elementi verdi” interni e perimetrali;
- completamento delle reti di fognatura e aumento della capacità di depurazione dei reflui urbani (zona Sud dell’Udp);
- tutela dell’acquifero superficiale;
- aumento della Btc media (è la più bassa dell’intero territorio comunale);
- recupero della funzionalità idraulica del reticolo minore (Santa Margherita, F. di Balanzano, F. dei Sabbioni...), anche al fine di conseguire un miglioramento del sistema connettivo;
- controllo dell’espansione urbana in ambiti ad elevato rischio di alluvionamento;
- azioni di bonifica acustica, con particolare attenzione alla ferrovia ed alle principali infrastrutture viarie (Ponte Felcino, Ponte valleceppi, Ponte San Giovanni, Balanzano);
- valorizzazione delle potenzialità agricole nella parte Sud della Udp (verifica capacità irrigue anche con il ricorso a bacini di accumulo pedecollinari);
- razionalizzazione delle attività di allevamento esistenti, da riferire alle potenziali utilizzazioni dei reflui nei cicli agronomici.

#### **4S Valle della Genna**

- Conservazione della diversità del paesaggio, la cui differenziazione ed articolazione costituisce un elemento di qualità formale ed ambientale;
- valorizzazione paesaggistica degli ambiti della valle della Genna nel suo tratto urbano (sino a Ponte della Pietra) e della zona dei poderi S.Pietro - fosso dell’Infernaccio;
- tutela del T. Genna quale elemento di connessione ecologica e ricostituzione, anche attraverso progetti di forestazione urbana o forme di compensazione ambientale, dei tratti di fascia riparia;
- messa a sistema degli spazi aperti sportivi e ricreativi, sia pubblici che privati, presenti negli ambiti a nord di Ponte della Pietra;
- controllo degli interventi edificatori sparsi, al fine di evitare l’incremento di tipologie, materiali, colori e modifiche delle naturali forme del terreno. Specifica attenzione dovrà essere rivolta a tutte le costruzioni (sia di edilizia civile che rurale, ivi compresi gli allevamenti) attestate sui crinali collinari e sui versanti più esposti;
- riprogettazione e migliore definizione dei bordi degli edificati di crinale;
- conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali che connotano l’immagine agricola dei luoghi sia attraverso la realizzazione di opere di architettura del paesaggio, quali viali alberati, macchie, recinzioni di siepi vive..., sia incentivando forme di uso diversificate del patrimonio edilizio rurale (“parco campagna” in ambito urbano);
- aumento della capacità di resistenza alle trasformazioni (aumentare il valore della Btc media);
- razionalizzazione e completamento dei sistemi di canalizzazione e depurazione dei reflui civili;
- “messa a norma” degli allevamenti esistenti, con l’adeguamento delle modalità di gestione e smaltimento dei reflui all’interno di un sistema agronomico integrato;
- recupero della funzionalità idraulica del reticolo minore;
- interventi di bonifica acustica al limite delle infrastrutture di viabilità principale;
- migliore inserimento paesaggistico dell’impianto di depurazione di Ponte della Pietra;
- ampliamento del sistema connettivo e di quello protettivo nel contesto urbano.

### **5S Valle della Caina**

- Salvaguardia dei caratteri distintivi della campitura di bonifica e rafforzamento della sua immagine, favorendo anche lo sviluppo di un adeguato apparato connettivo lungo le scoline e i canali;
- rinaturazione dei canali artificiali (de-cementificazione);
- salvaguardia attiva del bosco di Pila;
- incremento della biopotenzialità territoriale media e dell'apparato protettivo nel contesto urbano;
- interventi di bonifica acustica a margine delle infrastrutture;
- razionalizzazione degli allevamenti, al fine di renderne compatibile la presenza quali elementi sinergici al sistema agricolo industriale;
- chiusura e trasferimento degli allevamenti zootecnici presenti all'interno o a margine dei centri urbani;
- maggiore controllo sugli esiti complessivi degli interventi edilizi sia di rilevante dimensione (carcere di Capanne, ospedale Silvestrini) che di trasformazione dei bordi urbani;
- miglioramento ambientale dell'area industriale di S. Andrea delle Fratte e della fascia di transizione tra urbano ed agricolo delle zone di Pila e Castel del Piano;
- tutela delle risorse idriche sotterranee (applicazione DPR 236/88) e completa copertura del territorio con adeguati sistemi di raccolta e depurazione dei reflui civili.

### **6S Valle del Cestola**

- Salvaguardia attiva e valorizzazione del bosco del Farneto, consentendo anche la creazione di attività economico-ricreative, che consentano un positivo effetto anche nell'ambito del paesaggio collinare di Fontignano;
- salvaguardia della vasta area boscata in località M. Petriolo, frammentata e a rischio (essendo la medesima a più bassa naturalità rispetto alla prima) con il fine di condurla ad una sua stabilità;
- conservazione dei seminativi arborati residui negli ambiti collinari;
- privilegiare gli interventi che rispettano le tipologie edilizie tipiche (Mugnano);
- rinaturazione del fiume Nestore e di valorizzazione paesaggistica dello stesso (vegetazione riparia e ambiti fluviali);
- recupero dell'area della miniera di Pietrafitta, attraverso l'attuazione del progetto di area naturale protetta;
- salvaguardia e valorizzazione del parco e della villa del Boschetto;
- realizzazione di sistemi di canalizzazione e depurazione dei reflui civili
- interventi di razionalizzazione degli allevamenti con riutilizzo a fini agronomici dei reflui (fertirrigazione o letamazione);
- riconversione in colture arboree delle aree a seminativo semplice comprese tra zone boscate (zone collinari laterali);
- incentivazione dell'attività agricola lungo il Cestola.

### **7S Colline di Perugia**

- Definizione puntuale di destinazioni d'uso degli spazi aperti presenti negli ambiti di tutta la Udp, al fine di migliorare il sistema delle connessioni verdi all'interno dell'urbanizzato;

- valorizzazione delle presenze agricole in ambito urbano (Prepo, Poderi S. Pietro, fosso S. Margherita, Monte Morcino e Monte Ripido - Ponte D'Oddi);
- salvaguardia e valorizzazione del paesaggio collinare storico, anche mediante l'attivazione di specifiche azioni di tutela;
- miglioramento dell'immagine complessiva del paesaggio collinare della policoltura, attraverso una più accorta gestione non solo delle edificazioni ma anche dei loro intorno e delle trasformazioni agricole e fondiarie;
- riconversione in colture arboree delle aree a seminativo e dei contesti abbandonati, al fine di incrementare l'apparato protettivo e le ormai ridotte capacità di resistenza alle trasformazioni (Btc media);
- salvaguardia assoluta e riqualificazione della vegetazione di ripa, dei principali fossi presenti (Rio, Bulagaio, Sperandio, Favarone, Camposanto, S.Margherita, S.Pietro, Casaglia), quali elementi di marcata caratterizzazione dell'Udp, che costituiscono un collegamento "verde" tra il Colle Perugino (città) e la pianura del Tevere;
- completamento del sistema di depurazione (San Marco);
- azioni di bonifica secondo le priorità identificate dal Piano comunale di disinquinamento acustico;
- attuazione di piani e programmi atti a ridurre l'inquinamento atmosferico determinato dal traffico veicolare;
- controllo delle possibilità edificatorie all'interno delle aree ammesse a consolidamento (Fontivegge, san Francesco al Prato e Monteluca).

#### **8S Colline in sinistra Tevere Sud**

- Tutela dell'immagine paesaggistica complessiva delle colline e delle valli trasversali, anche attraverso un'accorta gestione di nuove concessioni per laghetti collinari e del loro uso;
- controllo del fenomeno dell'abbandono degli usi agricoli dei terreni nella zona di Montecosso;
- salvaguardia e valorizzazione del bosco di Collestrada e delle alberature di altofusto poste sui crinali, considerando altresì una fascia di rispetto al bosco onde evitare inquinamenti urbanistici ulteriori;
- azioni di tutela e sostegno alle attività agricole;
- completamento del sistema di canalizzazione e di depurazione dei reflui.

#### **9S Colline in destra Tevere Sud**

- Ampliamento del sistema delle connessioni vegetali;
- miglioramento della funzionalità dei corsi d'acqua, spesso occlusi da interventi di urbanizzazione o per la realizzazione di infrastrutture;
- interventi di bonifica idrogeologica e controllo delle possibilità edificatorie;
- conversione dei seminativi semplici in seminativi arborati;
- aumento della Btc media;
- raccolta e depurazione degli scarichi civili;
- integrazione dei sistemi di smaltimento degli allevamenti zootecnici con le attività agricole;
- conservazione e salvaguardia dei rari elementi vegetazionali presenti nell'Udp, quali il Bosco del Parco di Villa Spinola, quello a Nord di Montebello, e la fascia riparia del fosso di S. Vetturino.

## Capitolo 22 I rischi ambientali

Il considerevole sviluppo urbanistico, che ha caratterizzato il paesaggio perugino, e la rilevante capacità di intervento antropico, derivante dal recente sviluppo tecnologico, hanno significativamente alterato gli equilibri ecologici, determinando l'incremento delle condizioni di rischio e, per alcuni aspetti particolari, l'insorgere di nuove situazioni di pericolo, che non ineluttabilmente devono essere riferite solo agli eventi di carattere eccezionale.

Dopo decenni catastrofi "naturali" e di uso sconsiderato del territorio, è oramai acquisita la consapevolezza della necessità di modificare questo processo, definendo, sulla base delle opportune analisi, gli elementi che limitano le possibilità di trasformazione ed uso delle risorse, in una logica coerente con gli obiettivi di sviluppo sostenibile e di rispetto e tutela dell'ambiente.

Ciò non significa, certo, percorrere a ritroso le fasi dell'evoluzione del paesaggio, tendendo alla ricostruzione di quello "storico", privo di ogni contaminazione antropica e ritenuto, non certo a ragione, esente da potenzialità di rischio. E' possibile, invece, intervenire per guidare e controllare le fasi dello sviluppo, investendo le necessarie risorse per padroneggiare i fattori che regolano i processi naturali e le relazioni tra questi e le attività antropiche e per garantire corrette funzioni d'uso del suolo.

Ed è proprio questo il ruolo che si è voluto assegnare al nuovo Piano Regolatore Generale, che in maniera attiva, attraverso scelte coerenti con le accertate situazioni di rischio, tende all'incremento dei fattori di sicurezza, alla mitigazione dei rischi, al controllo delle trasformazioni ed al miglioramento della qualità ambientale.

Il nuovo PRG vuole quindi rappresentare un elemento sinergico alle attività di protezione civile (da sviluppare con l'apposito piano comunale di settore), con l'obiettivo, in termini assolutamente preventivi, di contribuire a ridurre i livelli di esposizione al rischio.

Gli studi condotti hanno consentito di riconoscere, per le diverse tipologie di rischio, i fattori predisponenti e di valutarne la pericolosità. Sono stati, conseguentemente, prefigurati gli scenari degli eventi, con una stima degli effetti sulle persone e sulle cose, e, sulla base di questi, sono state proposte condizioni limitanti per la pianificazione (scelte) e per gli usi del territorio (normative di attuazione).

Nel territorio comunale sono presenti le seguenti tipologie di rischio, che possono avere una diretta relazione con l'attività di pianificazione: alluvioni; frane; dighe; sismicità; industrie a rischio di incidente rilevante.

Ad esse possono essere aggiunte tipologie di rischio che, pur non essendo all'origine di eventi catastrofici, hanno riflessi diretti sulla salute dell'uomo e sulle componenti ambientali: inquinamento acustico, atmosferico, delle acque ed elettromagnetico.

Di seguito vengono analizzati sinteticamente analizzate le diverse tipologie di rischio e le conseguenti scelte operate.

### **Alluvioni**

I divieti ed i vincoli alle possibilità di edificazione hanno storicamente interessato esclusivamente l'alveo dei fiumi e la fascia di territorio interessata da "piene ordinarie", fenomeni riferibili a tempi di ritorno non superiori a 5-10 anni.

Le numerose alluvioni catastrofiche che hanno colpito il nostro paese erano in gran parte derivate da questa sostanziale incapacità di valutazione del rischio.

La pianificazione di indirizzo regionale (P.U.T.) e la relativa normativa di attuazione hanno posto particolare attenzione alla mitigazione dei rischi conseguenti al verificarsi di fenomeni alluvionali, ponendo limiti alle possibilità di edificazione (L.R. 26/89 art.17) e richiedendo specifici studi di carattere idraulico per verificarne la fattibilità (DGRU 100/93).

In accordo con tali indicazioni, gli studi per la redazione del nuovo PRG hanno consentito di valutare, in relazione ad eventi riferibili a tempi di ritorno opportunamente lunghi, l'effettiva capacità dell'alveo del Tevere di contenere le acque di piena e di identificare, per quelle portate, le aree che risultano essere soggette ad alluvionamento.

Sono risultate di estrema utilità le rilevazioni topografiche delle sezioni d'alveo del Tevere, eseguite dal Servizio Idrografico e Mareografico presso la Presidenza del Consiglio, ed il costante confronto con il settore idraulico della Regione Umbria e con l'Autorità di Bacino del Tevere.

Facendo riferimento ai dati disponibili sono state analizzate numerose sezioni del fiume e sulla base dei risultati ottenuti, integrati dai dati storici, sono state distinte due diverse fasce soggette ad esondazione in termini di *rischio elevato* e di *rischio moderato*.

Rientrano nella prima fascia le zone prossime al Tevere che risultano alluvionabili piene riferibili a tempi di ritorno inferiori a 200 anni, mentre sono state considerate a rischio moderato le aree interessate da piene con tempi di ritorno fino a 500 anni.

Nelle aree ritenute ad elevato rischio di alluvionamento, indipendentemente dalla classificazione prevista dal PRG, sono vietati ogni forma di nuova edificazione e qualsiasi intervento che determini l'impermeabilizzazione dei terreni, incrementando, di fatto, l'aliquota del deflusso idrico superficiale.

Inoltre, nei casi in cui il perimetro dell'area esondabile interessi anche parzialmente comparti edificabili in fase di attuazione, le relative possibilità edificatorie attribuibili all'intero comparto potranno essere utilizzate solo nelle aree poste al di fuori del limite di esondabilità.

Nella seconda fascia, che interessa anche aree prossime a torrenti e fossi classificati tra le acque pubbliche o, comunque, di proprietà demaniale, tutti gli interventi di trasformazione del territorio, ivi compresi gli interventi di recupero edilizio, dovranno essere preceduti da approfondite verifiche idrauliche. L'apposizione del vincolo tende a garantire la salvaguardia delle zone di naturale espansione delle piene, impedendo la realizzazione di ogni modifica che comporti una riduzione della capacità di invaso e di laminazione delle piene. Ad esso dovranno comunque affiancarsi i necessari interventi di manutenzione e recupero delle sponde e delle opere idrauliche, con lo scopo di migliorare la funzionalità dei corsi d'acqua.

Le norme di attuazione prevedono, infine, che in corrispondenza di tutti i corsi d'acqua permangono, comunque, i divieti e le prescrizioni di cui al Regio Decreto 25 luglio 1904 n.523 e alla legge regionale n. 26/89 art.17. In particolare sui corsi d'acqua, loro alvei e sponde non sarà possibile eseguire piantagioni di alberi e di siepi e movimenti di terra ad una distanza minore di 4 m. a partire dal piede dell'argine o dal ciglio della sponda e realizzare qualsiasi costruzione e scavi ad una distanza minore di m. 10.

Il divieto di praticare ogni forma di edificazione, in corrispondenza del Tevere e del Chiascio viene esteso per una fascia di 30 m.

Sono comunque ammessi tutti gli interventi diretti alla realizzazione di impianti e servizi per la tutela e la migliore utilizzazione delle acque, quelli diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente e quelli necessari per la difesa da calamità naturali.

## Frane

Negli atti della *Commissione Interministeriale per lo studio della sistemazione idraulica e della difesa del suolo* (Commissione De Marchi) il dissesto idrogeologico viene identificato con “quei processi che vanno dalle erosioni contenute e lente alle forme più consistenti della degradazione superficiale dei versanti, fino alle forme imponenti e gravi delle frane. In sostanza con tale definizione si fa riferimento a tutti quei fenomeni risultanti da condizioni di disequilibrio, che comunque possono essere riferite alla naturale evoluzione geomorfologica.

Il progresso tecnologico che ha accompagnato gli ultimi decenni ha consentito all’uomo di interferire in maniera sensibile con tali processi, rendendolo capace di “rallentare o accelerare”, seppure solo ad una scala temporale limitata, la progressiva alterazione del suolo e la modifica del modellato superficiale.

La trasformazione del territorio, la realizzazione di opere sui versanti o negli alvei dei corsi d’acqua, il mancato rispetto per i fragili equilibri naturali hanno spesso incrementato la vulnerabilità ed i fattori di rischio, sino a determinare quegli “effetti catastrofici” che è difficile non imputare all’attività dell’uomo ed alla scarsa conoscenza che egli ha di tali fenomeni.

Un’efficace azione *difesa del suolo* deve necessariamente basarsi su iniziative di carattere previsionale e preventivo. E’ infatti di fondamentale importanza conoscere (previsione) non solo le aree soggette a rischio, ma anche le cause ed i meccanismi del dissesto idrogeologico ed i parametri fisici che influiscono sui processi di instabilità.

Ciò favorisce una valida prevenzione sia in termini di predisposizione di idonee misure tecniche atte a contenere il rischio sia in termini di coerente pianificazione e di corretto uso della risorsa suolo.

Nell’ambito del territorio comunale sono state rilevate numerose situazioni di rischio riferibili a dissesti gravitativi più o meno accentuati. Gli studi geologici e le documentate analisi disponibili hanno infatti consentito di localizzare i fenomeni di dissesto idrogeologico, individuarne l’origine ed i fattori predisponenti o scatenanti.

In tal senso sono risultati di estrema utilità i dati desunti dalla “*Carta inventario dei movimenti franosi in Umbria*” redatta dal CNR-GNDCI e dall’atlante “*Studio dei centri abitati instabili in Umbria*”, realizzata dallo stesso CNR-GNDCI e dalla Regione Umbria.

In termini preventivi, attraverso la redazione della *Carta dello zoning geologico-tecnico*, si è provveduto alla individuazione delle aree che, essendo interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico, sono state ritenute ad edificabilità sconsigliata. Conseguentemente, le scelte del nuovo PRG ne hanno escluso la possibilità di trasformazione.

Le aree maggiormente a rischio sono ubicate lungo i versanti posti a margine della valle del Tevere ed in corrispondenza della struttura collinare su cui sorge il centro storico di Perugia, in ragione della particolare costituzione litologica (complesso Conglomeratico-sabbioso Superiore) e delle profonde trasformazioni determinate dall’attività modellatrice di agenti naturali ed antropici.

Le frane rilevate sono riferibili alle tipologie degli scorrimenti e delle colate, anche se spesso tali forme si presentano associate in maniera estremamente complessa. Di norma la profondità delle superfici di scivolamento è abbastanza contenuta (sino a 20-30 metri), mentre arealmente i dissesti possono giungere ad interessare interi bacini idrografici.



Nelle aree di S. Francesco al Prato, Monteluca e Fontivegge, ammesse a consolidamento ai sensi della L.R. 65/78, gli interventi edilizi devono tenere conto di quanto previsto dall'art. 2 della legge 64/74 e delle delibere del Consiglio Regionale n. 721/88 e n. 902/89 e delle relative cartografie di zonizzazione approvate dalla Regione dell'Umbria. Ciò rappresenta, in contesti ampiamente urbanizzati, un vincolo di estrema garanzia, che tende a preservare il delicato equilibrio conseguente agli interventi di bonifica eseguiti.

### **Dighe**

Nel territorio comunale sono stati censiti, a seguito della Legge Regionale n. 40/89, ben 48 invasi artificiali eseguiti mediante lo sbarramento di corsi d'acqua o, comunque, con la realizzazione di strutture di contenimento delle acque. Di questi, 12 superano un'altezza di 10 metri e, mediamente, ognuno di essi consente l'accumulo di circa 70.000 mc. Inoltre, a poca distanza dal confine con il Comune di Valfabbrica, all'interno del bacino del Chiascio, è presente la diga di Casanuova, un'opera capace di invasare molti milioni di metri cubi.

Per quest'ultima è stato elaborato un apposito studio dell'onda di piena conseguente ad ipotesi di collasso, che ha consentito di identificare cartograficamente le aree del territorio comunale soggette al rischio di inondazione, che interessano ampia parte dell'abitato di Pianello e della pianura a ridosso dello stesso fiume.

In caso di collasso della diga, infatti, visto il tipo di struttura e scartata la possibilità di rottura istantanea dello sbarramento, verrebbe generata un'onda di sommersione che coinvolgerebbe anche l'aeroporto di Sant'Egidio ed oltre 250 edifici ed impianti produttivi.

A fronte di queste condizioni di rischio, essendo legata la possibilità di evento a situazioni comunque identificabili ed in parte contenibili, l'azione di prevenzione è rimandata alla predisposizione di appositi piani di sicurezza, validi per le specifiche realtà locali, che saranno contenuti nel Piano Comunale di Protezione Civile.

### **Sismicità**

La fase sismica che a partire dal settembre del 1997 ha interessato il territorio dell'Umbria e delle Marche ha riproposto l'esigenza di sviluppare una concreta attività di studio tesa alla determinazione delle cause dei fenomeni calamitosi, alla identificazione dei rischi ed al riconoscimento delle aree soggette agli stessi rischi. Ad essa deve, quindi, seguire un'efficace azione di prevenzione, che consenta di evitare o, comunque, ridurre al minimo le possibilità di danno.

La pericolosità sismica rilevabile per il territorio comunale di Perugia, cioè la possibilità che, in riferimento a determinati tempi, si possa verificare un terremoto di una data magnitudo, è stata definita con il D.M. del 26.6.1981, che, ai sensi della L. 64/74, ha dichiarato un grado di sismicità  $s = 9$ .

Tuttavia, anche se tale valore non indica le condizioni di massima pericolosità previste dalla normativa, è necessario prendere in considerazione l'effettiva situazione di *rischio sismico*, elemento strettamente connesso alla vulnerabilità del patrimonio edilizio e del territorio.

Ne consegue che, in termini di rischio, assumono particolare significato la presenza dei numerosi centri storici e di un diffuso patrimonio storico-architettonico, gli edifici costruiti con criteri non antisismici e, spesso, in cattivo stato di conservazione, i caratteri geologici, geomorfologici e geotecnici locali.

Gli studi condotti per la redazione del nuovo PRG hanno portato alla redazione di una carta dello zoning geologico-tecnico, che, come richiesto dalla normativa regionale, tiene conto anche di valutazioni sulla risposta sismica dei terreni stabili e sugli eventuali effetti di un terremoto sui terreni instabili.

Sono stati quindi ricostruiti modelli fisico-meccanici del sottosuolo in relazione alle caratteristiche geologico-stratigrafiche, ai parametri geotecnici e alle condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche.

Le indagini hanno permesso di acquisire una notevole mole di informazioni relative a:

- aspetti strutturali regionali ed elementi di neotettonica;
- geometria e definizione delle varie unità stratigrafiche;
- aspetti dei processi geomorfici attivi;
- complessi idrogeologici,
- valori delle variazioni stagionali della piezometrica;
- genesi, distribuzione e spessore dei materiali rimaneggiati;
- valore di alcuni parametri geotecnici (RQD,  $\gamma$ ,  $\phi$ , Cu,  $N_{(S.P.T.)}$ ).

Utili indicazioni sono state tratte da:

- Elementi per una guida alle indagini di microzonazione sismica - Roma, (1986) - C.N.R.
- Guida per la realizzazione di una carta sismotettonica e del rischio sismico - Bologna, (1980) - Pitagora Editrice
- Approccio ai problemi di fondazione in zona sismica - Ancona, (1980) - G. Orlandini
- Manuale per il rilevamento e l'identificazione delle zone suscettibili di amplificazioni o instabilità dinamiche locali - CNR/GNDT, Servizio Sismico Nazionale, Regioni Umbria e Marche (1998)

Gli studi svolti mediante rilievi geologici di campagna, l'analisi aerofotogrammetriche e la verifica delle numerose stratigrafie di pozzi, sondaggi geognostici e piezometri hanno permesso di definire, con sufficiente dettaglio, le caratteristiche geologiche locali e i rapporti stratigrafici tra i diversi tipi di terreno.

L'indagine geomorfologica ha consentito di individuare i limiti e la geometria dei corpi franosi, i dissesti connessi al movimento delle acque ed all'azione dell'uomo, le forme del rilievo e del reticolo idrografico.

La situazione idrogeologica è stata definita nell'apposita cartografia, che, in corrispondenza della valle del Tevere, fornisce anche utili indicazioni sui livelli isofreatici.

Gli aspetti connessi alle caratteristiche geotecniche dei terreni rappresentano il maggior limite ad una corretta e puntuale analisi del comportamento in fase sismica. Infatti, l'indagine geognostica, normalmente programmata e condotta ad altri fini, non sempre consente di approfondire adeguatamente gli studi.

Nel contesto del territorio comunale sono state identificate numerose situazioni che, per le specifiche condizioni geologiche possono dar luogo a significativi incrementi della fase sismica e/o dare origine a possibili fenomeni di instabilità locale. Esse sono riferibili alla presenza di terreni liquefacibili, a morfologie particolari, a coltri di terreni rimaneggiati (colluvioni e riporti), dotati di scarsa capacità di resistenza al taglio, direttamente interessati dalla falda e poggiati su un substrato più consistente (incrementi della fase sismica a livello locale fino a 3 - 4 gradi della scala Mercalli (Barosh, 1969).

La suddivisione principale è stata effettuata tra *rocce litiche e rocce clastiche*; al primo gruppo appartengono le formazioni stratificate calcaree, arenacee e marnose, che rappresentano le aree montuose e il basamento dei terreni sia coesivi che incoerenti (rocce clastiche).

Le *rocce litiche* sono state suddivise in due gruppi in funzione dell'acclività superiore o inferiore a 20°, considerando che gli elevati valori di pendenza rappresentano un fattore in grado di esaltare gli effetti sismici di scuotibilità (effetto pendio). Nelle aree in cui affiorano tali tipi litologici particolare importanza assumono i rilevamenti geologici di campagna per l'esame della giacitura degli strati, del grado di fratturazione e dell'eventuale presenza di faglie.

Nella zonizzazione il "bedrock" in generale è stato classificato come stabile con la suddivisione del grado di risposta in fase sismica.

L'affioramento di *rocce clastiche* è tipico nelle aree collinari. I sedimenti clastici possono costituire l'intera struttura, come nel caso del colle Perugino, o possono essere presenti in sottili lembi che ricoprono le suddette rocce litiche.

Tra queste sono state raggruppate le coltri detritiche, colluviali ed eluviali, dotate di spessori modesti generalmente inferiori ai 10 metri, aventi composizione e granulometria variabile, ma con problematiche geotecniche simili. Questo gruppo rappresenta superfici con inclinazioni inferiori ai 20° situate lungo i versanti, o in prossimità della base di questi, da ritenere potenzialmente stabili sulla base delle conoscenze e dei dati attualmente disponibili. I maggiori spessori detritici si rinvencono alla base del Monte Malbe-Lacugnano.

I depositi alluvionali caratterizzano le aree di pianura dove scorrono i principali corsi d'acqua (Tevere, Chiascio, Nestore, i torrenti Caina, Genna...). Si tratta di depositi eterogenei (ghiaie, sabbie e limi prevalenti variamente commisti tra loro) a geometria deposizionale di tipo lenticolare e spessori variabili lateralmente e verticalmente.

In profondità la frazione argillosa aumenta fino a divenire maggioritaria; fa parzialmente eccezione l'area di Pian di Massiano dove la componente pelitica è predominante fin dal piano di campagna.

Le alluvioni sono sempre sede di acquiferi, quasi sempre freatici, con livelli piezometrici normalmente compresi nei primi 10 metri dal piano di campagna.

Le aree ove esse affiorano sono da considerare stabili anche se andrà posta particolare attenzione alla individuazione di eventuali terreni liquefacibili.

I depositi fluvio-lacustri e/o deltizi variano dal campo dei conglomerati e sabbie a quello dei limi e delle argille procedendo, altimetricamente e stratigraficamente, dall'alto verso il basso.

Le aree alto-collinari come il colle perugino vedono pertanto rappresentati tutti questi litotipi, mentre nelle aree basso-collinari prevalgono i termini argillosi più bassi stratigraficamente (colli ad Ovest della Strada Marscianese). L'assetto stratigrafico è costituito da banchi e lenti principalmente suborizzontali il cui spessore è variabile verticalmente e arealmente.

Anche le aree interessate dall'affioramento di depositi fluvio-lacustri e/o deltizi sono state suddivise in due gruppi in funzione dell'acclività superiore o inferiore a 20° prendendo in esame l'effetto pendio precedentemente citato.

Sotto il profilo geotecnico va individuata l'eventuale esistenza di spessori compressibili.

Per quanto attiene le zone evidenziate con valori di inclinazione inferiori ai 20° queste sono da considerare potenzialmente stabili, mentre le rimanenti sono da considerare al limite della stabilità con possibili incrementi della fase sismica.

Tra le aree interessate da dissesto idrogeologico sono state incluse quelle nelle quali sono state individuate condizioni di frana, quelle con franosità diffusa, dove spesso non è nettamente distinguibile la geometria del corpo franoso (frane complesse), e quelle soggette a fenomeni di erosione calanchiva.

Conseguentemente, la carta dello zoning geologico-tecnico identifica:

- *aree stabili*, associabili a
  - zone interessate da substrato roccioso affiorante o sub-affiorante e con pendenza inferiore a 20° ,
  - zone con coperture incoerenti e/o semicoerenti (coltri detritiche, colluviali ed eluviali) ben contenute al piede e non interessate da segni di instabilità e con pendenza inferiore a 20°.
  - zone interessate dall'affioramento di depositi di facies fluvio-lacustre e/o deltizia. Spessori elevati nella tipica distribuzione lenticolare. Su versanti con pendenza inferiore a 20°.
- *aree potenzialmente stabili con possibili incrementi della fase sismica*, associabili a
  - zone interessate da substrato roccioso affiorante o sub-affiorante o con modeste coltri di materiale incoerente.
  - zone interessate da depositi alluvionali di spessore variabile con substrato pianeggiante o poco inclinato. Terreni a comportamento geomeccanico differenziato in relazione alla diversa composizione granulometrica. Il livello della falda idrica è normalmente compreso nei primi 10 metri di profondità dal piano di campagna.
  - aree interessate dall'affioramento di depositi di facies fluvio-lacustre e/o deltizia. Spessori elevati nella tipica distribuzione lenticolare. Su versanti con pendenza maggiore a 20°.
- *aree instabili, ad alto rischio geologico*:
  - aree interessate da fenomeni di dissesto accertati e presunti e da dissoluzione chimica:
    - 1) processi morfologici sui versanti legati alla gravità e al deflusso idrico;
    - 2) processi morfologici fluviali;
    - 3) processi carsici

In ogni caso le indagini geologiche e geognostiche e le verifiche per la progettazione esecutiva devono essere condotti secondo quanto stabilito dal DM 11.3.1988, non essendo esaustiva l'analisi condotta a livello di pianificazione generale.

Infatti, la vigente normativa antisismica prevede, in fase di verifica delle strutture, l'utilizzo di un coefficiente di fondazione ( $\epsilon$ ) che può essere assunto pari a 1 o a 1,3 in funzione della condizione stratigrafica locale. Diventa abbastanza difficile in tal senso definire con esattezza il valore di questo coefficiente ed è comunque importante dover tener conto della reale influenza che altri fattori hanno sulle leggi di attenuazione dei fenomeni sismici. Pertanto a titolo di maggior cautela si ritiene opportuno consigliare una verifica puntuale dei fattori di "amplificazione" .

### **Industrie a rischio di incidente rilevante**

Lo sviluppo tecnologico e le scelte imposte dalla globalizzazione dei processi industriali hanno spesso determinato, anche per la necessità di espansione dell'attività e di

decentramento dei processi produttivi, l'aumento delle possibilità di rischio di incidente grave, con conseguente incremento degli effetti che tali fenomeni, in termini quantitativi e qualitativi possono determinare nelle aree circostanti.

Il DPR 175/88 e la Legge 137/97 hanno recepito le direttive europee relative alla prevenzione dei rischi di incidente rilevante connessi con specifiche attività industriali ed alla limitazione delle conseguenze per l'uomo e per l'ambiente, definendo specifiche competenze per la redazione di piani di sicurezza, il controllo di tali attività e la diffusione di opportuni livelli di informazione.

Pur in assenza degli indirizzi e dei criteri da parte del PUT e del PTCP, si è ritenuto necessario, in riferimento alla specificità del nostro territorio comunale, intervenire, in termini preventivi, già nelle scelte di pianificazione, puntando a ridurre la potenzialità del rischio in ragione di verificate condizioni di "idoneità" dei siti a consentire la localizzazione di impianti aventi le caratteristiche indicate dalla citata normativa.

Nel Comune di Perugia sono presenti due sole attività industriali che sono sottoposte al regime del DPR 175 e che, per le specifiche caratteristiche, sono state obbligate a trasmettere la dichiarazione relativa ai prodotti stoccati all'interno degli impianti ed alle fasi di lavorazione. Si tratta di un deposito di stoccaggio di GPL e imbottigliamento del gas e di una distilleria, entrambi posti a ridosso dell'abitato di Ponte Valleceppi.

Il nuovo PRG censisce tali impianti e individua altri siti all'interno dei quali consentire l'eventuale localizzazione di nuove attività industriali rientranti nel campo di applicazione del citato decreto 175/88.

Per la scelta dei siti si è fatto riferimento alle linee guida per *la Pianificazione di emergenza esterna per impianti industriali a rischio di incidente rilevante* emanate dal Dipartimento della Protezione Civile (1994).

Tenendo conto della difficoltà di individuare le aree potenzialmente a rischio per le diverse tipologie di eventi possibili, derivanti da innumerevoli fattori, quali le sostanze coinvolte, i processi industriali, le caratteristiche morfologiche del sito..., si è quindi deciso di valutare in maniera speditiva le aree di sicuro impatto e di danno.

Ciò, tuttavia, non esime dall'imporre, già in fase di realizzazione degli impianti, l'adozione di ogni cautela atta a ridurre la possibilità che l'incidente si verifichi e che gli effetti siano maggiormente dannosi.

Per gli impianti esistenti, invece, non sono ammesse modifiche che determinino incrementi dei fattori di rischio o, comunque, che comportino il passaggio dalla categoria di azienda sottoposta a dichiarazione a quella di azienda sottoposta a notifica ai sensi del citato DPR.

La scelta di nuovi siti, d'altra parte, risponde anche alla necessità di proporre concrete possibilità di delocalizzazione degli impianti esistenti, con l'obiettivo migliorare la condizione ambientale nel contesto della VII Circoscrizione Comunale.

## Capitolo 23 Città e campagna

Storicamente il rapporto città-campagna ha assunto a Perugia una connotazione molto particolare. In epoca medioevale esso era imperniato sulla struttura rionale della città, ovvero su parti di essa dotate di forte identità. Attraverso i rioni si realizzava, istituzionalmente, la direzionalità sugli spicchi di territorio ad essi direttamente afferenti. E' questo un impianto organico territoriale, tradottosi nella cristallizzazione multi-secolare del senso di appartenenza, che *permane* fino agli anni cinquanta di questo secolo. I processi di profonda modificazione intervenuti negli ultimi quarant'anni, insieme a fenomeni di disagio e spaesamento che tutt'ora provocano, hanno portato alla costruzione di un nuovo senso di appartenenza riferito ad un *luogo* urbano molto più vasto: pur nella discontinuità divenuta ormai strutturale, un'ampia parte del territorio comunale è oggi impegnata a divenire città. Una città diffusa, molto diversa da quella storica, non più luogo esclusivo e proiezione spaziale del potere e dell'universo delle relazioni sociali. E' con questa consapevolezza che il PRG nell'affrontare il delicato tema del rapporto tra città e campagna non vuole porsi in termini risolutivi con scelte ideologiche rigide, adottando un atteggiamento empirico basato su alcune scelte metodologiche coerenti con il modello di vita urbano contemporaneo.

I temi, solo apparentemente estranei tra loro, che insieme all'anali svolta sul modello insediativo (cfr. cap. 12) forniscono la chiave di lettura di questo approccio sono la ricerca contestuale: di un nuovo limite alla crescita urbana anche come strumento di riqualificazione della città; dell'identificazione e tutela di spazi aperti interni alla città significanti sotto il profilo ecologico, ma anche formale; di un nuovo senso da dare agli insediamenti storici diffusi.

### Limite urbano-extraurbano

In una realtà urbana diffusa, un aspetto particolarmente importante è costituito dai *limiti fisici della città*.

La loro identificazione costituisce la risoluzione di un duplice problema: quello legato al disegno di un perimetro urbano e della sua *interfaccia* con il territorio extraurbano.

Non si tratta di costruire barriere o di fissare soglie invalicabili: si tratta piuttosto di aver coscienza della diversità strutturale, produttiva e insediativa fra *la residenzialità-produttività rurale* e *la residenzialità-produttività urbana*.

Se la proposizione di una precisa demarcazione tra i due ambiti non pone grandi problemi laddove i caratteri del paesaggio agrario appaiono tuttora solidi e nettamente indipendenti dai più recenti processi insediativi, in una molteplicità di casi, il perimetro non è oggi chiaramente individuabile, data la continua *smarginatura* e *complessità* dell'edificato e viste le compromissioni che questo ha prodotto alle zone propriamente agricole. Ne emerge che, in linea generale, l'assetto morfologico e insediativo del territorio perugino presenta forti livelli di interazione funzionale e di interconnessione insediativa tra il sistema urbano e il sistema extraurbano.

La definizione di un limite (o meglio di un sistema articolato e differenziato di limiti) tra *l'urbano* e *l'extraurbano*, di conseguenza risponde a fattori più complessi di quelli tradizionalmente adottati nella distinzione tra territorio agricolo e territorio urbanizzabile: parti consistenti di territorio agricolo possono essere infatti considerate a pieno titolo *urbane*. L'elemento guida per la loro gerarchizzazione è l'individuazione di tre casi ricorrenti circa i caratteri di ruralità:

- a) sono tuttora efficienti e fondati su elementi tali (presenza di vere aziende agrarie con conduzione agricola effettiva dei soprassuoli, elementi di insediamento storico - comprese le ville suburbane storiche - parcellizzazione dei campi, colture irrigue,

- equipaggiamento paesaggistico d'insieme, ecc.), da rendere possibile la loro difesa e valorizzazione con un regime normativo calibrato per l'extraurbano;
- b) pur in forma di evidente regresso, soprattutto rispetto agli aspetti produttivi e aziendali (agricoltura marginale e d'affezione), sono tuttora riconoscibili e da giudicare *resistenti* rispetto alla eventuale presenza di insediamenti urbani *estranei*, in quanto questi ultimi risultano ancora subalterni e *ospiti* dell'area rurale vera e propria;
- c) sono sottoposti ad un processo strutturale di snaturamento, mantenendo, tuttora, una loro identità anche se si trovano in attesa di futuri sviluppi delle necessità urbane per mutare la loro destinazione d'uso.

Se la definizione del *limite*, dal punto di vista della città costruita diviene la ricerca di un margine fisico qualificato che tiene conto delle sue tendenze evolutive, dal punto di vista del paesaggio esso non costituisce un riferimento fisico, data la continuità naturale dei sistemi ambientali e la *permeabilità* continua tra 'città' e 'campagna' che caratterizza in modo particolare il paesaggio perugino. Ne consegue che la definizione del 'confine' della città diventa il frutto di una scelta progettuale di salvaguardia delle connessioni tra spazi aperti urbani ed extraurbani che ha come obiettivo fondamentale il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del *sistema città* nel suo complesso.

### **Spazi aperti ed ecologia urbana**

Anche nel caso dell'individuazione degli *spazi aperti urbani* le azioni di salvaguardia, valorizzazione e gestione sono presupposto irrinunciabile ai fini del miglioramento della qualità ambientale e della tutela dell'identità del paesaggio, il criterio-guida della scelta progettuale non può che essere costituito dal mantenimento della continuità del sistema fisico e biologico naturale.

In linea con tale principio l'analisi degli spazi aperti in ambito urbano è stata condotta in modo da individuare le connessioni tra questi e il più ampio contesto extraurbano, al fine di costituire una 'trama verde', che, penetrando all'interno dell'edificato, sia in grado di assumere un chiaro ruolo strutturale ai fini della qualità ecologica e della costruzione di un migliore quadro percettivo delle nuove parti della città. La proposta conseguente identifica, nell'ambito urbano di Perugia, il bacino del torrente Genna quale principale sistema di spazi aperti avente il più forte valore strutturale. Per la sua configurazione morfologica esso rappresenta, infatti, un fondamentale "corridoio" di connessione ambientale con l'ambito extraurbano, tagliando l'intero territorio urbano di Perugia sia in senso longitudinale che trasversale, attraverso l'articolato reticolo idrografico ad esso afferente ed i versanti dei sistemi collinari che si affacciano su di esso.

La parte pianeggiante del bacino possiede oggi una debole identità agricola, essendo in più punti ritagliata da sistemi infrastrutturali e da nuclei insediativi; al contrario preservare oggi questa identità comporta, come si vedrà nella parte relativa alla normativa, incentivare opportunamente, mediante la possibile introduzione di attività a basso impatto ambientale, soprattutto l'uso agricolo di quest'area e quindi i segni del tipico paesaggio perugino.

Di notevole valore sono i versanti delle colline di Monte Pulito, Monte Morcino, Lacugnana e Prepo: questi costituiscono delle vere e proprie "emergenze" che, ancora oggi, svolgono un ruolo fondamentale nella conservazione dell'identità del paesaggio rurale storico. Tutelare nel modo più forte queste aree diventa allora irrinunciabile ai fini della salvaguardia ambientale e paesaggistica del territorio, incentivandone l'uso, ed in qualche caso il riuso, strettamente agricolo, limitando fortemente ogni previsione edificatoria.

In questo contesto i principali parchi urbani, già attuati o previsti nel quadro della pianificazione urbanistica vigente, trovano sostanziale conferma, essendo collocati in posizione strategica rispetto al bacino del Genna ed alle funzioni ad esso assegnate.

Di pari valore è il parco urbano di Santa Margherita, che, oltre a svolgere il ruolo di connessione con la parte extraurbana del suo bacino, è un fondamentale elemento paesaggistico del margine est della città, contribuendo con ciò a mantenere inalterata la visibilità, da questa parte, dell'acropoli e delle sue appendici.

Assume inoltre valore strutturale la tutela delle aree in destra al fosso di Vestricciano, ai fini della costituzione di un sistema di spazi aperti da adibire a parco.

In questo caso gli elementi di connessione ambientale vengono integrati all'interno di un progetto unitario con la previsione di un itinerario *ludico-rurale che cinge il continuo urbano*.

Questo nuovo collegamento (itinerario Monte Malbe/MonteGrillo, Pian di Massiano, valle del Genna, fosso dell'Infernaccio, Prepo/Pallotta), in parte appoggiato alla viabilità esistente, si configura altresì come *asse* integrato da percorsi pedonali, ciclabili e sistemazioni a verde, venendo ad assumere anch'esso un ruolo fondamentale nella creazione di una trama 'verde' in grado di ricucire tra loro spazi aperti di piccola e grande scala, attualmente dispersi all'interno del tessuto urbano: questi spazi, come le connessioni tra le fasce ripariali di fossi e torrenti, possono infatti incrementare in modo sostanziale *l'apparato protettivo*.

Per quanto riguarda i principali centri urbani nella valle del Tevere, si ribadisce la tutela paesaggistica ed ambientale delle zone ripariali del fiume Tevere, già presente nella pianificazione vigente, estendendo la gestione urbana di queste zone fino a Ponte Pattoli, in una logica di *continuum* delle previsioni di parco territoriale anche nel contesto urbanizzato.

Le due grandi aree in sinistra al fiume Tevere, tra Ponte Valleceppi e Ponte Felcino, incluse nell'ambito urbano, assumono valori strutturali diversi: l'area tra la zona C.A.I. di Ponte Valleceppi ed il Tevere, per le sue elevate qualità ambientali e paesaggistiche, va tutelata nel modo più forte, mentre l'area a ridosso di Ponte Felcino, per il maggior grado di interclusione nell'ambito edificato ed una qualità ambientale più bassa, può essere meglio utilizzata come parco per attività sportive e ricreative, con possibili integrazioni con attrezzature per la scuola media superiore.

A Ponte San Giovanni, oltre a sottolineare la valenza degli ambiti fluviali e pedecollinari, si ritiene di importanza strategica la connessione tra questi elementi del paesaggio, proponendo l'attuazione di corridoi verdi trasversali al gradiente urbano

### **Insedimenti storici**

Il drastico modificarsi della struttura produttiva e dei modelli insediativi ha comportato, come già evidenziato, una profonda modificazione, e in diversi contesti un vero e proprio degrado, del paesaggio storico, in specie per ciò che riguarda la non corretta tutela degli insediamenti storici - che molto spesso sono stati aggrediti da costruzioni "moderne" scriteriate, capannoni industriali, infrastrutture, ecc. - ma anche per l'abbandono di percorsi stradali minori intra-poderali e intra-insediativi, interventi di recupero poco rispettosi dei caratteri intrinseci degli edifici.

Allo stadio attuale sembra indispensabile provvedere tempestivamente ad una rivalorizzazione del territorio, tenendo conto delle prospettive economiche che sembrano legarlo all'incremento di un turismo stabile attento ai valori culturali ch'esso, ancora oggi, è in grado di esprimere.

Occorre, infatti, prendere atto che i valori culturali che si traducono in forme fisiche non rappresentano solo gli elementi indispensabili per la percezione del passato, ma anche, e



soprattutto, il punto di forza tramite il quale progettare una via nuova di sviluppo economico

Per fare questo, occorre innanzitutto ponderare le caratteristiche specifiche dei diversi assetti territoriali e paesaggistici che il PRG identifica e fa oggetto di obiettivi mirati di tutela, uso e valorizzazione. In tal senso è possibile individuare una serie di opportunità differenziate in ragione della caratterizzazione ambientale operata con l'analisi paesaggistica.

In particolare, sembra ragionevole sottolineare le condizioni di seguito espresse.

Nella zona nord comprendente le Udp 1N (Monte Tezio), 6N (Colline del Tezio) e 7N (Zona pedemontana a nord di Perugia):

- l'alta frequenza di insediamenti accentrati e la minore presenza di case sparse, indica la opportunità di valorizzare l'edificato in chiave residenziale e turistica;
- la presenza di un interessante sistema di viabilità minore intra-insediativa, che va ripristinata e valorizzata, stante l'alto livello di degrado in cui versa.

Nelle Udp 2N (Valtiberina nord) e 3N (Valli minori ad est di Perugia):

- l'alta diffusione di case sparse, molte delle quali mostrano ancora elementi caratteristici della fase di comparsa e affermazione delle colture industriali (essiccatoio, fienili, silos), nonché della casa rurale perugina che, tra il XVI e il XIX secolo, conquista terre più fertili di pianura e di bassa collina, induce alla apposizione di vincoli paesaggistici per la tutela del sistema di relazione tra i beni e il contesto rurale nei quali essi si integrano;
- la modificazione subita dagli insediamenti accentrati, più per *villa* che per *castrum*, nonché la pressochè scomparsa della viabilità di collegamento tra insediamenti, campi e corsi d'acqua, rende possibili forme d'uso tendenti ad esaltare la loro individualità e, contemporaneamente, le loro complessità morfologico-insediative.

Nelle Udp 4N (Colline in destra del Tevere) e 5N (Colline in sinistra del Tevere):

- la presenza di numerosi edifici (annessi) agricoli, testimonianza di un assetto del paesaggio agricolo plasmato dalla pratica antichissima della policoltura (fasce di seminativi intercalati da alberi e vigneti), suggerisce la conservazione a fini produttivi nella Udp 5N di fienili, concimaie, pigiatoi per l'uva, molini da olio, ecc. ancora oggi integri. Nella 4N la tutela assume invece una valenza di mera conservazione di una memoria storica.

Nelle Udp 1S (Piana del Chiascio), 3S (Valtiberina sud), 4S (Valle del Genna), 5S (Valle del Caina) e 6S (Valle del Cestola):

- la conquista quanto tardiva, tanto fortunata, allo sfruttamento agricolo di terreni originariamente impaludati, e che ha portato con sé una modificazione profonda dell'ambiente naturale, vede nella difesa da ulteriori espansioni del fenomeno urbanizzativo della casa sparsa, fortemente presente, e del suo ambito di *influenza*, un fattore decisivo della politica di tutela storico-paesaggistico complessiva del territorio comunale.

## Capitolo 24 La città antica

A partire dagli anni '70, la parte di città definita come Centro Storico<sup>34</sup> è stata oggetto da parte del Comune di Perugia di notevoli attenzioni: oltre alle *scale mobili*, che ne hanno modificato radicalmente il modello d'uso e di accessibilità, vanno ricordati gli interventi di recupero del cospicuo patrimonio monumentale ed edilizio di proprietà pubblica, l'onerosa opera di ripavimentazione, arredo e illuminazione degli spazi pubblici (ancora oggi in atto), l'istituzione di ampie zone pedonali, la valorizzazione del sistema museale, ecc.. Anche la pianificazione generale di questo ambito è risultata all'avanguardia per il modo con cui sono stati disciplinati, con la variante 35 adottata per la prima volta nel 1985, gli aspetti urbanistici.

Ad oltre 10 anni dalla formulazione di tale vero e proprio piano urbanistico del Centro Storico, esso necessita di adeguamenti che scaturiscono dal mutato quadro di riferimento socio-economico, ma soprattutto dall'inquadramento strutturale fornito dal nuovo PRG.

Uno dei punti di partenza è, pertanto, costituito dalle analisi e dalle proposte elaborate in seno al Piano Economico e Commerciale del Centro Storico, elaborato dal Comune di Perugia nel corso del 1997.

A ciò va aggiunta la necessità di formulare una strategia nuova per il rilancio del Centro Storico basata su una tendenziale combinazione di residenza, commercio, attività educative e culturali, turismo, e così via, che però non è da vedere come somma di fattori che hanno le attuali caratteristiche: basti pensare ad un'Università che sviluppa maggiormente l'attività di ricerca; a sistemi museali e delle attività culturali ed educative che non sono più considerati fatti accessori ed estranei alla vita quotidiana locale; ad una popolazione con caratteri sociali e demografici diversi, per avere un'immagine di cosa potrebbe essere il Centro Storico in un prossimo futuro.

### Una nuova accessibilità territoriale

Non v'è alcun dubbio che il miglioramento dell'accessibilità al Centro Storico, attraverso i sistemi di trasporto in sede propria configurati dal PRG (cfr. cap. 26), ha tra i suoi obiettivi primari quello di ri-collocare al centro dell'intero sistema urbano proprio la città antica, per accrescerne le possibilità di rilancio e rivitalizzazione.

Essa permetterà al Centro Storico di esaltare la sua funzione polarizzante e, contemporaneamente, di dare un ruolo significativo e piena dignità *di città* a molte altre parti di Perugia che si sono sviluppate di recente.

E' questo uno scenario che valorizzerà ulteriormente le importanti scelte già compiute nel passato: all'interno del nuovo modello acquisteranno un ruolo ancora più importante - in ragione della loro *messa a sistema* con i nuovi sistemi di trasporto urbano e territoriale - le scale mobili e gli ascensori, esistenti e in programma. Gli stessi terminal bus di piazza Italia, piazza Cavallotti e piazza Partigiani, ove oggi si attestano quasi tutte le linee di autotrasporto pubblico urbano ed extraurbano, comprese le navette di collegamento con i parcheggi di scambio posti ai margini del centro urbano, potranno essere ripensati nel loro ruolo e valorizzati anche ambientalmente. Un significato particolare assumerà, poi, la completa ristrutturazione e riqualificazione del nodo piazzale Europa-S. Anna, con la contestuale realizzazione di una nuova *scala mobile*, per il rilancio, all'interno del nuovo sistema urbano-territoriale, dell'itinerario storico corso Cavour - scalette di S.Ercolano. La stessa dotazione di parcheggi pubblici posti a corona intorno all'Acropoli rappresenta un prezioso *capitale fisso* di cui la città dispone e che nel futuro potrà gestire al meglio,

---

<sup>34</sup> Cioè la città del duecento, giunta al secolo XX attraverso un processo di sostanziale continuità fisico-morfologica.

da un lato, per diversificare le modalità e le opportunità di accesso all'acropoli e, dall'altro, per svolgere funzioni di supporto alla residenza.

### Le funzioni culturali

Il PRG propone la conferma e il rafforzamento dell' *asse culturale*, già individuato in precedenti modelli di sviluppo della città, su cui insistono la più cospicua serie di monumenti, musei, strutture culturali, ecc. che si snoda dal Cassero di Porta S. Angelo (ovvero dal Convento di Monteripido) a Porta S. Pietro coinvolgendo, oltre ai luoghi centrali dell'acropoli, anche i due borghi medioevali più importanti: *il borgo d'oro* e *il borgo bello*.

Tale *asse* trova nelle scelte di Piano - e soprattutto in alcune scelte programmatiche già compiute dal Comune - una sua significativa implementazione; in particolare si tratta :

- di funzioni già esistenti in fase di ampliamento; tra questi, gli esempi eccellenti dell'espansione della Galleria Nazionale dell'Umbria all'interno di Palazzo dei Priori, dell'ulteriore qualificazione e recupero della monumentale Rocca Paolina con la realizzazione del progetto *Museo per la città* e degli scavi per la ri-scoperta di nuovi suggestivi spazi, del *Museo dell'Ottocento* a Palazzo Penna;
- di nuove funzioni, come la realizzazione di un polo culturale di grande respiro, in piazza Matteotti, negli spazi di grande prestigio oggi occupati dagli uffici giudiziari; qui potrebbe infatti trovare la sua definitiva collocazione la *nuova* Biblioteca Augusta, che verrebbe ad integrarsi con gli spazi di grande suggestione offerti dai sottostanti "arconi", già oggetto di recupero a fini espositivi per *mostre evento* di rilievo internazionale, all'interno della grande opera di riqualificazione (in via di attuazione) di via Oberdan, e con lo stesso edificio *moderno* del Mercato coperto che in parte potrebbe essere destinato anch'esso a funzioni culturali;
- della possibile futura disponibilità di altri contenitori prestigiosi, come le attuali caserme di corso Cavour, il convento di S. Agostino - oggi usato come Distretto Militare - l'edificio dell'ex-Saffa, ecc. per potenziare la presenza e le funzioni di istituzioni come ad esempio l'Università per Stanieri.

Naturalmente, l' *asse* non è inteso in modo figurato per le sue significative articolazioni che interessano un'area che racchiude, entro poche decine di metri, strutture di grande rilievo come il Teatro Morlacchi, l'oratorio di S. Cecilia, il Conservatorio, l'area di San Francesco al Prato con le prestigiose funzioni già oggi presenti (il Museo dell'Accademia - Gipsoteca) e in via di realizzazione (l'Auditorium).

Tutte funzioni che tendono esplicitamente a rafforzare un ruolo inalienabile del Centro Storico e a configurare un *sistema* notevolmente compatto che per varietà e ricchezza qualitativa ha pochi eguali in Italia.

Anche in quest'ottica non può che essere confermata la presenza delle funzioni più rappresentative dell'Università deli Studi entro le *mura urbiche*.

### Il ruolo economico

Come già ricordato, il Comune di Perugia ha elaborato nel corso del 1997 uno specifico *Piano economico e commerciale per il Centro Storico*, che ha segnato il passaggio, sul piano metodologico, verso un'attività pianificatoria più orientata alla promozione delle attività economico-commerciali in chiave di riqualificazione urbanistica.

Gli obiettivi posti in tal senso sono espliciti: esso cerca di conciliare la dinamica instabile dello sviluppo commerciale, la crisi di presenza delle imprese artigiane e la perdita inarrestabile di popolazione residente, con la promozione di un modello di sviluppo

economico basato sulla valorizzazione dell' identità e delle vocazioni tradizionali del Centro Storico.

In altre parole, la strategia da opporre alla perdita di competitività del Centro, rispetto alle altre aree urbane, deve essere attuata imprimendo un'inversione di tendenza al processo che ha visto negli ultimi anni la riduzione della quota di attività commerciali e artigianali, nonché delle funzioni direzionali, sia pubbliche che private.

La stessa domanda turistica, caratterizzata da una permanenza media bassa, appare debole per proporsi quale rimedio alla perdita di ruolo economico del Centro Storico.

Il piano varato dall'Amministrazione Comunale precisa in modo netto quali sono le vie per la rivitalizzazione, e cioè:

1. riequilibrio del tessuto sociale, attraverso *incentivi* alla residenza;
2. incremento e qualificazione della percorribilità pedonale di tipo *stanziale* ;
3. miglioramento dell'accessibilità complessiva dall'esterno;
4. riqualificazione "vocativa" dell'offerta economica.

Quest'ultimo punto, in particolare, si rivolge alle attività produttive che appartengono alla tradizione della città, ovvero all'artigianato artistico, ai prodotti tipici locali, ai mercatini specializzati, alle mostre permanenti, nonché a tutte le attività connesse all'accoglienza turistica, soprattutto quella legata alle risorse culturali di cui la città ampiamente dispone.

Il PRG fa proprie tanto le analisi, quanto le proposte indicate in questo Piano-Programma, in quanto l'obiettivo condiviso di riaffermare la centralità del Centro Storico nella gerarchia urbana non può essere perseguito attraverso generiche e poco precisate scelte di sviluppo, ma su politiche continuamente monitorate, e se è il caso corrette.

Conseguentemente, esso opera alcune scelte specifiche che si inquadrano in modo coerente negli obiettivi suespressi e che di seguito vengono richiamate:

- riqualificazione della struttura primaria della città storica legata alla conformazione stellare dei borghi medioevali e delle *vie regali*, incentivando intorno ad essa la funzione commerciale;
- favorire l'espansione degli esercizi alberghieri esistenti.
- assegnazione alle due grandi aree di trasformazione poste ai margini del Centro Storico funzioni capaci di indurre riqualificazione ad ampie zone dello stesso (l'area ex-ospedaliera di Monteluca e l'area delle ex-carceri). Dell'area delle carceri si è già detto nella parte relativa alle funzioni giudiziarie; va solo aggiunto che si tratta di una scelta che non modificherà in alcun modo l'assetto delle attività professionali che ruotano intorno alla presenza del Palazzo di Giustizia, oggi presenti nel Centro Storico.

### **La residenzialità**

I fenomeni di squilibrio socio-economico che oggi caratterizzano il Centro Storico evidenziano, come già ricordato, che la funzione più a rischio è la residenza.

Gli effetti sono rilevanti, non solo sotto il profilo sociale (progressiva modifica e frattura del suo tessuto rispetto al resto della città e perdita di una funzione di "presidio" rispetto ai rischi emersi negli ultimi anni, con particolare riferimento ai problemi della sicurezza), ma anche per la perdita di vocazione commerciale d'interi quartieri.

Evidenti sono poi gli effetti di degrado sul patrimonio edilizio per l'assenza di quell'opera costante di manutenzione di cui ogni antico edificio necessita.

E' necessario dunque che il Piano si ponga come obiettivo primario la salvaguardia della residenza stabile esistente e l'incentivazione al reinsediamento di nuova. E' un obiettivo non facile da perseguire e che non può essere attuato solo con l'adozione di normative urbanistiche; solo un insieme di politiche, di cui il P.R.G. è solo una componente, può permettere una inversione di tendenza.

In tal senso il PRG si fa carico della questione attraverso più linee di azione tendenti a promuovere:

- lo sviluppo di residenza studentesca, in modo da liberare una quota di residenza del Centro Storico per altri segmenti del mercato;
- l'uso residenziale per alcuni edifici, oggi destinati al terziario, per la capacità attrattiva, concreta ed al contempo emblematica, ch'essi potranno esercitare nel richiamare residenti;
- quote più consistenti del patrimonio edilizio con destinazione d'uso per residenza, a scapito delle destinazioni a terziario;
- lo sviluppo di attività commerciali ed artigianali al servizio della residenza;
- la riconversione di quote di superfici destinate a parcheggi pubblici in posti auto per i residenti;
- tutto l'ambito del Centro storico quale area prioritaria per l'attuazione dei programmi urbani complessi (LR 13/97) e dell'edilizia residenziale pubblica (L.167/62).

### **Recupero creativo**

Il PRG, in definitiva, valorizza una serie di interventi volti a riequilibrare il rapporto tra residenza e funzioni terziarie, a rivitalizzare zone che sono state progressivamente emarginate, ma propone anche di creare aperture verso prevedibili future esigenze di Perugia, che al tempo stesso è una importante città d'arte, un grande centro culturale e, ancora oggi, un centro direzionale.

Le occasioni offerte dal Centro Storico nella riconfigurazione di alcuni spazi, come l'area delle ex-carceri ed ex-ospedaliere, ma anche per la realizzazione della nuova Biblioteca Universitaria di piazza Morlacchi – vanno pertanto colte per ri-scoprire *una dimensione contemporanea* della città antica, sul modello del *recupero creativo* attuato con gli accorti, quanto coraggiosi, interventi eseguiti nella Rocca Paolina.

Le soglie di qualità che devono essere garantite sono, tuttavia, altissime: in questi casi lo strumento del concorso di idee, aperto alle migliori intelligenze mondiali, appare lo strumento indispensabile – anche se non sufficiente - per dare ragione dello spessore e delle implicazioni che tali innovazioni potranno rivestire nel processo di stratificazione storico-culturale di un contesto urbano ultramillenario che ha pochi pari nel mondo.

### **La questione Monteluca**

Il trasferimento delle funzioni sanitarie nel polo unico regionale di S.Andrea delle Fratte creerà per la città di Perugia un'occasione storica per ridisegnare l'assetto e l'equilibrio dell'intero sistema dei suoi luoghi centrali. La sua consistenza, in termini di superfici e di volumetrie esistenti, e la particolarità della sua posizione, a ridosso del Centro Storico ed a cerniera con l'intero sistema insediativo nord del Comune, ne fa di per sé un'area di grande rilevanza urbanistica.

Ma ciò che rende quest'area altamente strategica per il futuro urbanistico di Perugia è il suo assetto proprietario interamente pubblico. E' questa una straordinaria circostanza che permette di interpretare la riconversione urbanistica dell'ex-Policlinico come la più grande opportunità che il Comune (proprietario insieme all'Università dell'intero patrimonio fondiario ed edilizio) ha per guidare con forte determinazione un processo di trasformazione e riqualificazione urbana di ampia portata.

Oltre alle scelte connesse all'uso dell'area, sicuramente strategiche per il destino economico e sociale di un'ampia porzione del territorio comunale, si ha cioè la possibilità di compiere passi determinanti nel campo della qualificazione architettonica di un cospicuo patrimonio edilizio, avvalendosi della migliore progettualità disponibile in campo internazionale (promuovendo ad esempio concorsi internazionali di progettazione)

che permetteranno a Perugia di essere ancor di più proiettata nel circuito delle città europee culturalmente più avanzate.

La scelta di disegnare il percorso della prima linea del minimetrò perugino fino a Monteluca va pertanto inquadrata nell'ottica di *mettere a sistema* la più importante area di trasformazione di cui la città oggi dispone; se da un lato questa soluzione consente di scongiurare il pericolo della sua emarginazione, dall'altro permette di ri-proporre per essa un ruolo trainante per l'intero processo di rinnovamento urbano a cui Perugia, come tutte le altre città, deve necessariamente sottoporsi.

Le scelte *strutturali* che il PRG compie per quest'area sono:

- Favorirne la trasformazione urbanistico-edilizia e funzionale per la sua re-integrazione nel tessuto urbano circostante, rompendo l'isolamento morfologico e la specializzazione funzionale che storicamente hanno caratterizzato quest'area fin dalla sua origine; un *nuovo* brano di città dunque che in primo luogo deve caratterizzarsi per una pluralità di funzioni, che tuttavia non vuol dire un mix indistinto o indifferente di attività, ma finalizzato ad affermare un suo ruolo primario tra le aree più importanti della città.
- Accanto alla presenza significativa, ma discreta, di funzioni residenziali, direzionali, commerciali, ricettive e socio-assistenziali (e in particolare di un presidio sanitario) utili alla vita sociale ed alla vitalità economica dell'intero quartiere di Monteluca, una quota consistente di spazi e volumetrie viene vincolata per funzioni pubbliche di rango elevato. Nella fattispecie si tratta di funzioni di interesse generale che la città antica non vuole e non deve perdere e che qui possono trovare una collocazione ottimale. Le funzioni da re-insediare sono le seguenti: la didattica universitaria, insieme a tutta una serie di servizi per studenti, a partire da residenze a questi riservate, mense, attrezzature per attività comuni, sportive, ecc.; funzioni culturali legate alla presenza di scuole di alta specializzazione di livello regionale e nazionale, di un centro congressi-auditorium, di musei e centri culturali; funzioni legate alla presenza della Pubblica Amministrazione ed in particolare alle necessità di riorganizzazione che oggi esprimono Istituzioni ed Enti di rilievo sovra-comunale presenti in città come le Soprintendenze, le attività direzionali e formative dell'Esercito (con esclusione di caserme e simili che, per ovvie ragioni di sicurezza, implicano soluzioni architettoniche ed urbanistiche che generano *fratture* e *separatezze* nel tessuto urbano).
- Il mantenimento, in termini quantitativi, della volumetria complessiva esistente all'interno dell'attuale *recinto ospedaliero*.
- L'obbligo di attuare gli interventi di trasformazione urbanistica previa redazione di un piano attuativo, che tuttavia deve essere accompagnato da una progettazione di altissima qualità sotto il profilo architettonico ed urbanistico. La normativa di Piano si fa tuttavia carico del problema gestionale legato dimensione temporale della riconversione dell'area. L'elemento che infatti appare estremamente delicato riguarda la fase transitoria (la cui durata oggi non è esattamente definibile) durante la quale gli edifici esistenti verranno liberati dalle attuali funzioni e si renderanno disponibili ad altri usi. E' questo un fattore non secondario e che potrà incidere notevolmente, tanto in suo favore quanto a suo discapito, nell'opera di riqualificazione dell'intera area. La probabile gradualità con la quale gli edifici si renderanno disponibili ha pertanto suggerito di ammettere possibilità di intervento temporalmente differenziate, finalizzate a favorire il tempestivo inserimento di alcune delle funzioni strategiche indicate dal Piano, in presenza di una concreta e fattiva volontà dei diversi decisori-attuatori e di una concreta ed immediata fattibilità tecnico-finanziaria. A tal fine, in assenza di un piano attuativo che potrà essere redatto solo quando risulteranno

chiaramente determinate la maggior parte delle funzioni, pubbliche e private, da localizzare, in ragione di una concertazione pubblico-privata indispensabile per definire i contenuti finanziari di un'operazione che si intravede già di grosse proporzioni, la norma di Piano ammette, per non più del 30 % del volume esistente, il recupero degli edifici per l'insediamento di attività direzionali pubbliche, servizi pubblici e attività di interesse generale. Tale operazione è tuttavia subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno studio urbanistico preliminare che avrà il compito di analizzare e individuare nello specifico le problematiche e le soluzioni di massima per la valorizzazione architettonico-urbanistica dell'area e di formulare indirizzi e prescrizioni integrative alla redazione del Piano attuativo.

E' questa dunque la cornice pianificatoria che il PRG esprime e che permetterà il perseguimento di uno scenario, che seppur non rigidamente pre-definito, appare chiaro nelle sue linee strategiche. Uno scenario che, tuttavia, può fin d'ora contare sull'indicazione di alcune linee programmatiche per le quali risultano accertate le fattibilità di massima; in alcuni casi il Piano individua già scelte precise con destinazioni cogenti:

- a) Per quanto riguarda la presenza di funzioni didattiche a livello universitario a Monteluca, è stata verificata la volontà da parte dell'Università di dar vita, nei padiglioni posti a valle di via del Giochetto, ad uno dei poli tematici in cui si organizza la presenza dell'Ateneo nella città di Perugia. La proposta avanzata, condivisa dal Comune, è quella di ri-allocare in quest'area, che pertanto viene vincolata per attività didattiche universitarie, le facoltà di Economia e Commercio insieme ad altre simili sotto il profilo dei contenuti disciplinari. Tale scelta è correlata alla necessità, anch'essa condivisa, di operare un consistente sfoltimento di funzioni didattiche nell'area della Conca. Connessa a questa scelta, appare evidente la necessità di qualificare la presenza universitaria nella città di Perugia, realizzando servizi di accoglienza (residenze) e di supporto (mense, servizi, biblioteche) per gli studenti, docenti, ricercatori, ecc.
- b) Una parte dell'ex-ospedale di Monteluca può essere destinato alle funzioni direzionali e formative dell'Esercito oggi svolte in edifici prestigiosi del Centro Storico: il Comando di Zona e della Scuola di Lingue Estere dell'Esercito. Questa ipotesi oltre a rispondere ad esigenze funzionali per la loro riorganizzazione e potenziamento nella città di Perugia, consentirebbe di destinare quote consistenti di volumetrie presenti nel Centro Storico alla funzione residenziale (l'ex-convento di S.Bernardo) e un prestigioso monumento (l'ex-convento di S.Giuliana) ad attività culturali di grande respiro.
- c) La considerevole mole di spazi e volumetrie esistenti all'interno del *recinto*, possono inoltre offrire la soluzione definitiva ad alcuni problemi localizzativi che caratterizzano la presenza di alcune presenze prestigiose nella città di Perugia; la singolare compresenza dell'Archivio di Stato e del Museo Archeologico all'interno della stessa struttura conventuale di S.Domenico, insieme all'esigenza più volte espressa di nuovi spazi per valorizzare al meglio le enormi potenzialità espresse dalle due istituzioni, suggerisce infatti di esplorare fino in fondo la possibilità di ri-localizzare una delle due proprio a Monteluca.

## Capitolo 25 La Città nuova

Il concetto di città contemporanea implica un'analoga considerazione sia delle parti più facilmente riconoscibili come urbane, sia di quelle che possono essere definite come *periurbane*.

Si tratta di una ri-concettualizzazione della realtà urbana che apre all'identificazione di una nuova *idea* di città dove l'elemento unificante non è più la continuità fisica delle sue strutture, tra l'altro diversissime tra loro, ma un complesso di *fattori immateriali* quali il livello della qualità della vita, l'intensità delle relazioni sociali, il sistema delle comunicazioni, dei servizi, della distribuzione, ecc.

Fattori comuni che tuttavia, in ragione della precarietà dello spazio frammentato in cui è difficile percepire confini, ruoli e funzioni di ogni sua parte, non sono in grado di indicare un unico *modello di vita*. Sicchè, la *separazione* e la profonda differenza esistente tra gli insediamenti esistenti deve essere percepita come una condizione da valorizzare, rifuggendo da qualsiasi spinta all'omologazione.

Dal punto di vista funzionale la *città nuova* tende a diventare più complessa man mano che si moltiplicano le attività terziarie, amministrative, direzionali e di servizio e la loro collocazione nelle diverse parti della città tende a configurare nuovi poli di attrazione.

La localizzazione dei servizi e in genere del terziario diventa sempre più legata alla accessibilità di chi ci lavora e di chi li utilizza: questo rovescia una certa idea di centralità, rendendo superate le soluzioni dei centri direzionali. La tendenza nell'organizzazione degli usi urbani sembra essere definitivamente indirizzata verso la *complessità* piuttosto che verso la specializzazione.

E' questa una strategia che tuttavia non deve essere vista come alibi per legittimare qualsiasi ipotesi localizzativa affidata al caso: essa è intimamente legata al modello di mobilità che il Piano propone (cfr. capitolo 26).

Sul versante delle questioni fisico-formali, il PRG affronta una scelta di fondo: quella di *annullare* le *sconnessioni* presenti all'interno dei singoli insediamenti, nella ricerca di affermare proprie interpretazioni della qualità urbana.

E' questo un tema dominante del Piano che caratterizza l'obiettivo della riqualificazione tanto degli agglomerati più recenti, ove prevale il costruito, quanto degli insediamenti minori e centri esterni, ove il paesaggio rurale e naturale, nonché le stesse pre-esistenze storiche sono assunti come struttura *sovraordinata* ed *ordinatrice* (cfr. cap.12). Contemporaneamente, viene perseguito il rafforzamento delle *macro-discontinuità* proprie della struttura insediativa complessiva, che di fatto permette l'affermazione di una *trama verde* territoriale - continua - come *matrice* formale ed ecologica di un nuovo paesaggio urbano.

### La riqualificazione

La Perugia d'oggi si presenta con una complessità di aspetti - molti dei quali problematici - che appaiono difficilmente separabili a causa delle numerose correlazioni spaziali e funzionali che caratterizzano la maggior parte degli insediamenti urbani.

Nell'enunciarne quelli più salienti, ovvero quelli a cui il PRG si propone di fornire risposte convincenti, si deve compiere una prima grande distinzione:

- Da una parte, la *città compatta* caratterizzata da questioni e nodi problematici, anche di tipo estetico-spaziali, oltre che funzionali, per i quali il Piano propone un approccio innovativo per la ricerca degli strumenti esecutivi e programmatori più idonei: tra questi l'istituto del *concorso di architettura* da porre, tuttavia, in essere solo quando è chiaro *chi* e *come* realizza gli interventi, in quale contesto economico-finanziario si



collocano e per quali esigenze sono programmati. E' questa una visione di carattere generale che dovrebbe permettere di collocare in modo più corretto qualsiasi strumento di controllo estetico-spaziale all'interno dei processi di trasformazione urbana.

- Dall'altra, la *città diffusa* ove l'obiettivo della qualità fisico-spaziale attiene prevalentemente ad un approccio tipo-morfologico idoneo a trattare la relativa *semplicità* delle strutture, risultato di aggregazioni di tipi edilizi di base (fanno eccezione, ovviamente, le strutture storiche che sono soggette solo ad interventi di recupero) che in alcuni casi rispettano, in modo analogico, modelli storicamente riconoscibili, in altri casi li contraddicono.

Se questa è una distinzione di fondo che tende ad individuare le metodologie utili al perseguimento della riqualificazione spaziale, architettonica e formale della città, ad essa vanno associati alcuni indirizzi strategici per la riorganizzazione fisico-funzionale degli ambiti critici presenti all'interno della *città compatta*.

In quest'ottica si deve, necessariamente, partire dai rapporti fra la città antica, la città del dopoguerra sulle pendici, la città moderna di fondovalle, con particolare riferimento all'area compresa fra Pian di Massiano - Fontivegge - Prepo - Pallotta, e all'area di Settevalli, vera *cerniera* urbana tra la *città compatta* ed il sistema urbano multi-centrico posto oltre la valle della Genna.

I rapporti tra queste parti di città pongono l'esigenza di una razionalizzazione funzionale dei rispettivi ruoli e delle reciproche relazioni, in primo luogo, in ordine al carattere che assumerà il terziario ed il sistema direzionale. L'obiettivo è quello di garantire l'estensione della configurazione degli spazi direzionali, oggi alquanto polarizzati intorno ad alcune aree (Centro Storico, Piazza Partigiani, Fontivegge e via Palermo).

In questo senso, oltre alle opportunità offerte dall'aver posto in stretta relazione la riconfigurazione del sistema fondamentale della mobilità urbana con quella delle nuove aree centrali (cfr. cap. 25), vanno colte, le enormi potenzialità/implicazioni prospettate dalla *rivoluzione telematica* in atto che, indipendentemente dalle tecnologie che verranno sviluppate, metterà a disposizione un sistema di *infrastrutture a rete in grado di gestire informazioni in forme diverse (voce, testi, immagini, fisse e in movimento) e di supportare tutti i servizi multimediali* che i *gestori* saranno in grado di offrire.

Gli stessi rapporti tra cittadini e Amministrazione pubblica potranno essere risolti in modo diverso, non solo in chiave burocratico-amministrativa, ma anche per ciò che concerne la fornitura di servizi: il tele-lavoro, la tele-didattica, la tele-assistenza e tele-sanità, il commercio elettronico, il controllo ecologico-ambientale, il risparmio energetico, ecc. contribuiranno non poco a modificare gli stili di vita dei cittadini ed il modello d'uso delle città.

Un assetto che prevede la *diluizione*, discreta quanto ragionata, delle attività terziario-direzionali appare pertanto in linea con una idea di riqualificazione urbana che può puntare su nuove forme di integrazione economica, funzionale, sociale, ecc. dentro le città.

Il processo di rinnovamento urbano che il PRG indica con specifico riferimento ad alcuni luoghi della città (comprendenti come già detto anche parti della *città antica*) assume così il significato di una nuova opportunità localizzativa per le attività produttive ed istituzionali, nonché per la stessa residenza.

Per altro verso, è questo un modo di guardare alla riqualificazione che permette di ripensare anche gli attuali *poli direzionali e commerciali*, e in particolare di Fontivegge e soprattutto di via Settevalli ove per un loro recupero in termini di vivibilità e di

diversificazione funzionale occorre favorire anche il potenziamento delle più tradizionali forme abitative.

Per queste due aree il PRG dedica una specifica attenzione.

### **Fontivegge-via Palermo**

E' questa una delle aree più critiche della città contemporanea che implica una notevole serie di interventi per migliorarne l'accessibilità, completarne il disegno urbano, riqualificarne funzionalità ed immagine.

Per essa viene proposto:

- di operare, nell'area di Prepo, sostanziali trasformazioni dell'assetto viario per garantire migliori modalità di accesso e attraversamento veicolare dell'area e per migliorare i collegamenti tra Fontivegge e via Palermo, creando al contempo un *asse attrezzato* con una più forte immagine urbana;
- di riqualificare il complesso edilizio della stazione ferroviaria, quale elemento centrale dell'intera area di Fontivegge, tenendo conto della necessità di:
  1. qualificarlo come fulcro dell'intermodalità urbano-territoriale;
  2. dotarlo di ulteriori spazi pedonali, aperti e porticati
  3. integrarlo con nuovi edifici architettonicamente qualificati, sostitutivi di quelli privi di alcun valore architettonico e storico esistenti nelle aree di pertinenza, per ospitare servizi e funzioni commerciali utili a rendere più attraente e confortevole la permanenza dei viaggiatori
  4. realizzare la sua piena integrazione, funzionale ed architettonica, con le strutture urbane poste al suo intorno, ed in particolare con la piazza del Broletto e con i comparti ancora da trasformare;
- di completare, con tutte le architetture progettate dall'architetto Aldo Rossi, la piazza del Broletto, favorendo l'insediamento di attività direzionali pubbliche nello *steccone*, più consone alla tipologia edilizia ed alla scenografia monumentale del luogo, e realizzando, in luogo del previsto ma difficilmente realizzabile teatro, l'originario edificio *a basilica* per attività ricreative e culturali, utili ad animare e rendere vivace la piazza nelle diverse ore della giornata;
- di promuovere, con un unico comparto di trasformazione (Ac.fi n. 1) e il coinvolgimento anche finanziario degli enti pubblici (in primo luogo del Comune di Perugia e della Regione dell'Umbria), la riqualificazione urbanistica della vasta area compresa tra il cinema Ariston, la piazza Fontivegge e l'edificio dell'ex- scalo merci ferroviario, posto parallelamente al fascio dei binari, recuperando, con un complesso intervento edilizio ed infrastrutturale, una dimensione prevalentemente pedonale di un'area, oggi invivibile e difficilmente riqualificabile; gli interventi previsti sono:
  1. l'interramento di parte della via di accesso alla piazza stessa e la riconversione dell'area di proprietà delle Ferrovie, attualmente adibita a parcheggio, per realizzare un'area pedonale pubblica, in gran parte verde, che permetterà la piena integrazione dell'area della stazione ferroviaria (già riqualificata) nel tessuto urbano circostante; l'intervento prevede altresì la demolizione dell'edificio residenziale posto nei pressi dell'attuale sottopasso e la realizzazione di parcheggi pubblici interrati sotto gli spazi padonali, svolgendo in qualche misura la funzione di supporto oggi svolta dal parcheggio della stazione;
  2. la demolizione e ricostruzione del tessuto edilizio esistente, posto a monte della strada, con edifici la cui volumetria max. è pari a circa 63.000 mc. e che, in ragione degli spazi aperti che verranno recuperati con gli interventi di cui ai punti precedenti, daranno luogo ad una densità edilizia di circa 4 mc/mq in luogo degli oltre 8 mc/mq previsti dal PRG vigente; le destinazioni d'uso previste sono molteplici e flessibili (cfr. art. 60 del TUNA)

- di riqualificare l'area del campo sportivo di Prepo, in futuro non più utilizzabile per la configurazione che nella zona assumerà la viabilità, assegnandole una funzione direzionale e per servizi pubblici coerente con la destinazione ed il livello di accessibilità che assumerà l'intero brano di città compreso tra via Palermo e Fontivegge;
- di favorire il recupero conservativo delle strutture dell'ex- mattatoio, di proprietà comunale, con destinazioni compatibili ma utili anche alla sua eventuale alienazione.

Per quanto riguarda la destinazione dell'area di Borghetto di Prepo (detta anche del Bove) si conferma, per il momento, l'attuale uso a parcheggio (di *scambio* e *aggiuntivo*) in ragione della prevista stazione della metropolitana di superficie.

L'ipotesi di realizzare, in quest'area, un polo per attività congressuali, con funzioni anche di grande auditorium, viene pertanto accantonata. Ciò in relazione anche all'ipotesi di realizzare questa struttura a Montelucente.

### **Settevalli**

Quest'area, oggi *periferica* rispetto alla *città densa*, si caratterizza come una struttura prevalentemente lineare alquanto degradata e soggetta ad un processo di modificazione confuso. L'opera generale di restauro urbano si informa a modalità specifiche per intervenire su una struttura che ha origine come zona produttiva e che ha acquisito nelle trasformazioni una logica propria.

Partendo dalla profonda ristrutturazione urbanistica proposta per le tre *Aree centrali a funzione integrata*, si propone una progressiva riorganizzazione e riqualificazione dell'intera area incentivando i privati a riorganizzare i lotti, ristrutturare gli immobili, modificare le destinazioni d'uso, attraverso un capillare sistema di norme capace di innescare un processo trasformativo diverso dall'attuale, introducendo, accanto alle funzioni esistenti, quote di residenza e di servizi.

Il processo può, infatti, essere indirizzato ed avviato da una prima serie di interventi urbanistici e architettonici fortemente qualificanti (con formazione di piazze, spazi a verde, servizi, residenza ecc.) da realizzare nell'area ove oggi insiste l'obsoleto mercato ortofrutticolo, ma anche nell'area di S.Faustino, posta a cerniera con le aree centrali di Bellocchio-Fontivegge e nell'area di Ponte della Pietra.

I criteri proposti per la ristrutturazione di via Settevalli si traducono nell'indicazione dei seguenti obiettivi:

- perseguire un ragionevole riequilibrio funzionale dell'area, integrando residenza e servizi alle funzioni commerciali e produttive;
- riconnettere la zona residenziale di Costa di Prepo con le nuove attrezzature urbane;
- riorganizzare gli spazi pubblici e la viabilità carrabile e ciclo-pedonale;
- riqualificare l'area di margine di S.Pieterino destinata a parco campagna urbano.

Accanto a queste due aree della *città nuova*, cui il Piano fornisce uno specifico indirizzo, altri ambiti urbani molto importanti formano oggetto di particolare attenzione.

### **Ponte San Giovanni**

Tra queste Ponte S.Giovanni, centro urbano denso e diversificato a livello tipomorfologico, ricco di servizi (commerciali, sportivi ecc.), ove insiste il nodo ferroviario più complesso del territorio comunale, una importante zona produttiva, un sistema viario variegato comprendente anche una strada di interesse europeo, una risorsa ambientale

importantissima come il Tevere. E' altresì un'area in cui l'ultimo atto di pianificazione urbanistica (organico) risale al 1975.

Qui il *restauro* urbano, di cui necessita, indica una strategia fatta di pochi ma significativi interventi di ristrutturazione urbanistica (le zone di trasformazione di cui al successivo cap. 28) insieme ad una molteplicità di interventi tesi alla ricucitura degli spazi pubblici, la qualificazione della struttura *verde*, delle percorrenze pedonali e ciclabili, delle attrezzature pubbliche. Una strategia puntuale di riqualificazione che coinvolge anche le aree destinate alle attività produttive. Non a caso il PRG nella fase della sua prima adozione contiene il *piano operativo* di quest'area, redatto con i contenuti innovativi di cui alla LR 31/97.

## Capitolo 26 Mobilità

Il tempo trascorso tra la redazione del Preliminare e la stesura del P.R.G. hanno segnato un importante passo in avanti nel consolidamento di alcune ipotesi progettuali e nell'arricchimento del quadro conoscitivo: in primo luogo si è avuta la definitiva certezza del finanziamento del primo stralcio del progetto di metropolitana riguardante il collegamento tra le stazioni di Fontivegge e S. Anna; in secondo luogo, il Comune di Perugia ha approfondito e portato a compimento l'ipotesi del minimetrò, tant'è che a breve potranno essere avviati i lavori per la realizzazione del primo tratto da Pian di Massiano al Piazzale della Cupa.

Un panorama di grandi novità che ha reso necessario ripercorrere tutte le ipotesi di piano ricalibrando e, ove necessario introducendo elementi di novità.

### Struttura territoriale e domanda di trasporto

Ai fini dell'analisi del tema mobilità, il territorio comunale con caratteristiche prevalentemente urbane (il *sistema urbano a configurazione metropolitana* descritto nel cap. 12) può essere rappresentato attraverso tre differenti sottosistemi: la città più tradizionalmente intesa, il sottosistema del Tevere e il sottosistema di sud-ovest.

Mentre la città centrale è fortemente compatta e ad alta densità, le altre due componenti urbane sono invece discontinue, organizzate intorno a poli a volte concentrati e a volte distesi lungo le direttrici della viabilità storica.

Tali caratteristiche insediative influenzano fortemente le caratteristiche della mobilità dal punto di vista delle distanze percorse, della ripartizione modale del traffico e più in generale dei motivi e dei ritmi delle relazioni tra le diverse componenti urbane.

Dall'analisi della domanda di trasporto emergono due direttrici fondamentali per la mobilità all'interno del Comune di Perugia. La prima direttrice, di livello territoriale, si estende prevalentemente in direzione *est-ovest* ed ha i suoi capisaldi estremi da un lato in Ponte San Giovanni, elemento cerniera con l'asta del Tevere e con il sistema insediativo sub-regionale che insiste lungo la valle Umbra, e dall'altro in Ellera. La seconda direttrice, di livello più propriamente urbano, si sviluppa in direzione Nord-Sud ed ha i suoi capisaldi nell'acropoli (Centro storico e Monteluca) e nell'area di Fontivegge.

Le prospettive di evoluzione del sistema insediativo consentono di ipotizzare per la direttrice nord-sud un sostanziale assestamento della domanda sui valori attuali.

Al contrario le previsioni di crescita e riassetto di talune funzioni (ad es. il polo unico ospedaliero, ma anche la dislocazione delle *Aree centrali a funzione integrata*) rendono prevedibile un incremento della domanda - già peraltro sostenuta - di trasporto lungo la direttrice *est-ovest*.

La domanda attuale per gli spostamenti sistematici casa-studio e casa-lavoro nelle ore di "punta" (secondo stime regionali) è caratterizzata da una ripartizione modale fortemente squilibrata in favore del mezzo privato (in rapporto di 2:1). Nelle altre ore del giorno e per le altre motivazioni tale rapporto è presumibilmente ancor più sbilanciato. La prevalenza dell'automobile riguarda ad un tempo la mobilità in ingresso nel territorio comunale e la mobilità interna. Anzi quest'ultima, se si esclude il Centro Storico, utilizza l'auto privata in misura ancor superiore alla prima.

La prevalenza automobilistica, associata ai vincoli originati dalla struttura orografica e viabilistica, che porta i flussi di traffico a concentrarsi su un numero assai limitato di ingressi, dà luogo a quei rilevanti problemi di congestione e di impatto ambientale che il nuovo assetto del sistema dei trasporti proposto tende a rimuovere.

L'attuale *equilibrio* tra domanda e offerta deriva in larga misura dalla insufficienza e dal ruolo marginale del trasporto pubblico, sostanzialmente sprovvisto di assi portanti in grado di strutturare la mobilità urbana.

La riorganizzazione proposta si fonda sull'assunto che la concentrazione su pochi ingressi, costituendo un condizionamento non rimuovibile e fortemente negativo per l'accessibilità automobilistica, viene a costituirsi - di fatto - come una straordinaria opportunità per favorire l'accessibilità con il trasporto pubblico.

Proprio la concentrazione della domanda consente infatti di attrezzare la città con sistemi di trasporto pubblico di elevate prestazioni, tali da costituire per tempi di spostamento e livelli di servizio una reale alternativa all'auto privata. A questo nuovo ruolo del trasporto pubblico va poi commisurata l'organizzazione di tutti gli altri elementi del sistema dei trasporti dalla viabilità ai parcheggi, agli elementi normativi e di regolazione.

Si è detto come la mobilità automobilistica sia oggi di gran lunga prevalente, se si eccettua il Centro Storico, sia nella *città continua* che nella *città discontinua*. Nel disegno di Piano le due città comportano invece modi diversi di muoversi. E' fin troppo facile far coincidere la *città discontinua* con la città automobilistica e la *città densa* con la città dei trasporti pubblici. Sebbene senza dubbio questa partizione contenga un principio di ragionevolezza, tuttavia esso va declinato perchè le due città possano coesistere senza insanabili conflitti. Anche la città discontinua è pienamente città, ovvero è un luogo all'interno del quale ci si deve poter muovere su infrastrutture di carattere urbano, con velocità e comportamenti compatibili con la qualità urbana dei luoghi. Ne derivano una serie di principi guida per l'organizzazione della viabilità e per la ripartizione della domanda di trasporto tra i diversi sistemi per nulla scontati.

All'interno delle aree urbane si evita, nelle proposte di Piano, ogni enfaticizzazione della gerarchia delle strade: è preferibile una maglia diffusa, equipotenziale di strade di dimensione tendenzialmente modeste che la forzatura di una canalizzazione spinta del traffico su assi privilegiati.

L'effetto strutturante è invece affidato alla gerarchizzazione dei sistemi di trasporto pubblico: l'asse forte del trasporto urbano-territoriale (la metropolitana di superficie) sulla direttrice est-ovest e l'asse forte del trasporto propriamente urbano in direzione nord-sud (il minimetrò).

L'interconnessione tra i due sistemi è intesa a conseguire il duplice effetto di ampliare la diffusione territoriale dell'accessibilità al sistema forte del trasporto pubblico (attraverso le stazioni ed una adeguata riorganizzazione della viabilità e dei trasporti locali di adduzione alle stazioni) e di connettere in una rete tutta tendenzialmente ad elevato livello di servizio le destinazioni rilevanti della struttura urbana.

La *superstrada* (il raccordo all'autosole) costituisce evidentemente una eccezione. Essa costituisce il principale ingresso della città dall'esterno e da questa funzione deriva le sue caratteristiche geometriche. Tuttavia la sua collocazione consente di affidarle un ruolo rilevante di distribuzione interna alle diverse componenti urbane.

Anche la città *densa* non è omogenea e può essere articolata, dal punto di vista della mobilità, in tre diverse componenti. La *città antica*, consolidata e attrezzata attraverso il sistema dei percorsi meccanizzati supportati dai parcheggi lungo la circonvallazione al centro storico; la *città intermedia*, anch'essa stabilizzata nella propria struttura fisica, ma scarsamente attrattiva e penalizzata dagli attraversamenti; la *città pedemontana contemporanea*, ancora in fase di trasformazione, già molto attrattiva e anch'essa penalizzata, a causa della concentrazione degli accessi, dal traffico di attraversamento. L'accessibilità alle tre componenti deve essere riportata ad una logica comune e non conflittuale. Lo strumento è costituito dalla già ricordata rete forte del trasporto pubblico associata ad alla riorganizzazione della viabilità in senso più propriamente urbano e alla riorganizzazione del sistema dei parcheggi.

La ferrovia in senso est-ovest svolge il duplice ruolo di servire l'accessibilità dal territorio e di raccordare una serie di polarità (il nuovo Ospedale Silvestrini, l'Università di Ingegneria, Fontivegge-via Palermo, ecc.). Il sistema innovativo di trasporto urbano automatico (il minimetro') connette direttamente la città pedemontana e la città antica sul versante occidentale.

La logica unitaria del sistema richiede una parziale conversione dell'attuale sistema dei parcheggi di corona al Centro Storico (resi eccedenti dal nuovo sistema dell'accessibilità attraverso il trasporto pubblico) in parcheggi per residenti o per le attività ivi localizzate. Sarà compito del PUT di stabilire nel tempo le più opportune politiche di riconversione del loro uso insieme ad un adeguato sistema informativo che riduca al minimo il traffico indotto e sistema tariffario che garantisca un corretto funzionamento del sistema.

La città *intermedia*, forse la più difficile da trattare in modo omogeneo, è attrezzata con percorsi pedonali trasversali e longitudinali, anche meccanizzati, che ne migliorino sostanzialmente la *permeabilità* con le reti di trasporto, sia quelle *forti* che quelle automobilistiche complementari. In questa parte si tratta di ripensare la politica di sfruttamento intensivo della capacità stradale, fino ad oggi perseguita, per arrivare ad un assetto dello spazio pubblico dedicato in maniera meno esclusiva alle esigenze della circolazione e della sosta: ridisegnando i marciapiedi, restringendo ove necessario le carreggiate, curando l'organizzazione dello spazio pubblico in funzione dei pedoni o comunque degli utenti della strada "altri" rispetto all'automobile.

### **La rete delle infrastrutture stradali**

Uno degli obiettivi fondamentali del Piano è quello di riportare ad un disegno unitario una rete che, in gran parte, è frutto di interventi episodici più che di una programmazione unitaria di grande respiro.

Volendo tradurre questo enunciato in metodo progettuale si potrebbe sintetizzare quanto affermato nei seguenti obiettivi:

- 1) potenziamento della viabilità primaria in misura compatibile con la capacità ambientale del contesto in cui si sviluppa e in relazione agli obiettivi generali prefissati per lo scenario multimodale di riferimento.
- 2) creazione di una rete diffusa di infrastrutture stradali di caratteristiche tipicamente urbane che favoriscano la distribuzione dei flussi di ingresso e uscita dalla città e di scambio tra parti diverse della città, su una molteplicità di itinerari alternativi piuttosto che concentrarli su poche direttrici.
- 3) introduzione del criterio generale di scoraggiare gli attraversamenti dei quartieri mediante la penalizzazione di tali itinerari rispetto a quelli di margine ai nuclei abitati.
- 4) strutturazione dell'offerta di sosta, sia per i parcheggi di interscambio sia per quelli operativi.

## Capitolo 27 I grandi servizi territoriali

Una delle componenti fondamentali delle scelte strutturali del PRG riguarda la localizzazione, ovvero i possibili scenari, delle principali funzioni che caratterizzano il ruolo di Perugia nel sistema regionale e sovraregionale quali quelle giudiziarie, dell'istruzione universitaria e superiore, sanitarie e culturali.

Per questi servizi il PRG si propone come momento di sintesi e di coerenza rispetto alle esigenze e proposte espresse, verificate rispetto al quadro globale della politica urbanistica e delle politiche di settore cui il Piano fa riferimento.

Le funzioni culturali sono state trattate all'interno del capitolo riguardante la *città antica* per marcare la specificità della sua vocazione.

### Le funzioni giudiziarie

Le sue funzioni, attualmente sparse in molte e spesso improprie localizzazioni, vengono concentrate nell'area delle attuali Carceri, maschili e femminili. Si tratta della realizzazione di una *cittadella giudiziaria* che Perugia attende da molti anni.

E' un evento che va colto per le rilevanti implicazioni urbanistiche ed architettoniche che riveste nei confronti dell'intera città. L'area è, infatti, strategicamente posta a cerniera tra il centro antico, posto a monte e ad esso strettamente integrato non solo per il tramite della Rocca Paolina e delle sue scale mobili, e con una serie di luoghi importanti, posti a valle, come le aree di Piazza Partigiani e S. Anna, ambedue oggetto di significativi interventi di riqualificazione urbana, e la stessa area di Fontivegge. E', inoltre, facilmente accessibile dal resto della città e dal territorio regionale, poiché servita da un terminal bus extraurbani, da parcheggi e dalla suddetta stazione metropolitana di S. Anna.

La fattibilità dell'intervento, che vedrà il recupero delle strutture di maggior pregio del complesso carcerario, è sostenuta da un progetto generale di massima promosso dal Provveditorato alle Opere Pubbliche dell'Umbria e, cosa non marginale, dalla circostanza che si tratta di funzioni che fanno capo allo stesso Ministero che oggi gestisce le carceri, in via di dismissione.

### Le funzioni universitarie

(Il presente paragrafo è stato rielaborato in accoglimento parziale dell'osservazione presentata nella fase di pubblicazione del presente PRG dal Dipartimento Uomo e Territorio dell'Università degli Studi di Perugia)

La presenza dell'Università a Perugia assume, oggi più che mai, una rilevanza culturale, sociale ed economica, prima ancora che urbanistica. Tale assunto è chiaramente desumibile dai seguenti dati:

- 1) la massa studentesca (che arriva a circa 35.000 giovani, considerando anche l'Università per Stranieri) equivale a circa un quarto della popolazione totale del Comune, quasi alla metà della popolazione residente nella città consolidata e a più tre volte la popolazione residente entro le mura;
- 2) 11 Facoltà, più di 50 Dipartimenti di ricerca e le relative articolazioni minori intrecciano, in una vastissima gamma disciplinare, legami molteplici in tutti i settori delle attività produttive, amministrative, sociali e culturali della città;
- 3) dal solo punto di vista economico l'Università è la principale fonte di impiego con più di 3000 addetti (3 volte superiore alla Nestlè-Perugina con 1100 addetti); la principale fonte di reddito indotto con la massa dei suoi 15-20,000 studenti fuori sede, con le sue attività congressuali e di relazioni con l'esterno, con le sue continue esigenze di nuove attrezzature, costruzioni e manutenzioni, quasi tutte esperite nell'ambito locale.



L'Università viene dunque a costituirsi come un grande motore economico e di progresso culturale per la città, ma a sua volta la città è determinante per il successo dell'Ateneo.

Per altro verso, l'Università nelle sue previsioni di riassetto deve tenere conto di due determinanti fattori di vincolo:

- la diminuzione del numero complessivo di studenti nel prossimo decennio;
- le nuove riforme che obbligano l'Ateneo a stringenti verifiche di bilancio.

Le aspettative dell'Università di Perugia per il prossimo futuro si configurano, quindi, in termini di qualità nella sua organizzazione interna e di qualità nei rapporti con la città, più che in termini di espansione quantitativa.

La disponibilità nella zona di Monteluca-via del Giochetto di un notevole patrimonio edilizio da riutilizzare, rappresenta una speciale occasione: consente infatti un ripensamento generale dell'assetto delle attrezzature universitarie al loro interno e nella loro collocazione nella città.

La prima valutazione di fondo che il Piano compie nel formulare le sue scelte è legata all'obiettivo, condiviso dalla stessa Università degli Studi di Perugia, di riorganizzare in modo razionale la presenza dell'Università in poli tematici.

E' questo un assunto che, tuttavia, non vuole sottendere l'adozione di un modello insediativo che tende ad isolare le funzioni universitarie dal tessuto urbanistico, sociale ed economico della città. In altri termini, l'idea di *campus universitario*, ideale per altri tipi di organizzazione urbana, è da ritenersi estranea alla tradizione ed alla stessa vocazione culturale della città di Perugia, che vede l'Università e la Città, da secoli, profondamente integrate sotto il profilo dell'identità socio-culturale.

In quest'ottica, particolarmente critico appare il rapporto tra Università e Centro Storico.

Le complesse e storiche vicende che li legano implicano, infatti, la ricerca di nuove soluzioni urbanistiche che tuttavia non debbono alterare il precario equilibrio sociale ed economico che caratterizza il *cuore* antico della città. Un equilibrio, questo, che in parte è garantito dalla presenza delle funzioni universitarie e in particolare da una presenza giovanile che rende variegato e ricco il tessuto sociale, anche se ciò può comportare anche effetti contraddittori sull'uso dei servizi, sul mercato immobiliare, sulla mobilità, ecc.

Le due circostanze più rilevanti che costituiscono i punti di partenza per ridisegnare l'assetto dell'Università a Perugia sono:

- La realizzazione in atto del Polo Unico Sanitario, che comporta il trasferimento della Facoltà di Medicina da Monteluca a S.Andrea delle Fratte;
- La situazione di significativa congestione in cui si trova l'area della Conca per l'eccessivo numero di Facoltà e di studenti che vi gravitano, e che rende problematica la sua accessibilità in relazione anche ad una grave carenza di parcheggi, nonché per la palese incompatibilità, anche sotto il profilo della sicurezza, di alcune funzioni oggi ivi allocate, come ad esempio i laboratori di Chimica.

Si tratta di due condizioni che comporteranno un consistente spostamento di funzioni e la riorganizzazione di gran parte del patrimonio edilizio universitario in un'ottica di ottimizzazione della distribuzione delle risorse, anche economiche, e di razionalizzazione dei vincoli di relazione tra le diverse componenti che costituiscono l'universo accademico.

A fronte di questo quadro problematico, un apposito gruppo misto di lavoro costituito dal Comune e dall'Università, ha compiuto specifiche valutazioni sugli aspetti critici che caratterizzano il riassetto delle funzioni universitarie all'interno della città, prefigurando nello specifico:

- la necessità del trasferimento delle facoltà e dei dipartimenti scientifici dall'area della Conca a via del Giochetto nonché, ove risultasse necessario, in una parte dell'area di Monteluca;
- il mantenimento ad usi legati all'istruzione universitaria di almeno il 75% delle volumetrie che costituiscono il patrimonio edilizio dell'Università presente nell'area della Conca; pertanto fino ad una quota max. del 25% delle stesse volumetrie può essere ri-destinata per usi residenziali di ogni tipo, direzionali, esercizi pubblici e commerciali, servizi pubblici ed attività di interesse generale; i possibili interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica devono comunque risultare compatibili con il mantenimento degli spazi aperti che si affacciano su via Pascoli, per i quali si prevede la loro riqualificazione per favorire processi di aggregazione sociale, in particolare della popolazione studentesca;
- la realizzazione di servizi qualificati e residenze per studenti universitari (questi ultimi nella misura minima di 300 posti letto) nell'area di Monteluca, nonché, in misura minore, anche nell'area del polo unico sanitario Silvestrini in connessione con la nuova Facoltà di Medicina;
- il potenziamento del polo di S.Lucia per le attività didattiche, scientifiche e di ricerca che fanno capo alla Facoltà di Ingegneria, nonché per servizi agli studenti quali biblioteche e mense.

Queste scelte vanno ad affiancarsi ad altre già discusse e condivise da tempo; tra esse le più significative sono:

- La conferma del Polo Umanistico nell'area di Piazza Morlacchi, ove si prevede la realizzazione di una biblioteca unificata in luogo delle ex – officine Gelsomini, a questo fine appositamente acquistate dall'Università.
- Il potenziamento del Polo Agrario-Veterinario nelle strutture di S.Pietro e S.Costanzo con la realizzazione dell'Ospedale Veterinario.
- La riqualificazione del Polo ISEF nell'area della Pallotta con la razionalizzazione delle strutture esistenti ed il loro potenziamento con idonee attrezzature sportive. L'assegnazione di un ruolo importante all'area della Pallotta è ritenuta dal PRG una scelta importante anche in ragione:
  - a) della riorganizzazione del sistema dei trasporti in sede propria che vede in corrispondenza della stazione della Pallotta un punto nevralgico per la mobilità urbana ed extraurbana;
  - b) per la sua posizione di testata della direttrice “culturale” che struttura il Centro Storico;
  - c) per perseguire la riqualificazione di una importante area della città ove insiste un complesso di edifici, tra cui quelli di proprietà dell'Università, che versano da molti anni in uno stato di semi abbandono e di degrado preoccupante.

Il PRG nel condividere le linee generali dello scenario sopra descritto, ritiene tuttavia che esso, per essere ritenuto concretamente perseguibile e con effetti positivi nei confronti soprattutto del Centro Storico, debba essere supportato da una forte progettualità che l'Università degli Studi, insieme alla Azienda Ospedaliera ed al Comune, devono dispiegare in primo luogo nei confronti dell'area ospedaliera di Monteluca. La sua riconversione, in particolare, è chiamata a risolvere la delicata questione della residenza studentesca nella città: l'obiettivo da perseguire è, al contempo, l'incardinamento di questa nel tessuto sociale della città e l'avvicinamento degli studenti alle sedi universitarie.

Pertanto, rispetto a quanto contenuto nel PRG adottato:

- si riscontrano, eliminandole, le contraddizioni tra il principio della integrazione Città-Università e le proposte del nuovo PRG escludendo sia l'ipotesi del sostanziale

svuotamento dell'area della Conca dalle funzioni universitarie, sia la realizzazione di un Polo universitario scientifico a S.Lucia;

- si elimina la possibilità, precedentemente prevista dall'art. 64 del TUNA, di variare le destinazioni d'uso nella zona della Conca attraverso un Accordo di Programma;
- si modifica il mix percentuale delle destinazioni d'uso ammesse per l'area di Monteluca, rendendolo più coerente con quanto riportato nella presente relazione; in particolare si rende più vincolante l'allocatione di una quota consistente di funzioni pubbliche di rango elevato, nonché di servizi per la l'Università con particolare e specifico riferimento all'insediamento di residenze per studenti;
- si procede alla riferifica globale degli standard per le attrezzature di interesse comunale e sovracomunale, tra i quali figura quello per l'istruzione superiore ed universitaria, prendendo a riferimento la vigente disciplina contenuta nella LR 27/2000 che introduce come parametro di riferimento l'utente.

Per quanto riguarda l'Università per Stranieri si è già accennato all'auspicabile, quanto fattibile, scenario che vede nel riutilizzo dell'ex-convento di S.Agostino, unitamente alla riconferma della sua prestigiosa sede posta nelle immediate vicinanze, la possibilità di organizzare in modo definitivo la presenza di una tra le più significative istituzioni culturali cittadine e che contribuisce a diffondere in tutto il mondo l'immagine di Perugia città *cosmopolita*.

### **L'istruzione superiore**

Il problema di maggior rilievo connesso alla dislocazione degli istituti superiori perugini è dato dall'espansione dell'Accademia, nel contesto delle politiche di difesa e rilancio del Centro Storico.

Il trasferimento dell'Istituto d'Arte dai locali parzialmente occupati nel complesso monumentale di S.Francesco al Prato, consentirà, finalmente, all'Accademia di consolidare la sua presenza in modo adeguato alle sue esigenze didattiche ed espositive e, quindi al suo ruolo connaturato nella storia della città.

Per riqualificare e rafforzare alcune parti del sistema perugino, traendo vantaggio dall'esistenza dell'importante rete di trasporto pubblico, le scelte del PRG tendono a favorire le eventuali esigenze di rilocalizzazione nei luoghi centrali del sistema urbano ridisegnato dal sistema dei trasporti pubblici in sede propria.

La localizzazione di istituzioni scolastiche di interesse cittadino e provinciale, che potranno conseguire alla riforma della scuola media superiore e all'estensione della scuola dell'obbligo, potrà quindi appoggiarsi tanto alle c.d. *aree centrali a funzione integrata* (o per lo meno a quelle il cui mix funzionale dà prevalenza ai servizi urbano.territoriali), quanto ad alcune ipotesi specifiche previste ad *hoc* che, anch'esse, tengono conto del nuovo sistema di accessibilità. Tra queste, il potenziamento del polo di Piscille e quello previsto a Ponte Felcino.

### **Le funzioni sanitarie**

Il programma già avviato per la rilocalizzazione delle funzioni ospedaliere ospitate nei vecchi edifici di Monteluca, unitamente alla Facoltà di Medicina e chirurgia, in un unico distretto sanitario presso il Policlinico Silvestrini di S.Andrea delle Fratte, permetterà di realizzare a Perugia un polo unico particolarmente qualificato come centro di servizi per la salute, la formazione e la ricerca universitaria: si tratterà della più importante struttura sanitaria del centro Italia, dopo Roma e Firenze.

Tale localizzazione ha imposto di "vincolare" l'area immediatamente adiacente, sia allo scopo di evitare che si crei in breve tempo una nuova congestione che riproduca quanto è avvenuto in passato a Monteluca, sia per garantire condizioni ambientali ed ecologiche adeguate, sia, infine, per garantire future ipotesi di potenziamento delle sue strutture.

Il PRG, inoltre, assicura un'adeguata accessibilità all'area dal territorio comunale e regionale, in primo luogo confermando e qualificando la stazione della metropolitana territoriale, e in secondo luogo prevedendo un assetto viario dell'intera zona sud del territorio comunale, compresa tra la E45 ed il raccordo autostradale Perugia-A1, adeguato ad assolvere anche le future necessità di accessibilità dalla viabilità di livello regionale e sovraregionale.

### **Le funzioni ludico-sportive**

Il PRG conferma il ruolo centrale assunto da Pian di Massiano come luogo dello sport e delle attività ludiche all'aria aperta.

La sua centralità è rafforzata da alcune scelte strutturali che il Piano compie, e tra queste:

- La scelta di attestare in questo luogo la linea fondamentale del nuovo sistema automatico di trasporto urbano (il minimetrò) in ragione, non solo dell'ampia disponibilità del più grande parcheggio di scambio che la città dispone, ma anche della volontà di rendere Pian di Massiano un luogo fortemente accessibile dalla città e dal territorio; lo stesso dicasi per le due fermate della metropolitana di superficie previste.
- La proposta di realizzare intorno alla *città densa* una cintura verde con funzione paesaggistico-ambientale e al contempo ludico-sportiva (classificandola *parco campagna urbano*), che va dalla zona di Prepo-Pallotta a Montegrillo coinvolgendo quali luoghi centrali di questo disegno il corridoio del Genna e Pian di Massiano che, in tal modo verrà a trovarsi non più isolato ma *a sistema* all'interno di un ambito urbano-territoriale di dimensioni importanti

Altre scelte, poi, rendono quest'area un luogo centrale del sistema urbano perugino; in particolare, si tratta della contiguità con:

- il futuro Polo Scientifico e tecnologico dell'Università, che potrà comporta un uso integrato di attrezzature sportive al servizio dei cittadini e degli studenti
- il parco urbano di via Cortonese, il più grande della città per il quale è in atto un processo di ulteriore qualificazione con la realizzazione dell'Ostello della Gioventù nel prestigioso edificio dell'ex- Monta Taurina, e con gli interventi di qualificazione urbanistica individuati lungo la via Cortonese che permetterà di sistemare a verde pubblico e a parcheggio ampie porzioni di territorio, oggi private, che versano in stato di grave degrado.

### **I servizi comunali**

L'assetto degli uffici comunali, previsto dal PRG, muove innanzitutto da alcuni fatti ritenuti strategici:

- L'ampliamento della Galleria Nazionale dell'Umbria, per il quale il Comune - con la firma di un'apposita intesa con il Ministero dei Beni Culturali - ha garantito la cessione di una significativa parte degli spazi interni al Palazzo dei Priori, pari a circa 1.000 mq, oggi destinata ad uffici.
- Il trasferimento, nel medio periodo, della Biblioteca Augusta da Palazzo Conestabile ad un luogo altrettanto prestigioso ma capace di garantire una maggiore funzionalità come polo culturale, anche attraverso l'integrazione con nuove funzioni; per questo progetto il PRG indica come prioritaria la possibilità di una sua allocazione nel complesso edilizio del Sopramuro (Palazzo del Capitano del Popolo ed Università Vecchia) l'edificio oggi occupato dalle funzioni giudiziarie e che si affaccia nella

centralissima piazza del sopramuro; il PRG, tuttavia non rende tale previsione rigida, significando che, nel tempo, almeno un'altra localizzazione può essere ritenuta attuabile ed altrettanto prestigiosa, ovvero nel convento di S.Giuliana, di cui solo di recente il Ministero ha manifestato la disponibilità alla sua dismissione.

- La futura disponibilità dell'intero edificio ex-scuole Pascoli, già di proprietà comunale.
- La prossima realizzazione di un prestigioso edificio nell'area della *Canapina*, che risulterà posto su uno dei punti più accessibili della città (servito dal minimetrò) e che, pur se concepito in buona misura per parcheggio, è stato programmato per ospitare nella parte fuori terra e a diretto contatto con il tessuto storico una funzione direzionale di tipo pubblico.

Insieme a questi elementi che offrono significative possibilità per l'allocazione materiale degli uffici, va evidenziato il ruolo della telematica, che ha già fatto il suo ingresso in molte realtà, come fattore strategico - che nel futuro tenderà a ad assumere sempre più peso - per la soluzione delle interrelazioni che necessitano trasferimento di informazioni.

Sulla base delle suddette considerazioni, ma soprattutto in attuazione di un indirizzo generale inderogabile che impone la presenza all'interno del Centro Storico dell'Istituzione Comune e delle sue principali funzioni, lo scenario proposto dal PRG, a grandi linee, per l'assetto degli uffici comunali è il seguente:

- Palazzo dei Priori è confermato per ospitare in prevalenza le funzioni degli organi istituzionali e di rappresentanza politico-amministrativa.
- L'edificio di via dell'Aquilone (ex-Pascoli), opportunamente riqualificato, viene interamente destinato per uffici comunali.
- Il nuovo edificio da realizzarsi nell'area della Canapina è in parte destinato, anch'esso, ad uffici comunali ed in particolare a quelli che svolgono funzioni che richiedono una rapida accessibilità dal territorio.
- Altri edifici di proprietà comunale posti nel Centro Storico, come ad esempio Palazzo Conestabile, oggi sede della Biblioteca Augusta, potranno anch'essi essere destinati ad uffici del Comune.

In questo scenario, l'ubicazione di alcuni uffici negli edifici di via Scarlatti assume un carattere meramente transitorio per far fronte all'emergenza generata dall'evento sismico del '97 e per dare attuazione al programma.

## Capitolo 28 Trasformazione urbana

Le finalità ed i contenuti relativi al tema della mobilità urbana, descritto nel capitolo precedente, si configurano come l'elemento pianificatorio, che più di altri, ha maggiormente determinato alcune scelte urbanistiche di fondo del PRG; in particolare si tratta :

- della definizione del *modello territoriale* (cfr. gerarchizzazione degli insediamenti operata nel cap. 12). Gli studi finalizzati all'individuazione del nuovo modello di mobilità hanno, infatti, contribuito in maniera determinante alla riflessione sulla forma e le prospettive della città contemporanea.
- dell'allocazione dei grandi servizi sovra comunali, connessa al sistema dei trasporti pubblici. Per la trattazione delle scelte relative ai grandi servizi territoriali si rimanda al successivo capitolo.
- del modello pianificatorio assunto per la individuazione del sistema delle trasformazioni urbane. E' questo un argomento centrale di tutto il PRG; di seguito ne vengono illustrate le implicazioni ideologiche, metodologiche ed operative che tale scelta ha comportato.

### Infrastrutture e organizzazione urbana

Una riflessione che oggi si va svolgendo con sempre maggiore frequenza, anche in Italia, è legata alle nuove condizioni del rapporto tra infrastrutture e luoghi della città contemporanea: le infrastrutture di trasporto e soprattutto i nodi di interscambio tendono ad assurgere a *generatori di nuove spazialità*, ovvero ad occasioni irripetibili per il *progetto urbano*.

E' ormai consapevolezza diffusa che gli spazi connessi all'organizzazione della mobilità urbana (e in molti casi anche extraurbana) assumono una importanza non secondaria nel processo di ri-configurazione e ri-strutturazione degli insediamenti. Così le stazioni ferroviarie e metropolitane, i grandi parcheggi di scambio, i terminal bus, e così via, vengono interpretati come luoghi ove promuovere una nuova *esperienza urbana* fondata su forme più spinte di interdipendenza delle reti di comunicazione, ma anche di spazi costituzionalmente estranei tra loro.

Sono questi i luoghi, inoltre, ove si tende a promuovere forme innovative di finanziamento degli interventi, ispirati alle logiche del *project financing*.

Da qui l'assunto che gli investimenti sui sistemi di trasporto collettivo possono fungere da volano per la riqualificazione del sistema urbano contemporaneo attraverso la trasformazione di spazi ad essi associabili in luoghi di qualità funzionale, figurativa e simbolica.

### La trasformabilità del sistema urbano

Il criterio prevalente adottato per l'individuazione delle aree a cui assegnare un ruolo di centralità nei confronti del sistema urbano (*a configurazione metropolitana*) è, in primo luogo, riconducibile - come già accennato - al riconoscimento dell'esistenza di un significativo grado di connessione con il sistema primario delle infrastrutture per la mobilità urbana in sede propria (prossimità alle linee della metropolitana di superficie e del minimetrò).

E' questo un principio che risulta ancorato ad alcune volontà che qualificano il PRG, e più precisamente:

- promuovere un programma urbanistico che ponga a coerenza le scelte connesse alla definizione dei sistemi infrastrutturali con le strategie urbanistiche, perseguendo, in

tal modo, un'efficace integrazione fra l'offerta di mobilità e le forme d'uso legate alla residenza ed al lavoro.

- perseguire una visione *integrata* di “città”, puntando sulla capacità dei trasporti “di massa” di generare significative relazioni tra parti della città oggi slegate tra loro;
- superare la rigida definizione di un sistema direzionale concentrato su poli fortemente specializzati e più in generale le *separatezze* tra le funzioni, puntando sull'affermazione di un sistema di centralità fondato sull'uso più *intenso* degli insediamenti esistenti;
- promuovere *dentro* la città un sistema di opportunità per ospitare funzioni tradizionalmente urbane (servizi di interesse generale, attività terziarie, residenze, e così via) che, viceversa, in una logica di affermazione strisciante del modello di *città diffusa*, tenderebbero a localizzarsi *fuori* dalla città;
- assumere la ricerca della qualità urbanistica ed architettonica quale metodo diffuso per la *rigenerazione* dell'immagine e della qualità città; nella Perugia d'oggi molte sue parti sono difficilmente modificabili se non negli aspetti più *superficiali*; da qui l'obiettivo irrinunciabile di una progettazione urbanistico-architettonica qualificata anche sotto il profilo formale, a partire dai nodi critici della città.

L'analisi adottata per esaminare l'universo delle aree suscettibili a processi di trasformazione è stata integrata da una serie di valutazioni che hanno permesso di stabilire quali di esse manifestavano oggettiva propensione alla modificazione<sup>35</sup>.

La metodologia di *screening* descritta a margine, ha portato alla individuazione di 10 aree, cui il PRG, per le comuni potenzialità che assumono nella riorganizzazione del sistema urbano, assegna la classificazione di *Aree centrali a funzione integrata* (Ac.fi).

Nella tabella di seguito riportata è evidenziata la consistenza dello stato di fatto e dello stato di diritto di queste aree.

Le scelte di PRG e le modalità trasformatrice sono descritte nel cap. 41.

---

<sup>35</sup> Gli indicatori adottati per esprimere le potenzialità trasformatrice sono:

1. *Accessibilità allo stato attuale ed accessibilità* allo stato di progetto, valutata mediante i tempi di percorrenza, per la connessione di ciascuna area rispetto alle altre e da e per ciascuna area dall'intero territorio comunale;
2. *Dotazione infrastrutturale per la mobilità* allo stato attuale ed allo stato di progetto, valutata attraverso la disponibilità infrastrutturale di ciascuna area;
3. *Qualità ambientale*, valutata allo stato attuale, attraverso valori ecologici, ambientali, paesaggistici e panoramici posseduti da ciascuna area;
4. *Livello di supporto delle infrastrutture a rete*, attraverso l'analisi delle potenzialità, allo stato attuale, dei sistemi di smaltimento fognario, depurazione e trattamento reflui, nonché di approvvigionamento;
5. *Livello di attuazione dei servizi scolastici, dei servizi di interesse comune e delle aree attrezzate*, parametrati rispetto ai valori indicati all'art. 1 della LR 53/74.
6. *Inquinamento acustico*, rilevato mediante monitoraggio territoriale e successiva zonizzazione del territorio ( cfr. DPCM 01/03/91);
7. *Sostenibilità alla trasformazione*, valutata attraverso tre parametri di valutazione:
  - livello di utilizzazione edilizia dell'area [rapporto quantità edificato/area disponibile];
  - livello di idoneità degli usi attuali nei confronti del ruolo urbano del contesto;
  - presenza, o meno, di attività dismessa, ovvero di funzione attiva non idonea.

n. Ac.fi.	Denominazione area	Superficie (mq)	Classificaz. PRG vig.	Edifici esistenti	Potenz. Edif. PRG vigente
1	Fontivegge	15.800	Comparti edificatori	33.000 mc.	62.000 mc
2	S.Faustino-Settevalli	30.000	CAI	30.000 mc	15.000 mq
3	Settevalli	35.100	CAI Sg	26.200 mc	1 7.650 mq
4	Ponte della pietra	70.000	Eb	-	35 mc
5	S.Sisto	14.800	P	-	-
6	S.Sisto	24.000	I f. rispetto	-	8.150 mq
7	Ellera	28.800	CAI Eb	2.000 mc	2.250 mq 10 mc
8	Ferro di Cavallo	15.200	CAI	40.000 mc	7.600 mq
9	Pallotta	32.000	CAI	90.000 mc	15.000 mq
10a	Ponte S.Giovanni	20.600	CAI	4.200 mc	10.300 mq
10b	Ponte S.Giovanni	20.500	CAI	17.100 mc	10.250 mq

Le analisi condotte alle varie scale (strutturale ed operativa) hanno messo in evidenza ulteriori aree trasformabili, i cui caratteri sono molto diversi tra loro:

- Aree collocate in ambiti sostanzialmente *periurbani*, la cui trasformazione urbanistica può rivestire un ruolo strategico nella riqualificazione di alcuni insediamenti; si tratta in questo caso di tre aree produttive pressochè dismesse contenenti anche edifici, o parti di essi, che rivestono valore di *archeologia industriale* (ex-fornaci di Piscille, ex-tabacchificio di Ponte Valleceppi, ex tabacchificio di Mugnano). In questi casi il doppio meccanismo attuativo delle Ac.fi viene mantenuto, variando solo la tipologia del *mix* funzionale, che qui assume sempre la prevalenza residenziale. Tali aree sono classificate *aree esterne di riqualificazione* (Ae.r).
- Aree in cui non si manifesta alcuna possibilità di applicazione del doppio regime, sia perché le destinazioni d'uso ammesse non vanno aldilà della monofunzionalità, sia perché i *costi* trasformativi sono tali da richiedere un pre-determinato indice edificatorio. Questi casi sono, comunque, oggetto di valutazione puntuale in sede di pianificazione operativa.

### I contenuti innovativi

Se queste sono le aree a cui il PRG affida la responsabilità di dare senso e concretezza agli obiettivi di *integrazione, diffusione, centralità, rigenerazione*, è sull'individuazione di modalità attuative innovative che esso punta per affermare e sperimentare alcuni principi emergenti che connotano il campo della disciplina urbanistica italiana.

Tra questi:

- l'introduzione di un nuovo, quanto trasparente, rapporto tra interesse generale e interessi individuali, finalizzato al perseguimento di una unica strategia collaborativa (utile tanto al pubblico quanto al privato) che fa leva sul mercato;
- la ricerca di una soluzione accettabile alla problematica connessa al carattere incerto delle previsioni, specie nel lungo periodo, e all'instabilità dei processi di cambiamento che informano la domanda;
- la promozione di un principio perequativo, che riesca ad andare oltre le forme più elementari insite nell'istituto del *comparto edificatorio*, ampiamente disapplicate, della legge urbanistica fondamentale del 1942;



- la predisposizione di un meccanismo attuativo di tipo premiale, legato all'aumento delle prestazioni urbane degli interventi.

Sono questi i temi che il PRG declina ponendo due obiettivi di fondo:

- *internalizzare gli oneri connessi ai processi trasformativi*, socializzando parte della rivalutazione fondiaria dovuta all'acquisita *centralità*, non già per vocazione naturale, ma per precise scelte di piano; scelte che appartengono alla collettività.
- *implementare le regole del Piano* introducendo un meccanismo attuativo-gestionale in linea con i principi della sostenibilità ambientale, sociale e finanziaria.

Con queste premesse, gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti per le "Ac.fī" e le "Ae.r" risultano caratterizzati:

- da appropriati *mix* funzionali, che impongono in linea di principio la coesistenza di tre classi di destinazioni d'uso: residenziale; terziario-commerciale-direzionale; funzioni di servizio a livello urbano-territoriale
- da due differenti procedimenti attuativi legati alla flessibilità dei livelli di utilizzazione edilizia e degli stessi *mix* funzionali, entro limiti chiaramente prefissati dalla normativa di attuazione del PRG e ancor prima da verifiche puntuali di sostenibilità: un primo livello, ordinario, legato alle procedure attuative tradizionali; un secondo livello, *concertato*, che può dare luogo ad indici maggiori del primo in relazione al perseguimento di specifici obiettivi di qualificazione anch'essi enunciati dal Piano; obiettivi a cui i soggetti attuatori vengono chiamati a partecipare finanziariamente. In altre parole, una quota della edificabilità concessa, e in particolare di quella esornativa rispetto alla necessità di garantire la *bonifica urbanistica* delle aree, va *scambiata* con la cessione di aree per servizi pubblici, con opere di urbanizzazione, ovvero con contributi finanziari ai costi urbanizzativi indotti dalle previsioni di Piano
- da una flessibilità delle prescrizioni attuative mirata a creare condizioni ottimali per un contributo *autonomo* della disciplina architettonica alla qualità degli interventi trasformativi. E' questa una preoccupazione che nasce anche dalla constatazione che, a fronte di una presa di coscienza collettiva rispetto alle questioni ambientali, alla tutela dei valori storici ed artistici, alle questioni della vivibilità ecc., oggi non è altrettanto evidente il sostegno e la domanda di architettura; occorre, pertanto, che anch'essa diventi *premiabile* e quindi oggetto di *concertazione*.

## Capitolo 29 Le funzioni residenziali

E' opinione ormai diffusa che la crisi in atto nel settore immobiliare in genere, e residenziale in particolare, sia legata all'evoluzione e all'affermazione di nuovi fenomeni economici e sociali.

Il lungo ciclo di accumulazione fondato sulla continua urbanizzazione dei suoli agricoli si è in larga misura concluso; vive più sull'inerzia del passato che su reali possibilità di ripresa.

Nel caso perugino la crisi di tendenza è stata in parte nascosta dal protarsi di un inconsueto livello della domanda, che ha portato l'indice comunale dei metri cubi procapite ad essere tra i più elevati d'Italia.

In prospettiva appare inevitabile che la ristrutturazione, l'adeguamento ed il recupero del patrimonio esistente costituiscano parte prevalente dell'attività del settore, più che la costruzione di nuovi edifici.

Il Piano pertanto si pone come elemento guida per sorreggere un processo di riconversione legato a fenomeni generali come la trasformazione della struttura familiare, il calo della natalità, l'innalzamento della durata della vita media, l'aumento limitato dei redditi delle famiglie che registra tassi inferiori rispetto alla pur diminuita inflazione, le modifiche del mercato del lavoro, l'alto tasso di disoccupazione giovanile.

Sono queste le condizioni odierne che stanno infatti determinando profonde modifiche anche sulle caratteristiche della domanda di residenza alle quali è necessario rispondere attraverso un'attenta combinazione di occasioni di nuova costruzione e di crescenti possibilità di recupero e trasformazione.

Va tuttavia preso atto che non è facile prevedere quali saranno le dinamiche reali che animeranno la domanda. Esistono, infatti, alcuni elementi che rendono il mercato del patrimonio edilizio esistente rigido; tra questi:

- l'elevata percentuale di proprietari di case;
- l'onerosità dei trasferimenti immobiliari;
- la lievitazione dei costi dell'edilizia convenzionata;
- la presenza di tipologie abitative configurate su famiglie di media dimensione e che oggi risultano dispendiose per nuclei composti mediamente da due persone;
- una domanda diffusa di residenza a bassa densità, che tuttavia in relazione ai costi crescenti legati all'uso dell'auto (tra cui quelli legati alla congestione di traffico e alle limitazioni ad esso) diviene sempre più insostenibile.

Nel contempo si consolida una nuova domanda di abitazioni (non in proprietà) legata agli anziani, agli studenti fuori sede, agli immigrati, ai *single*, a cui occorre dare risposte.

Tra queste, un particolare rilievo assume, da parte della sempre più consistente quota di popolazione anziana, la richiesta di tipologie residenziali integrate sotto il profilo sociale, della sicurezza e dell'accessibilità ai servizi di base.

L'intera attività di riqualificazione urbana deve tendere all'obiettivo dell'integrazione funzionale e sociale, avendo presente altresì che i nuovi modelli di vita implicano l'affermazione di luoghi di aggregazione spesso del tutto avulsi dal tessuto urbano; valga l'esempio delle strutture sportive, di svago e degli stessi centri commerciali.

Sono questi nuovi processi che non possono essere più trascurati; semmai vanno studiati, nel tentativo di formulare nuove politiche a supporto della socializzazione in contesti frammentati, multietnici e multirazziali come quelli che si stanno formando nelle nostre città. Nella loro generalità si tratta di processi e di tendenze che avranno un impatto considerevole sulla struttura della città e del territorio che gravita su di essa.

Un primo elemento che informa il dimensionamento del PRG è rappresentato dalle previsioni demografiche e degli scenari abitativi formulati in sede di analisi. Come ampiamente sottolineato nel cap. 17, lo studio non ha tenuto conto di fattori importanti come la domanda di adeguamento funzionale degli alloggi, i mutamenti degli stili abitativi, l'investimento immobiliare; le stime in esso effettuate assumono così il significato di *quadro di conoscenze di sfondo da tener presente* nella definizione delle politiche abitative (e non) da perseguire nel processo di pianificazione.

L'elemento di fondo su cui si basano gli obiettivi e le scelte strutturali del Piano deriva, tuttavia, dall'analisi delle potenzialità residue del PRG vigente, eseguita (come già detto nel cap. 14) in modo puntuale, anche in ragione della circostanza che in sede di prima adozione la *parte strutturale* e quella *operativa* del PRG devono essere adottate contestualmente.

E' questa un'analisi che il Piano territoriale di coordinamento provinciale, nella sua versione preliminare del 1997 (PTCP) pone esplicitamente alla base degli *indirizzi per la pianificazione comunale* in ordine al sistema insediativo.

Nel PTCP si legge testualmente: *Le scelte non possono più essere incentrate sul "dimensionamento" dei piani, cioè sulla ipotetica corretta previsione insediativa rispetto a parametri di riferimento, quali la crescita demografica o il fabbisogno di edilizia residenziale (anche se certamente le quantità devono essere ragionevoli): ciò che oggi ancora di più conta è la qualità delle previsioni. Da questo punto di vista la strategia generale degli "indirizzi" tende ad un duplice obiettivo: da un lato la riqualificazione, e cioè il miglioramento delle condizioni di efficienza e di accessibilità degli insediamenti, garantendo il soddisfacimento dei fabbisogni sociali ancora presenti (fabbisogni che peraltro già si stanno riducendo, sia in termini di abitazione che in termini di servizi) e dall'altro la necessità di affrontare il recupero e il riuso del patrimonio edilizio e, in generale, degli insediamenti urbani.*

L'approccio programmatico scelto dalla Provincia di Perugia per formulare gli indirizzi relativi al sistema insediativo, e in particolare a quello residenziale, è recepito in pieno dal PRG in quanto in linea con le metodologie analitiche e i principi adottati.

In sintesi essi sono:

- 1) Riconversione delle previsioni in atto, nel senso che il processo di revisione dello strumento di Piano interessa prevalentemente le aree già urbanizzate, *senza uscire dai perimetri che l'espansione già definito e che la disciplina urbanistica (pregressa) ha già sancito. I "tagli" saranno necessari per le aree interessate dal sistema dei vincoli paesistici previsti dalla legge.*
- 2) Il dimensionamento residenziale, ritenuto *un concetto indispensabile nella fase dell'espansione urbana. Le problematiche relative al dimensionamento residenziale vanno quindi affrontate in modo del tutto diverso dal recente passato, evitando qualsiasi rapporto tra dimensionamento e fabbisogno, e fornendo invece risposte al mercato in termini di domanda privata solvibile e di offerta pubblica presumibile, e giustificando le nuove quantità derivanti da tali parametri con le necessità indotte dalle più generali problematiche della riqualificazione urbana.*
- 3) Gli standard urbanistici, il cui reperimento totale all'interno del perimetro di ogni piano attuativo va di norma perseguito almeno *per gli interventi di trasformazione più consistenti.*

A fronte di un dato globale del *residuo* cospicuo, la sua riduzione viene perseguita non già attraverso un dimensionamento complessivo a priori, ma attraverso la ricerca di una dimensione qualitativa dello sviluppo, valutata caso per caso, con particolare riguardo

agli insediamenti esterni al *sistema urbano*, ove più evidente è la forbice tra il dato relativo allo *stato di fatto* e allo *stato di diritto*.

L'adozione di questo criterio ha imposto un'attenta valutazione in termini quali-quantitativi delle possibilità edificatorie, tanto delle c.d. zone di *completamento*, quanto di quelle di *espansione*.

Per le *zone di completamento* residue viene prevista, a seconda dei casi:

- la loro conferma e quindi il loro inserimento tra *gli ambiti prevalentemente residenziali di mantenimento e saturazione* (cfr. art. 11 del TUNA) se adeguate al contesto urbano nel quale si inseriscono; sarà poi compito della parte operativa definire e specificare l'indice edificatorio, le altezze, ecc.
- il loro inserimento tra *gli ambiti prevalentemente residenziali di nuova urbanizzazione* (cfr. art. 12 del TUNA) quando la loro consistenza, in termini di superficie e di percentuale residua rispetto al comparto di appartenenza, è rilevante e quando risultano prive o scarsamente dotate di rete viaria e fognaria;
- la loro restituzione alla destinazione agricola laddove le condizioni d'uso oggettive lo richiedano.

Analogamente, l'analisi dello stato di attuazione delle *zone di espansione* ha permesso di verificare la consistenza delle previsioni non attuate; il criterio fondamentale adottato per la loro riconsiderazione è rappresentato dalla identificazione - a livello strutturale - dei nuovi *limiti insediativi*, avvenuta in base ad un'attenta lettura dei valori e delle potenzialità espresse dal sistema delle aree aventi vocazione extraurbana (cfr. cap. 23 e cap. 32).

Per le previsioni non attuate ricadenti dentro il *sistema urbano a configurazione di tipo metropolitano*, è stato verificato che, salvo casi eccezionali, non esistono aree con indice territoriale superiore a 3 mc/mq; conseguentemente, in linea generale, non esistono condizioni specifiche di incompatibilità.

Per questo ambito l'elemento che assume risvolti significativi per il dimensionamento del Piano è rappresentato dalla volontà di riqualificazione di alcune parti della città che versano in condizioni di obsolescenza fisico-funzionale.

In questi casi, infatti, pur con tutte le necessarie cautele volte a non creare nuovi fenomeni di forte addensamento edilizio, le possibilità edificatorie complessive derivanti da tale istanza risultano non trascurabili (cfr. cap. 28).

D'altra parte la possibilità di minimizzare la produzione di nuovi edifici in aree di *espansione* molto dipenderà dall' incisività delle politiche a favore del recupero.

L'insieme di queste valutazioni hanno portato alla formulazione dei seguenti obiettivi per il dimensionamento del PRG:

- contenimento delle nuove espansioni e quindi dei loro costi complessivi, con particolare attenzione alla spesa necessaria per le infrastrutture a rete;
- minimizzazione del consumo del suolo e delle aree agricole produttive, in ragione degli obiettivi paesaggistico-ambientali espressi per ogni Unità di paesaggio (cfr. cap. 21);
- incentivazione dei processi di trasformazione delle aree urbanizzate degradate
- completamento delle aree urbanizzate dotate di servizi, attrezzature e spazi comuni, luoghi di aggregazione, identità storica, ecc.

A questi obiettivi è associata l'adozione dei seguenti criteri ed indirizzi pianificatori:

- Il dimensionamento strutturale dello strumento urbanistico non è commisurato al *calcolo di fabbisogni teorici di sviluppo* rapportati ad un periodo temporale pre-determinato. Qui l'obiettivo prevalente è, infatti, l'integrazione degli insediamenti nel sistema insediativo complessivo anche attraverso il loro completamento, dotazione di servizi, infrastrutture, ecc. Il dimensionamento è pertanto condotto secondo un orizzonte temporale sicuramente superiore ai dieci anni. Al contempo esso risulta *rigidamente* articolato (e cioè vincolato a livello strutturale) per ognuna delle 64 UUT definite dal *modello insediativo* (cfr. cap. 12). Un altro vincolo strutturale è espresso dall'assunzione di limiti percentuali di incremento della popolazione insediabile omogenei per ogni Sistema insediativo:
  1. per il Sistema urbano a configurazione metropolitano + 21,03 %
  2. per il sistema dei centri esterni + 38,95 %
  3. per il sistema degli insediamenti minori + 31,25 %

Un ulteriore fattore del dimensionamento, definito anch'esso in modo *strutturale*, è il drastico contenimento delle possibilità edificatorie di tipo *sparso*, posto cioè fuori dal limite stabilito tra gli insediamenti (urbani e periurbani, centri esterni ed insediamenti minori) e il territorio extraurbano: in questo caso il PRG, trattandosi quasi sempre di aree che insistono in contesti da salvaguardare sia dal punto di vista paesaggistico che da quello produttivo agricolo, ammette nuove edificazioni solo all'interno di aree già impegnate dalla preesistenza di edifici, operando al contempo "tagli" di zone ancora non urbanizzate.
- Le quantità edificabili, la popolazione insediabile, le densità massime, le altezze max., le tipologie insediative ecc. sono determinate dal confronto tra le caratteristiche del contesto costruito con quelle *naturali* proprie di ogni Udp e contestualmente in base all'appartenenza uno dei tre sistemi insediativi (cfr. cap. 44).

### Potenzialità insediative

Nella tabella appresso riportata sono rappresentati i dati dimensionali che esprimono la *capacità insediativa teorica massima del nuovo PRG*, a livello globale, nonché per unità urbanistico-territoriale (UUT), per aree territoriali (AT) e per sistemi insediativi (SI).

Con il termine *capacità insediativa residenziale teorica massima* si esprime la quantità massima di abitanti insediabili nelle zone a destinazione residenziale, urbanizzate e ancora da urbanizzare, assoluta e prevalente, prevista dal nuovo PRG.

Nel computo delle suddette quantità rientrano anche le aree già edificabili ma ancora non realizzate al momento della definizione, ai fini della sua adozione, del progetto di PRG ancorchè dotate di strumenti attuativi.

Il dato che emerge è quello della popolazione totale insediabile a saturazione del Piano che è pari a 187.731 abitanti, con un incremento percentuale medio rispetto alla popolazione attuale del 24%.

Di seguito, con la descrizione della tabella, viene illustrato il metodo di calcolo utilizzato per il dimensionamento delle potenzialità insediative offerte dal PRG:

Nel primo campo-dati (colonne 4-5-6) la popolazione residente al 1995 ripartita in abitanti residenti in *centri urbani* ed in *case sparse* (definizioni Istat).

Nel secondo campo-dati (colonne 7-8-9-10-11-12-13-14) è innanzi tutto riportato il dato relativo alla nuova edificabilità; tale dato è desunto dall'analisi delle potenzialità

edificatorie espresse attraverso la definizione delle previsioni contenute nella parte operativa del PRG, che, com'è noto, la LR 31/97 chiede, in fase di prima applicazione, in modo contestuale alla parte strutturale.

Di conseguenza è determinato il numero di abitanti insediabili a saturazione mediante i seguenti passaggi di calcolo :

- nella colonna 7 è riportata la volumetria residua in zone urbanizzate, desunta per intero dalla colonna 18 della tabella relativa all'analisi del PRG vigente; in alcuni casi, tale dato risulta ridotto in relazione alle variazioni subite con il nuovo Piano per motivi di esondabilità, riclassificazione di edificato esistente in zone A, riduzione degli indici di edificabilità, ecc.. Per le UUT 1 e 2 è stato tenuto in debito conto il valore derivante dalla nuova disponibilità di volumetria residenziale derivante da possibili cambi di destinazione indicati dal nuovo PRG;
- nella colonna 8 è riportato il dato della volumetria derivante dalle nuove previsioni di piano per le zone residenziali; sicchè dalla somma delle due colonne sopra descritte, ne deriva l'edificabilità totale prevista;
- nella successiva colonna 10 è, quindi, evidenziato il numero di abitanti insediabili, ottenuto dividendo l'edificabilità complessiva per i rispettivi indici mc/ab calcolati così come determinati nella tabella dell'analisi dello stato di fatto
- sommando infine il numero degli abitanti insediabili al numero degli abitanti residenti al 1995 si ottiene il totale degli abitanti a saturazione del Piano (colonna 12).

Nelle colonne 13 e 14 sono riportati i valori dell'incremento percentuale della popolazione rispetto alla popolazione residente totale al 1995, per ogni UUT, per Area Territoriale e per Sistema Insediativo.

Nell'ultimo rigo della tabella sono riportate le somme riferite all'intero territorio comunale.

POTENZIALITA' INSEDIATIVE A FINI RESIDENZIALI DEL NUOVO PRG													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
AREE TERRITORIALI A.T.	N.	Denominazione	Popolazione residente al 1985 (fonte anagrafe)			Stima di nuova edificabilità in aree urbane urbanizzate	Nuova edificabilità in aree libere	Totale nuova edificabilità	Abitanti insediabili nelle nuove zone insediabili	Abit. insediabili in abitaz. non occupate e disponibili	Totale abitanti a saturazione del piano	% di incremento rispetto alla popolazione attuale	% media degli incrementi massimi per sistemi insediativi
			nei centri	In case sparse	Totale								
1	1	Perugia-acropoli	6408	131	6539	308498	0	308498	0	1328	7867	20	
	2	Perugia-S. Pietro	2875	96	2971	114102	0	114102	0	553	3524	19	
	3	Monteluce	4853	450	5403	0	62100	62100	323	269	5895	11	
	4	via R.D'Andreotto	1862	62	1924	10843	20400	31243	162	117	2203	15	
	5	Elice	4091	137	4228	57422	5000	62422	324	185	4737	12	
	6	P.Rio M.Leguardia	1955	66	2021	48019	34290	82309	428	100	2549	28	
	7	Casaglia	1142	38	1180	23011	6940	29951	156	28	1364	16	
2	8	La città alta	23395	689	24084	551855	128730	680585	1303	2499	382319	18	
	9	Fontvegge	10062	0	10062	69933	46500	116433	611	805	11478	14	
	10	via Filicori Pallotta	5717	120	5837	25320	19350	44670	234	246	6317	8	
	11	Montebello	2320	100	2420	24180	63126	87286	468	86	2944	22	
3	12	La città inferriacchia	19099	229	19328	119413	129979	243399	1960	1117	38739	13	
	13	M.Alta	10272	448	10720	61236	129700	190936	1146	360	12226	14	
	14	Prepo	3996	706	4702	15993	71118	87111	523	127	5352	14	
	15	P.della Pietra	2007	88	2095	20895	162825	183710	1103	186	3384	62	
4	16	Centova	0	690	690	0	102672	102672	617	3	1280	94	
	17	Pian di Massiano	0	542	542	0	0	0	0	0	542	0	
	18	La città valliva	16376	2454	18830	59114	446516	544439	1389	610	27784	22	
	19	S.Lucia	2279	147	2426	37585	0	37585	230	24	2880	10	
5	20	M.Grillo	3953	255	4208	5300	27000	32300	198	65	4471	6	
	21	S.Marco	3347	216	3563	57066	59337	116403	713	37	4313	21	
	22	I Quartieri Nord-Ovest	9979	618	10597	98951	86337	185288	1141	156	11464	12	
	23	Villa Pignano	2501	93	2594	32049	29636	61685	290	6	2680	11	
6	24	Ponte Felcino	3779	884	4663	92511	103900	196411	918	55	5846	21	
	25	Pretola	1005	68	1073	16050	3680	19730	92	15	1180	10	
	26	PonteValleceppi	2910	339	3249	120485	89890	209465	980	55	4284	32	
7	27	La città sul fiume	10195	1384	11579	211095	208496	419591	2380	131	14800	21	
	28	Ponte S.Giovanni	11377	827	12204	128952	308137	437089	3828	251	15881	25	
	29	Pisa	1513	486	1999	64050	96745	162795	848	7	2854	43	
8	30	Castel del Piano	4120	586	4706	59443	466980	526423	2742	34	7482	59	
	31	I Quartieri Sud-Ovest	8523	1072	9595	132492	868735	1001227	3650	41	18338	54	

21,03

POTENZIALITA' INSEDIATIVE A FINE RESIDENZIALI DEL NUOVO PRG

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
AREE	TERRITORIALI A.T.	UNITA' URBANISTICO-TERRITORIALI ( UUT )	Popolazione residente al 1995 fonte anagrafe			Nuova edificabilità e abitanti insediabili a saturazione del piano								
			nei centri	In case sparse	totale	Etimo di nuova edificabilità in aree urbane	Nuova edificabilità in aree libere	Totale nuova edificabilità	Abitanti insediabili nelle nuove zone resid. I.	Abit. insediabili in abitaz. non occupate e disponibili	Totale abitanti a saturazione del piano	% di incremento rispetto alla popolazione attuale	% media degli incrementi massimi per sistemi insediativi	
	N.	Denominazione				mic	mic	mic	ab	ab	ab			
8	26	S. Andrea delle Fratte	1914	417	2331	9463	35000	44463	244	12	2587	11		
	27	Santa Sabina	914	20	934	35740	24720	60460	332	2	1268	36		
	28	San Sisto	7206	651	7857	167363	85650	253013	1390	70	9317	19		
	29	Lacugnano	904	496	1400	45625	13500	59125	325	22	1747	25		
	30	Ferro di Cavallo	6749	609	7358	136399	46776	183365	1008	183	8549	16		
	31	Olmo	720	30	750	21460	67850	89340	491	12	1253	67		
		<b>La circonv. di Lacugnano</b>	<b>19107</b>	<b>2223</b>	<b>20930</b>	<b>419306</b>	<b>889796</b>	<b>889796</b>	<b>2710</b>	<b>301</b>	<b>34721</b>	<b>20</b>		
9	32	Perfesa Solfignano	700	40	740	26960	27555	54415	244	15	989	35		
	33	Resina	571	319	890	19695	50400	70295	315	4	1209	36		
	34	Casa del Diavolo	960	153	1113	40095	76015	116110	521	7	1671	46		
	35	Ponte Paltoli	1470	40	1510	53758	119875	173633	778	33	2321	54		
			<b>Il centro vallivo Nord Tiroreno</b>	<b>3721</b>	<b>692</b>	<b>4413</b>	<b>160936</b>	<b>273461</b>	<b>414453</b>	<b>1939</b>	<b>69</b>	<b>6200</b>	<b>46</b>	
	36	Bosco	900	224	1124	49940	45160	95000	409	4	1537	37		
10	37	Colombella	1517	368	1885	68236	86900	155136	668	19	2572	36		
	38	Piccione	763	97	860	77730	56700	134430	579	4	1443	68		
	39	Pianello	734	337	1071	20590	86690	109270	471	8	1550	45		
	40	Ripa	745	419	1164	42620	30256	73076	315	8	1487	28		
	41	S. Egidio	620	602	1222	29672	39070	68942	297	4	1523	25		
	42	Collestrada	1016	298	1314	44160	76913	121073	521	14	1849	41		
		<b>La direttrice marchigiana</b>	<b>6295</b>	<b>2349</b>	<b>8644</b>	<b>333326</b>	<b>623889</b>	<b>766627</b>	<b>3250</b>	<b>61</b>	<b>11961</b>	<b>39</b>	<b>36,95</b>	
11	43	S. Martino in Campo	2012	481	2503	71506	96850	168356	680	12	3195	28		
	44	S. Maria Rossa	580	129	709	36374	30100	66474	280	4	983	40		
	45	S. Fortunato della Collina	625	163	788	19070	54163	73233	296	14	1068	39		
	46	S. Martino in Colle	1359	198	1557	47000	92275	139275	562	10	2129	37		
	47	S. Enea	693	297	990	28635	67075	95710	386	14	1390	40		
			<b>La direttrice romana</b>	<b>6259</b>	<b>1771</b>	<b>8030</b>	<b>306961</b>	<b>340463</b>	<b>646924</b>	<b>3204</b>	<b>54</b>	<b>8695</b>	<b>34</b>	
12	48	Mugnano	836	205	1041	30500	77880	108380	394	17	1452	39		
	49	Fontignano	720	241	961	21290	111600	132890	483	5	1449	51		
		<b>Picciotto-Trajanense</b>	<b>1556</b>	<b>448</b>	<b>2004</b>	<b>61750</b>	<b>199460</b>	<b>241270</b>	<b>977</b>	<b>32</b>	<b>3601</b>	<b>46</b>		
13	50	Monte Petriolo	215	164	379	22850	15625	38475	145	5	529	40		
	51	Pilonico Materno	371	136	510	5260	3000	8260	31	2	543	6		
	52	Bagnala	227	254	481	4785	15900	20685	78	2	561	17		
		<b>Picciotto Sud</b>	<b>810</b>	<b>597</b>	<b>1407</b>	<b>52689</b>	<b>34835</b>	<b>87429</b>	<b>264</b>	<b>9</b>	<b>4833</b>	<b>18</b>		



POTENZIALITA' INSEDIATIVE A FINI RESIDENZIALI DEL NUOVO PRG														
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
AREE TERRITORIALI A.T.			Popolazione residente al 1985 - fonte anagrafe			Nuova edificabilità e abitanti insediabili a saturazione del piano								
N.	Denominazione		nei centri	In case sparse	totale	Stima di nuove edificabilità in aree urbanizzate	Nuova edificabilità in aree libere	Totale nuove edificabilità	Abitanti insediabili nelle nuove zone (vedi 3)	Abit. insediabili in abitaz. non occupate e disponibili	Totale abitanti a saturazione del piano	% di incremento rispetto alla popolazione attuale	% media degli incrementi massimi per sistemi insediativi	
14	53	Cenerente	906	302	1208	75200	44550	119750	390	5	1603	33		
	54	Migliana di M. Tezio	3	3	6	0	0	0	0	0	6	0		
	55	Colle Umberto-Compresso	637	651	1288	34065	85774	119839	390	8	1686	31		
	56	Pantano-Antignolla	85	50	135	8060	0	8060	26	2	163	21		
	57	La Bruna	188	110	298	18038	15200	31238	102	2	402	35		
	58	Proconchio-Cordigliano	200	204	404	9575	40600	50175	163	3	570	41		
				<b>2019</b>	<b>1329</b>	<b>3348</b>	<b>143948</b>	<b>185134</b>	<b>329082</b>	<b>1071</b>	<b>30</b>	<b>4430</b>	<b>33</b>	<b>31,25</b>
	59	La Cinella-S. Orfido	522	215	737	26997	39150	69147	261	4	1002	36		
15	60	Tavernacce Ranocollo	378	116	494	20940	48200	69140	261	6	763	54		
	61	Civitella Benazzone	136	119	255	5310	2150	7460	28	6	289	13		
	62	Le Pulci Ramazzano	600	271	871	50060	46300	96360	364	2	1237	42		
	63	Monte Labbate	0	263	263	0	0	0	0	0	263	0		
	64	Fratticiola Selvatica	500	170	670	39170	6250	45420	172	21	863	29		
				<b>2136</b>	<b>1174</b>	<b>3310</b>	<b>146477</b>	<b>142060</b>	<b>287537</b>	<b>1060</b>	<b>41</b>	<b>4437</b>	<b>34</b>	
<b>TOTALI</b>			<b>134676</b>	<b>17399</b>	<b>152075</b>	<b>2851974</b>	<b>3774396</b>	<b>6638963</b>	<b>30222</b>	<b>6489</b>	<b>187731</b>	<b>24</b>		

POTENZIALITA' INSEDIATIVE A FINI RESIDENZIALI DEL NUOVO PRG A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI																										
Nuova edificabilità e abitanti insediabili a saturazione del piano																										
AREE TERRITORIALI A.T.	3	4		5		6		7		8*		9		10		11		11*		12		13		14		
		Popolazione residente al 1995 forte anagrafo		in case sparse		totale		Stima di nuova edificabilità in aree libere urbanizzate		Efficacità aggiuntiva a seguito accoglimento osservazioni		Totale nuova edificabilità		Abitanti ipotizzabili sulle nuove zone resid II		Abitanti insediabili in abitaz. non occupate e disponibili		Abitanti aggiunti a seguito accoglimento osservazioni		Totale abitanti a saturazione del piano		% di incremento rispetto alla popolazione attuale		% medie degli incrementi maggiori per esistenze insediative		
N.	Denominazione	nei centri					mc	mc	mc	mc	mc	ab	ab	ab	ab	ab	ab	ab	ab	ab	ab	ab	ab	ab	ab	
1	1	Perugia-acropoli	6408	131	6539	308498	0	0	308498	0	1328	0	7967	20												
	2	Perugia-S. Pietro	2875	98	2971	114102	0	0	114102	0	553	0	3524	19												
	3	Monteluce	4853	450	5403	0	62100	3240	65340	323	289	17	6012	11												
	4	Via R. D'Andreotto	1962	62	1924	10843	20400	0	31243	162	117	0	2203	15												
	5	Elce	4091	137	4228	57422	5000	0	62422	324	185	0	4737	12												
	6	P. Rio M. Laguardia	1965	66	2021	48019	34290	16200	98509	428	100	84	2633	30												
	7	Casaglia	1142	38	1180	23011	6940	1350	31301	158	28	7	1371	16												
2	8	La città - ab.	23286	990	24276	611995	128730	29798	711415	12953	2488	188	28347	17												
	9	Fontivegge	10062	0	10062	68033	46500	4200	120633	611	805	22	11500	14												
	10	Via Filosofo Pallotta	5717	120	5837	25320	19350	911	45581	234	246	5	6322	8												
	11	Montebello	2320	100	2420	24180	63126	3025	90311	458	66	16	2960	22												
3	12	La città - intermedia	19839	239	20078	114113	123976	6338	238335	1382	1117	63	20792	13												
	13	M. Alta	10272	448	10720	61236	129700	0	190936	1146	390	0	12226	14												
	14	Prepo	3996	706	4702	15993	71118	750	87861	523	127	5	5357	14												
	15	P. della Pietra	2007	88	2095	20885	162825	-6840	177070	1103	186	-40	3344	60												
4	16	Centova	0	660	660	0	102872	3850	106522	617	3	23	1303	97												
	17	Pian di Massiano	0	542	542	0	0	0	0	0	0	0	542	0												
	18	La città - valliva	16276	2444	18720	361114	462310	-2540	952989	3388	678	-12	22773	22												
	19	S. Lucia	2279	147	2426	37585	0	0	37585	230	24	0	2680	10												
5	20	M. Grillo	3853	255	4208	5300	27000	0	32300	198	65	0	4471	6												
	21	S. Marco	3347	216	3563	57066	59337	8614	125017	713	37	53	4366	23												
	22	I Quartieri Nord-Ovest	9876	638	10514	98951	36337	6514	184962	1141	136	53	11647	13												
	23	Villa Prignano	2501	93	2594	32049	29696	23755	85740	280	6	111	3001	16												
6	24	Ponte Felcino	3779	894	4673	92511	103900	29400	225811	918	55	138	5784	24												
	25	Pretola	1005	68	1073	16050	3680	6000	25730	92	15	28	1208	13												
	26	PonteValleceppi	2910	339	3249	120485	89980	24328	233793	960	55	114	4398	35												
7	27	La città - sul fiume	16185	1394	17579	701085	338456	83482	871674	2280	131	381	14381	24												
	28	Ponte S. Spirito	11577	627	12204	188582	348137	23748	466774	2626	261	193	16274	27												
8	29	Pila	1513	466	1999	64050	98745	33340	198135	848	7	174	3028	51												
	30	Castel del Piano	4120	595	4705	59443	466880	19230	545653	2742	34	100	7582	61												
		I Quartieri Sud-Ovest		8633	6748	15381	868725	63870	741795	2486	41	274	18810	68												

22,37



POTENZIALITA' INSEDIATIVE A FINI RESIDENZIALI DEL NUOVO PRG A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	11*	12	13	14	
AREE		UNITA' URBANISTICO-TERRITORIALI ( UUT )	Popolazione residente al 1995 fonte anagrafe			Nuova edificabilità e abitanti insediabili a saturazione del piano									
N.	Denominazione		nei centri	in case sparse	totale	Strutture nuove edificabili in aree libere urbanizzate	Nuove edificabilità in aree libere	Efficacità aggiuntiva a seguito accoglimento osservazioni	Totale nuova edificabilità	Abitanti insediabili nelle nuove zone (resid.)	Abit. insediabili in abitaz. non occupate e disponibili	Abitanti aggiunti a seguito accoglimento osservazioni	Totale abitanti a saturazione del piano	% di incremento rispetto alla popolazione attuale	% media degli incrementi missili per sistemi insediativi
			mc	mc	mc	mc	mc	mc	ab	ab	ab	ab	ab		
14	53	Cenerente	906	302	1.208	75.200	4.4550	44.380	164.130	380	5	144	1747	45	
	54	Migliana di M. Tezio	3	3	6	0	0	0	0	0	0	0	6	0	
	55	Colle Umberto-Compresio	637	651	1.288	34085	85774	19950	139819	360	8	65	1751	36	
	56	Pantano-Antognolla	85	50	135	8060	0	2675	10735	26	2	9	172	27	
	57	La Bruna	188	110	298	16038	15200	0	31238	102	2	0	402	35	
	58	Proconchio-Cordigliano	200	204	404	9575	40600	5700	55875	163	3	19	589	46	
		<b>Totale</b>	<b>2016</b>	<b>1330</b>	<b>3338</b>	<b>142868</b>	<b>168134</b>	<b>72765</b>	<b>461197</b>	<b>1071</b>	<b>20</b>	<b>237</b>	<b>6947</b>	<b>49</b>	<b>36,97</b>
	59	La Cinella-S. Orfeto	522	215	737	29997	39150	6050	75197	261	4	23	1025	39	
15	60	Tavernasco Ranolfo	378	116	494	20840	46200	10125	79265	261	8	38	801	62	
	61	Civilella Benazzone	136	119	255	5310	2150	550	8010	28	6	2	291	14	
	62	Le Pulci Ramazzano	600	271	871	50060	46300	16600	112860	364	2	63	1300	49	
	63	Monte Labbate	0	263	263	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	64	Frattocchia Selvatica	500	170	670	39170	6250	9675	55095	172	21	37	900	34	
		<b>Culti Eugubini</b>	<b>2126</b>	<b>1174</b>	<b>3310</b>	<b>148477</b>	<b>142060</b>	<b>43005</b>	<b>139637</b>	<b>1096</b>	<b>41</b>	<b>163</b>	<b>4609</b>	<b>36</b>	
<b>TOTALI</b>			<b>154678</b>	<b>17250</b>	<b>165928</b>	<b>2681874</b>	<b>2774381</b>	<b>721288</b>	<b>7381217</b>	<b>39322</b>	<b>6489</b>	<b>18246</b>	<b>190877</b>	<b>29</b>	

### Capitolo 30 Le funzioni produttive e distributive

Qualsiasi ipotesi riguardante il riassetto delle *zone produttive* non può non tener conto, insieme ai fattori di organizzazione territoriale, dei processi in atto che vedono il modificarsi delle strategie di impresa all'interno di un mercato sempre più *globale*.

Molte aziende, e in particolare quelle che agiscono nei settori più avanzati e dinamici, stanno modificando le produzioni e rinnovando le tecnologie produttive.

Altre, invece, passano, in parte o del tutto, dal comparto produttivo a quello dei servizi, facendo sorgere, tra gli altri, complessi problemi di riuso delle vecchie strutture industriali.

La stessa auspicabile ripresa produttiva, con ogni probabilità, richiederà la realizzazione di impianti più piccoli, più avanzati dal punto di vista tecnologico e con meno addetti, con conseguenze non indifferenti sul piano sociale e territoriale.

Su tutte emerge, tuttavia, una considerazione di fondo: la *competizione* in atto nel mondo per attrarre investimenti produttivi (c.d. esogeni) è una partita che è giocata mettendo in campo sia le *qualità ambientali* di cui ogni ambito dispone (intendendo per qualità ambientali non solo quelle fisico-paesaggistiche, ma anche e soprattutto quelle legate alla presenza di risorse umane, scientifiche, servizi, collegamenti, ecc.) sia un'efficienza organizzativo-amministrativa a livello istituzionale che risulti in grado di offrire agli investitori servizi rapidi, informazioni sul mercato del lavoro e sugli incentivi, ecc. scientificamente supportati.

Se questa è una strategia generale che può essere perseguita, in ambito sovra-comunale, per individuare e offrire un *pacchetto localizzativo* articolato e fortemente caratterizzato, al PRG spetta il compito di indicare obiettivi coerenti con questa nuova visione dello sviluppo della base produttiva.

Una valutazione puntuale delle *condizioni insediative* delle attività economiche ha permesso di distinguere e valutare necessità di *adeguamento e razionalizzazione* della *struttura esistente*, da sommare ad un fabbisogno derivante dalla *crescita dimensionale* o dalla *ristrutturazione del processo produttivo* svolto dalle unità economiche.

Sono questi, oggi, i processi che fanno in molti casi rilevare una tendenza alla rilocalizzazione delle attività produttive, innescando la domanda di nuovi spazi e nello stesso tempo 'liberando' spazi per altri usi.

Il *fabbisogno da rilocalizzazione* accertato, in altri casi, deriva da incompatibilità esistenti tra l'attività e il contesto di inserimento: incompatibilità di natura ambientale in senso stretto, oppure derivanti dall'impatto del carico di traffico indotto, o legate a ragioni di scarsa accessibilità.

Infine la decisione di rilocalizzazione può essere anche il frutto di una scelta di pianificazione urbanistica in senso stretto.

Problemi di altra natura, ma analogamente complessi, si pongono nei confronti del *fabbisogno di aree conseguente allo sviluppo e alla nascita di nuove imprese*.

Le difficoltà connesse all'esigenza di stimare le esigenze di spazio (e di altre attrezzature) delle imprese già operanti nel territorio comunale deriva, altresì, dal fatto che non sempre queste esigenze sono facilmente identificabili e traducibili in indicatori e variabili quantitative; spesso sono soggette a notevoli fattori di incertezza, derivando anche da processi esogeni e da fenomeni congiunturali. Peraltro, l'utilizzazione di tali informazioni richiederebbe un lavoro complesso di incrocio delle variabili e di definizione di un quadro di conoscenze di sfondo, largamente condiviso e legittimato, che può svilupparsi solo con la messa in atto di un'estesa interazione tra e con gli operatori economici (che potrebbe essere oggetto di una Conferenza Economica).

Nei limiti delle informazioni disponibili, non si è ritenuto di dover procedere alla definizione di una domanda teorica di spazi. Del resto, la dimensione dei contenitori industriali deriva da una pluralità di decisioni vincolate da una serie di fattori, finanziari, tecnologici, settoriali, ecc.

Viceversa sono state tenute in considerazione alcune informazioni di carattere generale relative alla situazione delle unità locali dei sei principali settori produttivi della struttura economica urbana<sup>36</sup>: *elettromeccanico, moda, manifattura tradizionale, metalmeccanico, lavorazione dei minerali non metalliferi, chimica-petrochimica-gomma.*

### Le aree “industriali” ed artigianali

L’obiettivo di garantire una quantità ragionevole di aree per le esigenze dell’attività produttiva di tipo *industriale*, viene perseguito dal PRG in modo critico rispetto alla situazione *urbanistica* attuale.

L’elemento fondamentale messo in evidenza dagli studi è, infatti, la differente potenzialità esistente tra le numerose zone produttive presenti nel territorio comunale.

A parte il caso di Settevalli, di qualche insediamento minore e di alcune limitate porzioni di qualche zona, in cui si registrano significative spinte alla trasformazione in senso terziario, diverse hanno ancora una prevalente vocazione produttiva; per queste, in linea generale, il PRG non può che confermarne e vincolarne le destinazioni.

La *stato di salute* espresso dall’insieme delle aree produttive, attraverso la verifica dello stato di attuazione delle previsioni e del tasso registrato di attività dismesse, ha tuttavia suggerito l’adozione di una politica localizzativa delle *nuove zone*, tendente a potenziare solo quelle più consistenti per la capacità ch’esse hanno di porsi a *sistema*.

Con ciò, si è consapevoli di correggere il modello attuale di diffusione generalizzata delle attività su tutto il territorio.

E’ questo un obiettivo che appare in linea anche con le risultanze del recente studio compiuto dall’ IRRES ove si afferma che *azioni più efficaci, per rafforzare e qualificare l’offerta e la domanda di servizi alla produzione, si possono intraprendere nell’ambito di agglomerati produttivi di varia dimensione e consistenza, incentivando iniziative consortili.*

Altra caratteristica di fondo che genera la suscettività alla conferma/potenziamento delle aree è legata alle relazioni esistenti e potenziali con il sistema delle infrastrutture a rete (smaltimenti fognari e depurazione dei reflui, gas metano, elettricità, ecc.), e in particolare con quelle stradali e ferroviarie.

Le scelte localizzative che il nuovo PRG compie, possono essere, pertanto, sintetizzate come segue:

- bloccare, con alcune eccezioni, l’espansione delle aree piccole, restituendo in più casi le aree inutilizzate all’uso agricolo;
- consolidare quelle di medie dimensioni che presentano gradi di vitalità;
- rafforzare la struttura multi-polare di dimensioni consistenti, elevando a questo rango l’area produttiva di Ponte Pattoli, posta sulla direttrice forte nord-sud.
- affidare ad un’area di proprietà comunale - in località Lidarno/Collestrada - (già classificata CAI nel PRG vigente, ma completamente inattuata) una funzione

---

<sup>36</sup> Sono escluse da questa prima analisi il *settore edile* e le *attività di produzione-distribuzione dell’energia elettrica gas e acqua*, che per le loro peculiari caratteristiche tipologiche e di layout e per la notevole variabilità temporale del numero di addetti, richiedono una lettura di tipo diverso (e una diversa unità di misura della dotazione di spazi). Allo stesso modo vengono temporaneamente escluse dall’analisi le imprese di produzione di mezzi di trasporto e le altre manifatture.

ZONE PRODUTTIVE "D" - RIEPILOGO STATO DI ATTUAZIONE E PREVISIONE NUOVO PRG												
N.	UUT.	Denominazione aree	PRG vigente	Attuato confermato	Residuo		Nuove zone D		TOTALE zone D		Variazione sul PRG vigente	
			Ha	Indice 50 %	Confermato indice 40%	Verde e servizi	Indice 40 %	Indice 20 %	Ha	assoluta	%	
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	26	S. Andrea delle Fratte	178	141,17	21,93	14,9			163,1			
2	23	P.S. Giovanni Muffinaccio	74	56,95	4,05	12,17	10,39	0,63	72,05	-1,15	-1,55	
3	20	P. Felcino	69,37	52,59	9,55	7,23		8,38	70,52	1,15	1,66	
4	12 13 14	Via Sotavalli	60,51	35,28	25,23	2,04	1,21		36,49	-24,02	-39,7	
5	26 27	S. Sisto Perugini	59,55	41,78	14,73	2,04			56,51		-3,48	
6	23	I Loggi Volturni	43,56	27,45	9,14	6,97			36,59	-6,97	-16	
7	43 44	S. Martino in Campo Madonna del Piano	36,56	11,07	6,82	15,89		2,55	22,44	-13,14	-36,93	
8	23	I Sardo	26,78	12,5	14,12	3,14	5,95		32,67	2,61	9,44	
9	37	Colombola	26,03	14,57	2,56	10,9	1,8		19,93	-9,1	-32,47	
10	23	I Brozzo	18,3	4,09	13,31	0,3			18		-1,64	
11	35	Ponte Padoi	15,88	11,83	2,71	1,24	4,16		19,8	2,92	18,39	
12	31 29	Olmo	14,36	11,42	1,12	1,82			12,54	-1,82	-12,67	
13	38	Piccone	14,2	3	3,22	7,98			6,22	-7,98	-56	
14	42	Colletrata -Vallera	11,78	10,34		1,44	11,41		21,75	9,97	84,63	
15	29	Lercigliano	12,9			12,9				-12,9	-100	
16	22	S. Egidio -Liderno	13,5	13,5				3,16	16,66	3,16	23,41	
17	49	Fonigliano	10,23	3,44	6,15	0,64	1,89		11,49	1,25	12,22	
18	60	Rainazzano Le Palei	10,95	7,59	2,4	0,95	0,64		10,82	-0,11	-1,01	
19	22	Ponte Valceppi - sv E45	4,46	4,46			1,26		5,72	1,26	28,25	
20	55	Colle Umberto	9,31	5,53	2,24	9,31			7,77	-0,99	-11,3	
21	33	Reana	8,78	8,04		0,99			8,84	0,8	9,95	
22	20	Ponte Felcino - E45	8,04	8,04					8,64			
23	39	Pernello	8,64	8,17		6			8,17	-2,35	-22,34	
24	22	Ponte Valceppi	10,52	8,17		2,35			8,17	-3,7	-100	
25	23	Piccilla	3,7			0,71			14,69	-0,71	-4,61	
26	19	Villa Piagnano	15,4	14,09		14,23	0,96		6,46	-13,27	-67,26	
27	24	Pila	19,73	4,66	0,84				1,71	-3,21	-69,24	
28	26	Castel del Piano Strozziacapponi	4,92	1,71		3,22						
29	46	Mugnano	4,4			4,4			3,65		-100	
30	16	Santa Lucia	3,95	3,95								
31	9	Palotta	3,45			3,45				-3,45	-100	
32	14	Comtova	2,85			2,85				-2,85	-100	
33	20	Ponte Felcino - artificiale	1,98	1,98				0,42	2,4	0,42	21,21	
34	32	Pinesca	2,37	1,06		1,31	1,14		2,2	-0,17	-7,17	
35	27	Santa Sotona	2,58	1,95		0,63			1,65	-0,63	-24,42	
36	23	P.S. Giovanni pastificio	2,62	1,56		1,04			1,56	-1,04	-39,69	
37	59	La Casella	3,2	2,16		1,04	0,27		2,43	-0,77	-24,06	
38	15	Via Combrone	1,86	0,19		1,51			2,31	0,65	36,16	
39	23	Pieve di Campo	0,39	0,39					0,39			
40	16	S. Marco	0,12			0,12						
41	56	S. Giovanni del Pantano	0,6	0,16		0,44			0,16	-0,44	-73,33	
42	53	Cenerente	0,2			0,2						
		<b>Totale</b>	<b>833,29</b>	<b>622,84</b>	<b>123,72</b>	<b>177,04</b>	<b>64,24</b>	<b>16,14</b>	<b>705,64</b>	<b>-116,61</b>		

ZONE PRODUTTIVE "D" - RIEPILOGO STATO DI ATTUAZIONE E PREVISIONE NUOVO PRG A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

N.	U.U.T.	Denominazione aree	PRG vigente		Attuato confermato indice 50 %	Residuo		Nuove zone D a seguito accoglimento osservazioni				TOTALE zone D		Variazione sul PRG vigente	
			Ha	4		Confermato Indice 40%	Verde e servizi	Indice 50 %	Indice 40 %	Indice 20 %	Ha	assoluta	%		
1	2			4	5	6	7	10	11	12	13	14	15		
1	26	S. Andrea delle Fratte	176	141,17	21,53	4,43	14,9	3,79	1,17	0,63	166,06	-8,94	-5,58		
2	23	P.S. Giovanni Mulinetto	75,55	58,95	9,55	7,23	12,17	2,97	10,79	0,83	76,77	2,22	3,02		
3	20	P. Felcino	67,02	50,74	16,28	12,29	4,99	4,06	2,09	0,83	76,12	8,6	12,74		
4	12.13.14	Via Sottorali	57,43	32,2	25,23	2,71	25,23	0,5	3,13		35,33	-22,1	-38,48		
5	26.27	S. Sisto Peruggina	58,55	41,78	16,77	2,71	14,73	0,5	2,8		57,01	-1,54	-2,83		
6	23	I Loggi Volumi	36,56	27,45	9,11	2,14	6,97	1	2,8		33,38	-3,17	-8,67		
7	43.44	S. Merito in Carmo Madonna del Piano	33,48	11,07	22,41	6,72	15,69	9,48	4,31	4,71	36,27	2,79	8,33		
8	20	S. Sordito	29,76	13,5	16,26	14,12	12,5	0,94	5,95		33,51	3,75	12,6		
9	37	Colombella	24,96	14,08	10,88	13,31	10,9	1,806	1,8		17,885	-7,895	-29,2		
10	23	Il Brozzo	18,3	4,69	13,61	2,71	1,24	0,3	3,08		18,5	-0,3	-1,64		
11	35	Ponte Petrosi	15,86	11,63	4,23	2,71	1,24	0,3	3,08		18,5	2,62	16,5		
12	31.29	Orno	14,2	11,26	2,94	1,12	1,82	0,5	0,5		12,38	-1,82	-12,82		
13	38	Prozione	14,2	10,34	3,86	3,22	7,98	0,78	12,88		6,22	-7,98	-56,2		
14	42	Colletrada - Villota	11,78	10,34	1,44		1,44	0,78	12,88		23,98	12,2	103,57		
15	29	Lacugnano	12,9	12,9			12,9					-12,9	-100		
16	22	S. Egidio - Lariano	13,5	13,5											
17	48	Forlignano	10,23	3,44	6,79	6,15	0,64	0,5	0,5	3,15	16,66	3,16	23,41		
18	52	Ramazzano La Pace	10,93	7,58	3,35	2,4	0,95	0,5	0,5		10,48	-0,45	-4,12		
19	22	Ponte Valteroppi - sv E45	4,48	4,48				1,78	2,68		6,83	4,47	100,23		
20	05	Colle Umberto	9,31	5,53	3,78	2,24	0,99	9,31	9,31		7,77	-8,31	-100		
21	33	Reana	8,76	5,53	3,23	2,24	0,99	0,99	0,99		8,84	-0,96	-11,3		
22	20	Fronte Felcino - E45	8,04	6,04	2,00	6		0,8	0,8		8,84	0,8	9,95		
23	39	Planello	8,64	2,64	6,00	6					8,64				
24	22	Ponte Valleceppi	10,52	8,17	2,35		2,35	0,85			8,02	-1,5	-14,28		
25	23	Piccotte	3,7	3,7							3,7	-3,7	-100		
26	19	Villa Pignone	15,4	14,69	0,75		0,75	0,71			14,69	-0,71	-4,61		
27	34	Pla	19,73	4,69	15,04	0,84	14,23	1,84	1,84		7,44	-12,29	-62,28		
28	25	Cesli del Piano Sirozaccapponi	4,92	1,2	3,72		3,72				1,2	-3,72	-75,61		
29	48	Magnano	4,4	4,4			4,4				3,95	-4,4	-100		
30	16	Santa Lucia	3,95	3,95			3,95				3,95				
31	9	Palotta	3,45	2,85	0,60		3,45				2,85	-3,45	-100		
32	14	Centova	2,85	1,98	0,87		2,85				2,85				
33	20	Ponte Felcino - Lantico	1,98	1,98			1,98			0,42	2,4	0,42	21,21		
34	32	Parvesca	2,37	1,06	1,31		1,31		1,14		2,2	-0,17	-7,17		
35	27	Santa Sabina	2,58	1,95	0,63		0,63		1,75		3,7	1,12	43,41		
36	23	P.S. Giovanni pastificio	2,62	1,58	1,04		1,04		0,27		1,58	-1,04	-38,69		
37	39	La Cornella	3	1,96	1,04		1,04		0,27		2,23	-0,77	-25,97		
38	15	Via Cortonase	1,96	0,15	1,81		1,81		0,27		0,39	-1,51	-90,96		
39	23	Pieve di Campo	0,39	0,39			0,39				0,39				
40	19	S. Marco	0,12	0,12			0,12				0,12	-0,12	-100		
41	96	S. Giovanni del Pastano	0,6	0,16	0,44		0,44				0,16	-0,44	-73,33		
42	53	Cenerentoli	0,2	0,2			0,2				0,2	-0,2	-100		

<b>Totale</b>	<b>806,4</b>	<b>616,26</b>	<b>111,61</b>	<b>177,04</b>	<b>24,376</b>	<b>76,98</b>	<b>8,92</b>	<b>738,136</b>	<b>-87,265</b>
---------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	-------------	----------------	----------------



strategica per promuovere un ipotetico sviluppo di attività produttive innovative legate ad una tipologia insediativa - per forma e contenuti - assimilabile a quella del *parco tecnologico*. Strettamente funzionale ad una strategia che punta sulla capacità di poter *offrire* ad importanti (quanto imprevedibili) investitori un'area immediatamente *agibile* e a condizioni eque, è pertanto il mantenimento al patrimonio comunale di tale risorsa.

La ricerca di fattori di qualità impone, poi, accanto ad un più corretto *dimensionamento* delle aree, la necessità di prevedere per esse:

- il miglioramento dell'accessibilità
- la promozione di centri di servizio, anche se di tipo tradizionale
- il miglioramento delle loro qualità fisico-prestazionali, anche per la loro promozione

L'altra linea di azione che caratterizza le scelte del Piano è relativa alla riconsiderazione delle c.d. aree dismesse per finalità diverse da quelle industriali: di esse si è già detto nel cap. 25.

### **Potenzialità insediative a fini produttivi del nuovo PRG**

Nella tabella di seguito riportata è descritto il quadro pianificatorio relativo alle zone produttive (intendendo in questa sede per produttive le zone omogenee D previste dal DI 1444/68) derivato, come nel caso delle potenzialità insediative a fini residenziali, dalle previsioni contenute nella Parte operativa del PRG. Le potenzialità insediative a fini produttivi indicate sono articolate per UUT, ovvero in alcuni casi per più UUT limitrofe: il dato che, tuttavia, viene assunto come dimensionamento strutturale è il totale delle superfici classificate come zone D: Ha 705,64.

Con riferimento alla suddetta tabella, per ogni zona produttiva indicata nel vigente PRG (CAI):

- nella colonna 4 è riportata la superficie ( Ha )
- è calcolata la superficie delle zone stesse attuate
- del valore residuo viene specificato ( colonne 6 e 7 ) quale è confermato dal nuovo Piano come zona produttiva ( zona D ) e , per differenza, quale viene riclassificato con altra destinazione urbanistica.
- nelle colonne 8 e 9 sono indicate le superfici delle nuove zone D previste, distinguendole in base all'indice di edificabilità espresso dal rapporto tra sup. coperta e superficie del lotto (0.4 e 0.2)
- il valore totale indicato nella colonna 10 esprime quindi la superficie totale in Ha delle previsioni del nuovo Piano per le zone produttive ottenuta dalla somma di quelle attuate, di quelle residue confermate e di quelle di nuova previsione.

Le ultime due colonne esprimono le variazioni, in termini assoluti e percentuali, intervenute tra il PRG vigente ed il nuovo Piano.

### **Il commercio**

Come già ricordato nel cap. 19, il Decreto Legislativo c.d. Bersani fissa criteri di massima che possono rappresentare, almeno in questa fase, un primo riferimento per costruire un modello tendente a regolare la funzione distributiva all'interno dell'obiettivo più generale della qualificazione del sistema insediativo in rapporto alla rete della distribuzione commerciale.

Tale processo viene percepito e tradotto dal PRG nelle seguenti azioni:

- riqualificazione del tessuto urbano, in particolare per quanto riguarda i quartieri urbani più *degradati*, al fine di ricostituire un ambiente idoneo anche allo sviluppo del commercio;
- riqualificazione degli insediamenti storici minori diffusi nel territorio comunale.

Si tratta di aspetti squisitamente urbanistici che, tuttavia, trovano una stretta correlazione con gli obiettivi socio-economici di migliore produttività del sistema e qualità dei servizi, nonché di sviluppo equilibrato delle diverse tipologie distributive, soprattutto piccola/grande impresa.

Un intreccio, tra scelte economiche e scelte urbanistiche, che implica la piena valutazione delle condizioni di compatibilità degli insediamenti commerciali con fattori quali la mobilità, il traffico, l'inquinamento, la salvaguardia dei beni ambientali, ecc., ovvero, *più semplicemente*, l'assunzione di un modello di *sviluppo sostenibile*. Un modello, cioè, che risulti in grado di favorire tanto la qualità dell'apparato produttivo-distributivo, quanto la qualità della vita sociale dei cittadini, all'interno di un nuovo quadro territoriale che vede fortemente ridimensionato il processo di espansione urbana a favore di un processo di trasformazione interna. In questo contesto il commercio assume, infatti, un ruolo centrale per sostanziare la strategia di riqualificazione della città.

Alcune scelte del PRG confermano in pieno la coerenza con tale assunto:

- l'imposizione di un *mix funzionale* per le aree di trasformazione (cfr. cap. 25) in cui il commercio è sempre presente;
- la riconsiderazione delle possibilità a fini commerciali per tutte le zone produttive (classificate dal vigente PRG come zone per Commercio, Artigianato e Industria) in ragione della sopravvenuta soppressione della tabella merceologica XIV e della unificazione delle tipologie in due classi (alimentare e non alimentare), che comporterebbe la *liberalizzazione* delle attività commerciali in tutte le zone produttive presenti nel territorio, con la conseguente perdita di efficacia di qualsiasi politica di indirizzo ai fini della riqualificazione urbana e in particolare degli insediamenti minori.

In tutti i casi prevale la consapevolezza che gli attuali processi di trasformazione urbana devono mirare alla complessificazione ed alla *integrazione* nei contesti urbani delle polarità commerciali intorno alle quali riorganizzare il sistema delle aree vocate alla centralità urbano-territoriale o *più semplicemente* la vita dei quartieri con la creazione di spazi attrattivi e vissuti.

Il confronto con il modello insediativo assunto dal PRG (cfr. cap. 12) appare, pertanto, fondamentale: esso impone l'adozione di un modello di programmazione economica che sia in grado di valutare sia le differenze insediative (esaltandole) quanto il progressivo ed inarrestabile allargamento dei bacini di mobilità, che favoriscono il decentramento della grande distribuzione (controllandone gli effetti).

In termini concreti, il modello pianificatorio assunto dal PRG per configurare la distribuzione delle attività commerciali è basato sui diversi livelli di polarizzazione ch'esse possono assumere – assieme alle altre attività di servizio – nei confronti di contesti differenti. Si configura cioè un'organizzazione per *poli di attrazione*, distinti nel seguente modo:

- *poli* preordinati all'attrazione di residenti; in questo caso sono prevalentemente costituiti da *esercizi di vicinato* che devono trovare in *campi discreti* del tessuto urbano la fonte primaria per realizzare sinergie d'impresa;

- *poli* che attraggono flussi più consistenti, composti sia da residenti che da cittadini provenienti dai territori circostanti (i c.d. *cities users*); in questo caso la loro composizione tipologica tende a favorire esercizi di dimensioni medio-grandi.

A tal fine, con riferimento al modello insediativo definito nel cap. 12, essenziale risulta il confronto con l'organizzazione territoriale avanzata dal PRG, secondo due diverse scale di lettura:

- a livello delle singole Unità Urbanistico-Territoriali (UUT), indicate come unità insediative con proprie identità urbano-territoriali; rispetto ad esse possono essere ottimizzati i progetti specifici di intervento e, in particolare, essere dimensionati gli insediamenti commerciali di media dimensione;
- a livello dei Sistemi Insediativi (SI), rispetto ai quali il PRG, fornendo la più ampia visione strategica delle trasformazioni urbano-territoriali, può adottare un modello generale di sviluppo economico. Rispetto a questo livello di lettura, si ritiene tuttavia necessario tenere distinto il ruolo specifico del Centro Storico, già trattato nel cap. 27.

Gli aspetti strategici della programmazione commerciale che il PRG, in sintesi, indica pertanto sono:

- l'adeguamento del mix commerciale in tutte le componenti del sistema urbano a configurazione metropolitana e nel sistema dei centri esterni;
- l'adeguamento dei servizi commerciali di base in tutti gli insediamenti minori, specie in quelli che sono portatori di valori storico-ambientali, nei quali, cioè, possono essere perseguite politiche di sviluppo economico integrato con il settore turistico. In questo caso, l'offerta di servizi commerciali rappresenta la risposta al *desiderio* di *superare un isolamento* che viene percepito come uno dei limiti strutturali rispetto ad una vivibilità di questi insediamenti giudicata, per altri versi, ottimale dagli stessi residenti.

## Capitolo 31 Le funzioni turistiche

Le funzioni turistiche che, già oggi, Perugia possiede sono molteplici:

- essa è una vera e propria città d'arte che si inserisce a pieno titolo tra i poli di attrazione dell'area Lazio Umbria Toscana;
- il settore della convegnistica e le diverse forme di turismo per affari le consentono il mantenimento di un livello significativo di presenze turistiche per quasi tutto l'anno;
- lo svolgimento di manifestazioni legate a forme particolari di spettacolo di respiro internazionale (come Umbria Jazz e la Sagra musicale) garantiscono una presenza in città di turisti che fa registrare le punte più elevate delle presenze rispetto all'intero anno;
- la presenza delle due Università, italiana e per stranieri, assume un ruolo di primo piano anche in questo settore per le numerose attività primarie e collaterali ad esse legate;
- le risorse paesaggistico-ambientali e storiche diffuse in tutto il territorio, ma in particolare nel territorio nord del Comune, rappresentano sempre più un fattore di sviluppo di una crescente domanda fin'ora soddisfatta solo dal settore agri-turistico;
- infine, possiede potenzialità per attrarre un turismo *dei ragazzi* con forme di intrattenimento ludico legate alla didattica ambientale, alla promozione delle conoscenze scientifiche in campo zoologico, all'osservazione dei fenomeni naturalistici.

### Le prospettive di sviluppo

Se l'analisi dell'odierno rapporto domanda/offerta nel settore turistico-ricettivo non evidenzia segni evidenti di insoddisfazione, d'altra parte appare evidente la necessità favorirne lo sviluppo. Si tratta, infatti, di un settore che riveste ormai un ruolo strategico nelle ipotesi di sviluppo di tutte le città occidentali, anche di quelle che non hanno consolidate e specifiche vocazioni turistiche.

La crescente propensione turistica manifestata da Perugia negli ultimi anni risulterà ulteriormente potenziata; una significativa accelerazione di questa tendenza deriverà dall'evento Giubileo. Insieme agli investimenti non trascurabili di cui beneficerà (basti pensare a quelli sull'aeroporto di S.Egidio che gli permetteranno di integrarsi nel circuito degli aeroporti internazionali) esso produrrà un rilancio dell'intera sistema Umbria i cui effetti, *se messi a profitto*, potranno estendersi anche per molti anni a venire.

La nuova ed inedita centralità che Perugia e l'Umbria stanno conquistandosi in campo nazionale, con il completamento della strada Europa 45 e della superstrada Perugia – Ancona, diverrà un fattore non secondario di maggiore attrazione verso il nord e l'adriatico.

Lo stesso ampliamento della Galleria Nazionale dell'Umbria, il recupero di S.Francesco per auditorium, la realizzazione di un innovativo centro congressi-centro musicale a Borghetto di Prepo, ecc., ma anche la realizzazione del minimetrò - che ri-porrà Perugia all'attenzione nazionale ed internazionale per la soluzione di avanguardia ch'essa rappresenta nel settore della mobilità urbana - non faranno altro che amplificare le potenzialità, già rilevanti, di richiamo turistico della città.

In questo quadro articolato e composito di opportunità, al PRG spetta il compito di indicare con rigore le vocazioni territoriali, le compatibilità e la sostenibilità delle scelte, infine, le sinergie realizzabili rispetto ad alcune scelte fondamentali del piano (come ad es. la realizzazione del polo unico ospedaliero).

### Domanda localizzata di nuove attrezzature

Una recente variante al PRG elaborata per dare una tempestiva risposta ad una domanda di nuove attrezzature in vista dell'evento Guibileo, ha teso a favorire in modo prioritario tutti gli interventi (che non ponevano particolari problemi ambientali o amministrativi) volti al potenziamento delle strutture ricettive esistenti, nonché il recupero del patrimonio edilizio esistente, affermando in tal modo uno dei principi di fondo della nuova pianificazione urbanistica. Essa, cioè, non ha preso in considerazione la domanda rivolta alla realizzazione di nuove attrezzature rimandandola alle valutazioni più complessive del nuovo piano.

Le valutazioni che oggi è possibile fare sono essenzialmente legate alla predisposizione di alcuni criteri che nascono da un'attenta ponderazione dei caratteri ambientali evidenziati nella trattazione delle tematiche storico-paesaggistiche (cfr. cap. 21 e 23) e dalle prospettive di sviluppo del sistema delle accessibilità, dei grandi servizi territoriali, nonché quelle legate al tema della trasformabilità urbana (cfr. cap. 26, 27 e 28)

In sintesi, i criteri territoriali adottati dal PRG, per lo sviluppo di questo settore produttivo sono:

1. rafforzare l'offerta di attrezzature extralberghiere e di insediamenti residenziali turistici in ambito extraurbano, privilegiando l'area nord del comune, connotandone in maniera determinante il modello di sviluppo;
2. migliorare le potenzialità localizzative di attrezzature alberghiere in ambiti caratterizzati da polarità di interesse sovracomunale quali il polo unico ospedaliero, ma anche attrezzature specialistiche come i parchi tematici *semi-naturalistici*;
3. indicare i nodi di accesso e di scambio con la mobilità urbana, quali le stazioni ferroviarie, della metropolitana territoriale e del minimetrò, nonché degli stessi svincoli urbani del raccordo autostradale;
4. ammettere in ogni area centrale a funzione integrata, individuata dal PRG, la destinazione d'uso ricettiva;
5. ammettere negli insediamenti di interesse storico-ambientale, e in una buona parte dei beni individuati censiti dal PRG la funzione ricettiva;
6. favorire l'espansione delle attività ricettive presenti nel Centro Storico della città.

Il PRG, in sostanza, prefigura e favorisce un modello di sviluppo articolato su base territoriale e tipologica, capace di offrire ai diversi segmenti di mercato opportunità significative ma non dirompenti. Le uniche operazioni di una certa rilevanza che il Piano consente sono mirate ad imprimere un'accelerazione al modello di sviluppo economico individuato per il territorio nord; la funzione principale a loro attribuita è, infatti, quella di volano per incentivare in modo corale una pluralità di piccole iniziative legate al recupero del relevantissimo patrimonio edilizio storico diffuso presente in tutta quest'area.

Ovviamente, l'ammissibilità delle nuove attrezzature deve risultare compatibile e/o condizionata dalle previsioni strutturali, soprattutto di tipo ambientale, contenute nel piano.

## TITOLO VI : USI, VINCOLI E REQUISITI STRUTTURALI

### Capitolo 32 Limite urbano-extraurbano

La necessità di operare una netta distinzione tra gli ambiti *urbani* (nonché *perurbani*, *centri esterni ed insediamenti minori*) e l' *ambito extraurbano*, in ragione di due diversi regimi normativi previsti dalla LR 31/97, ha imposto il confronto tra due classi di esigenze derivanti da:

- obiettivi di tutela e di valorizzazione delle valenze naturalistiche e paesaggistiche dei luoghi
- obiettivi di riqualificazione e integrazione degli ambiti ad infrastrutturazione-edificazione consolidata o in via di consolidamento, valutando soprattutto il ruolo delle aree marginali.

La delimitazione riportata nelle planimetrie di PRG assume così, in via prioritaria, un valore strumentale; essa è la risultante del confronto tra i sottoriportati fattori analitico-progettuali:

- *limiti* tra urbano ed extraurbano secondo le previsioni di P.R.G. vigente, ovvero da una puntuale lettura e verifica dello stato urbanizzativo pregresso;
- tipologia funzionale dei differenti spazi aperti interni al sistema urbano
- aree boscate, sia interne che esterne agli ambiti urbani;
- sistema idrografico.

L'insieme di questi elementi conoscitivi costituisce una descrizione aggiornata e puntuale dello stato di fatto del sistema degli spazi aperti nel contesto urbano: la definizione del *limite* previsto dal Piano riflette, pertanto, l'ampia casistica delle situazioni presentatesi.

In alcuni casi, esso coincide con la presenza di un evidente fatto morfologico naturale o artificiale, come, ad esempio, nel limite individuato dal fosso di Vestricciano; in altri casi importanti spazi, come la collina di Prepo, il colle di Lacugnano, la valle di S.Margherita, sono stati inclusi all'interno dell'urbano, per l'ormai chiaro grado di appartenenza paesaggistica a tale ambito; in altri casi, viceversa, come il limite a nord della città che risulta molto vicino all'edificato, in quanto il versante in destra del torrente Rio risulta ampiamente rinaturalizzato dopo l'abbandono delle attività agricole.

Osservando nel dettaglio la proposta di articolazione di tale limite, per il sistema urbano centrale, si rileva quanto segue:

- nella zona di Monte Malbe tutto l'ambito boscato è stato incluso nell'urbano in ragione della presenza di un edificato diffuso che caratterizza il paesaggio, sovrapponendosi, di fatto, agli elementi naturaliformi
- a Pian di Massiano il confine comprende anche le superfici a monte del rilevato ferroviario, che pure rappresenta un margine forte, delimitando due situazioni di paesaggio distinte: il grado di urbanizzazione rilevabile in tale contesto ne giustifica l'inserimento nell'ambito urbano
- la presenza di un paesaggio agricolo che mantiene ancora i suoi caratteri formali, benchè diversi da quelli "storici", ha determinato la scelta di escludere la zona meridionale della valle del torrente Caina, mantenendo il limite dell'urbano in corrispondenza dell'attuale margine dell'edificato di Capanne e Castel del Piano
- analoghe valutazioni hanno giustificato l'apposizione del limite in corrispondenza della strada di Vestricciano, mantendo nell'ambito extraurbano le parti della valle del Genna, ancora utilizzate a fini agricoli, e della Settevalli, a ridosso di Case Nuove di Ponte della Pietra

- lungo il versante Sud-Est del Colle di Perugia, il limite si mantiene, nella zona di Piscille, a ridosso del raccordo autostradale, che rappresenta un evidente *confine morfologico* tra la città ed il territorio rurale
- per le motivazioni già espresse nella descrizione della relativa Udp, lungo il versante che si affaccia sulla valle del Tevere a monte di Ponte Valleceppi, è stato ribadito il carattere di paesaggio agricolo di una vasta parte del territorio collinare, creando in tal modo un elemento di *discontinuità* tra aree urbane.

In generale, si può dire che per quanto riguarda la struttura edificata del sistema urbano centrale, i limiti individuati consolidano sostanzialmente la situazione e le previsioni di piano esistenti, mentre, dal punto di vista degli spazi aperti, essi comprendono al loro interno aree rurali ormai intercluse tra ambiti edificati, assumendo per questo una chiara valenza urbana.

Diversamente, per gli insediamenti di minori dimensioni (*centri esterni e insediamenti minori*), generalmente collocati in contesti paesaggistici connotati da maggiori elementi di naturalità, l'apposizione dei limiti hanno comportato, spesso, un ridimensionamento delle previsioni di piano non attuate: ciò si è verificato soprattutto nei casi in cui l'attuazione di tali previsioni avrebbe comportato la creazione di aree intercluse di evidente valore ambientale, compromettendo da un lato la compattezza del nucleo urbano esistente, a favore di un aumento dei fenomeni di diffusione urbana, e dall'altro determinando condizioni di notevole disturbo al sistema naturale, con conseguente degrado del paesaggio, inteso, quest'ultimo, sia nell'accezione estetico-formale sia come sistema ecologico più complesso.

### Capitolo 33 Insedimenti, beni e viabilità di interesse storico

Nella cartografia 1:10.000 del PRG risultano individuati n. 204 ambiti di interesse storico-ambientale. Ognuno di essi è oggetto di uno sviluppo cartografico, generalmente, alla scala 1.2.000, ove sono riportate le classificazioni pianificatorie delle aree in esso contenute con le relative norme tecniche di attuazione.

Le classificazioni (disciplinate nel capo IV, tit. II, parte seconda del TUNA) che caratterizzano tali ambiti sono:

- zone omogenee “A”, ove sono ammessi soltanto gli interventi canonici previsti nelle zone di interesse storico-artistico così come definite dal D.I. 1444/68.
- zone di completamento e di riqualificazione urbanistico-ambientale “BA”, ove sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, valutati e specificati nei contenuti e nelle modalità caso per caso. Questa classificazione tiene conto della natura urbanistica dell’edificato riscontrata (ovvero di zone omogenee di tipo B) e la coniuga con la necessità di promuovere interventi, talvolta sui tessuti edilizi, altre volte sui singoli edifici, con modalità consone alle zone di interesse storico. Ogni disposizione è ispirata al principio della *salvaguardia attiva*, specie di quegli insediamenti che hanno subito alterazioni sensibili della morfologia insediativa.
- zone di mantenimento “BAo”, ove sono ammessi soltanto interventi di adeguamento dell’esistente, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzioni e ampliamenti, che tuttavia devono fare riferimento alle prescrizioni introdotte per le zone BA;
- zone agricole di rispetto “ER”, con edificabilità nulla, per l’alto valore paesaggistico-ambientale loro riconosciuto; svolgono un ruolo fondamentale per la corretta tutela e valorizzazione degli insediamenti.

La griglia valutativa predisposta per calibrare l’entità e le modalità degli interventi previsti nelle componenti più critiche di questi ambiti (e cioè le zone BA), tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche ricorrenti sia delle diverse realtà urbanistiche nelle quali si trovano inseriti.

In particolare si è tenuto costantemente conto della:

- singolarità del valore storico e ambientale;
- entità e tipo di degrado;
- qualità del paesaggio circostante;
- forma di utilizzazione;
- qualità della tipologia insediativa e dei caratteri morfologici;
- dimensione dell’insediamento;
- condizione di accessibilità.

Una particolare attenzione è stata posta alla ricorrenza delle seguenti condizioni:

1. insediamenti integri, sia sotto il profilo morfologico-insediativo (e cioè privi di un’apprezzabile edificazione moderna di contorno), sia di quello relativo allo stato di conservazione (in genere legato ad un utilizzo attuale più o meno congruo); in questo caso la tutela assume connotazioni dai contorni più marcati;
2. insediamenti in cui sono oggi possibili, secondo il PRG vigente, ancora significativi interventi edilizi, ovvero insediamenti investiti già da processi di urbanizzazione recenti; è questa una condizione che ha generato atteggiamenti diversificati: da un lato il mantenimento di forme di sviluppo comunque ritenute compatibili, dall’altro - nei casi di maggiore criticità - la cancellazione di ogni forma di edificazione possibile, almeno nelle aree più prossime ai contesti da tutelare e valorizzare.



Più in generale, l'analisi ha permesso di ricavare che i c.d. centri storici minori che sono stati poco o nulla toccati dalle trasformazioni sono un numero esiguo; la quota maggiore è stata compromessa (talvolta anche in modo grave) da nuove costruzioni erette ai loro margini. In numerosi casi - ad esempio in vari insediamenti storici collinari - tali sviluppi edilizi hanno completamente alterato la struttura urbanistica ed architettonica storica, creando fratture nei tessuti e facendo perdere la "centralità" a determinati luoghi urbani tradizionali, come la piazza o la strada centrale, e non sostituendo nulla di equivalente ad essi. In questi casi si propone di limitare al massimo la possibilità di continuare a costruire in modo improprio e casuale ovvero di definire con esattezza la localizzazione ed i perimetri delle aree in cui sono ammesse nuove costruzioni per indicare le forme di riorganizzazione e di ricostituzione di strutture urbanistiche unitarie all'interno delle quali possono coesistere realtà antitetiche (il vecchio e il nuovo) che si reggono su alcuni elementari principi ordinatori.

La disciplina del cospicuo patrimonio edilizio costituito dai c.d. beni individuati tende a promuoverne il *riuso*, attraverso un insieme di pratiche che rendono possibili - entro certi limiti - il loro adattamento a funzioni *moderne*.

La consapevolezza che i dati raccolti con il censimento, sostanzialmente di natura urbanistica, non consentono di fissare modalità progettuali e di intervento specifiche per ogni bene ha suggerito di puntare ad una norma basata sul principio che ogni intervento, che non sia di semplice manutenzione, deve essere preceduto da un dettagliato rilievo dell'esistente.

Quali sono i principali risultati che si intendono conseguire con la normativa proposta? Si possono riassumere così:

- sancire che gli edifici sparsi censiti e classificati come beni culturali non possono essere demoliti;
- impedire la compromissione dei valori testimoniali, ambientali e architettonici di cui i beni censiti sono portatori, attraverso interventi edilizi non consoni, fissando al contempo il principio della conservazione attraverso interventi restaurativi, rispettosi della natura testimoniale dei singoli beni; il rilievo dello stato attuale diviene lo strumento essenziale e fondamentale per l'analisi del "testo", per la sua descrizione - quasi sempre inedita - quindi, per le azioni e le scelte connesse al recupero degli edifici;
- stabilire norme che fissano nel modo più chiaro e preciso gli interventi possibili sugli edifici classificati come beni culturali, *anche al fine di garantire che il processo di de-burocratizzazione introdotto con il DL 88/95 non produca effetti traumatici*;
- segnalare, agli organi competenti, gli edifici di pregio architettonico anche al fine di valutare l'opportunità dell'apposizione del vincolo 1089/39. Si considera "segnalazione" l'applicazione della prima categoria normativa di cui delle norme di piano;
- favorire il riuso del patrimonio edilizio storico ampliando - in prevalenza - destinazioni d'uso ammesse.

L'applicazione delle categorie normative che graduano le possibilità di recupero degli edifici esistenti (con rif. all' art. 31 della legge 457/78), in ragione della diversa natura e consistenza dei beni, mette in rilievo un atteggiamento che può essere tradotto nell'evidenziazione di due grandi classi di intervento:

- la prima, eminentemente di *tipo conservativo*, è applicata in ragione del valore culturale, storico, architettonico, ambientale e testimoniale dei beni. All'interno di essa, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, sia gli interventi di consolidamento statico che di restauro sono precisati e quindi ammessi con condizioni specifiche: più rigide nel caso del restauro (filologico) per i beni cui è

stato riconosciuto un carattere ed un valore architettonico- monumentale, più elastiche nel caso del restauro conservativo applicato ai beni cui è stato riconosciuto un valore tipologico;

- la seconda, all'interno della quale sono ammessi interventi di ricostruzione e di ristrutturazione edilizia tendenti alla riqualificazione di quei beni che a causa delle forti compromissioni a cui è stato soggetto hanno perso il carattere di bene culturale, così come indicato dall'art. 6 della LR 53/74, mantenendo tuttavia un carattere testimoniale, anche se parziale, che può essere *recuperato* solo con significative azioni di trasformazione e riqualificazione dell'organismo edilizio attuale.

Ogni manufatto è stato quindi classificato dal PRG, in relazione della disciplina d'uso ad essa attribuita, nel seguente modo:

- a. *edifici di pregio architettonico*, ove sono ammessi soltanto interventi di restauro filologico ;
- b. *edifici di interesse tipologico*, ove è favorito l'adattamento funzionale con interventi di restauro e risanamento conservativo accompagnati da interventi di ristrutturazione edilizia interna *guidati*;
- c. *edifici da ripristinare e valorizzare*, ove è favorita la ricomposizione tipologica con interventi di ristrutturazione edilizia, associati a possibili ampliamenti con finalità *premiati*;
- d. *edifici da riqualificare*, ove è favorita la valorizzazione e riqualificazione dell'immobile con interventi di profonda ristrutturazione edilizia ed ampliamenti commisurati all'incentivazione che si vuol dare per la loro trasformazione.

In ordine alla disciplina degli interventi ammessi sugli edifici ricadenti nelle zone omogenee A, e conseguentemente in quelli classificati come beni culturali, la normativa di Piano – vista in relazione alla disciplina introdotta con l'art. 16 della LR 31/97, mette in evidenza la necessità che vengano chiariti nelle sedi opportune (Regolamento Edilizio, ecc.) almeno due aspetti:

- 1) l'applicazione della categoria di ristrutturazione edilizia limitata ad opere interne, e quindi non soggetta a Piano Attuativo (ovvero a Piano di recupero), alle *singole unità edilizie o parti di esse* e non già alle *singole unità immobiliari* nell'accezione catastale del termine;
- 2) l'estensione del concetto di restauro, di cui alla lett. c) dell'art. 31 della LR 31/97, agli interventi di lieve modifica delle aperture (porte e finestre) sulle facciate, che risultino strettamente inerenti al concetto di rifunzionalizzazione (ovvero al cambio di destinazione d'uso) degli edifici, senza che ciò comporti l'applicazione della categoria di ristrutturazione edilizia, categoria questa che – in base anche alla recente giurisprudenza – può arrivare a sostanzarsi anche con interventi di totale demolizione e ricostruzione, seppur fedele, degli immobili.

La forma più evidente, e nel contempo più facilmente *spendibile*, di valorizzazione di tutti gli insediamenti di interesse storico, individuati ed accentrati, è tuttavia legata all'estensione delle destinazioni d'uso che vengono ammesse dal PRG.

In particolare, per le aree classificate dal PRG tra le zone omogenee A, le nuove destinazioni discendono sia dall'analisi degli usi attuali rilevati, ai sensi della LR 55/87, sintetizzata nella scheda di seguito riportata, sia dalla natura tipologica di ogni insediamento e bene. Conseguentemente le nuove destinazioni d'uso sono proposte in classi omogenee ricorrenti correlate alla natura degli insediamenti tutelati.

L'ampia gamma di destinazioni d'uso ammesse (con particolare attenzione per la residenza e per le attività ricettive) scaturisce dal riconoscimento della funzione di volano che le stesse possono esercitare per il recupero dell'intero patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

E' questa una scelta del PRG che trova – in linea di principio, ampio riscontro in alcuni recenti atti normativi regionali che disciplinano le attività ricettive extralberghiere.

In ragione di questo orientamento secondo il quale è riconosciuto che le attività ricettive in genere, e quelle ristorative in particolare, rappresentano modalità d'uso compatibili con i beni da tutelare e soprattutto con la vocazione turistica che in Umbria ha assunto negli ultimi anni l'ambiente rurale e naturale, il PRG compie una scelta puntuale di valorizzazione di alcune tipologie di beni individuati con una norma contenuta nell'art. 46 del TUNA e relativa agli edifici di interesse tipologico. Si tratta, in particolare, della possibilità che viene riconosciuta solo ad alcuni beni individuati tutelati ai sensi dell'art. 6 della LR 53/74, vagliati con l'applicazione di alcuni precisi criteri, di realizzare nuovi *annessi* opportunamente calibrati nella volumetria rispetto all'edificio principale, la cui finalità produttiva non è quella agricola tradizionale, bensì quella ricettivo-ristorativo. Con questa soluzione si ritiene che lo spirito della norma di cui all'art.6 della suddetta legge regionale sia salvaguardato.

Gli edifici che possono beneficiare di questa possibilità, indicati in modo specifico nella cartografia di PRG, sono stati selezionati escludendo, in primo luogo, tanto gli *edifici di pregio architettonico* per la singolarità storico-artistica che molto spesso gli stessi esprimono, quanto gli *edifici da ripristinare e valorizzare* e gli *edifici da riqualificare* che beneficiano già di norme specifiche per il loro recupero. Tra gli *edifici di interesse tipologico*, sono stati selezionati, poi, l'edilizia residenziale fortificata, le ville, l'edilizia residenziale principale, gli edifici colonici e gli edifici speciali d'interesse collettivi il cui uso attuale rilevato è la residenza ovvero l'abbandono. Tra questi sono stati successivamente selezionati esclusivamente gli edifici la cui:

- consistenza volumetrica varia tra 1.000 e 2.000 mc.
- ubicazione ricade nel territorio extraurbano al di fuori degli ambiti urbani e periurbani, centri esterni ed insediamenti minori definiti dal Piano.
- accessibilità, valutata in relazione alla presenza di un'adeguata viabilità anche minore.

In definitiva, si tratta di 311 edifici nei quali è ammessa la realizzazione con forme e materiali conformi di volumi accessori, che, in ragione delle proporzioni volumetriche che verranno ad instaurarsi, si possono considerare *annessi* che molto difficilmente possono alterare il loro valore di bene culturale.

### **Tutela della viabilità rurale di origine storica**

La tutela del quadro delle permanenze storiche indagato dal PRG ha indotto all'istituzione di una categoria normativa specifica tesa alla salvaguardia della componente più fragile del sistema viario di antica origine: la viabilità minore ricadente in ambito agricolo. Ciò in quanto la viabilità di rango più elevato coincide quasi totalmente con la rete della viabilità attuale, risultando, in tal modo, tutelata in modo automatico.

A Tal fine, nella cartografia di PRG, sono evidenziati in modo esplicito i relativi tracciati.

## Cap. 34 Aree naturali protette

Le analisi e gli studi hanno identificato ampie parti di territorio extraurbano che, per le particolari caratteristiche naturalistiche e per la presenza di un sistema ambientale di elevato pregio, possono essere destinate alla protezione della natura ed alla conservazione ambientale, alla tutela del paesaggio e, con le necessarie attenzioni, alla fruizione pubblica.

Per questi contesti, che complessivamente assommano a poco meno di 5.000 ettari, pari a circa il 10% dell'intero territorio, l'Amministrazione Comunale ha già avanzato richiesta di applicazione della L.R. 9/95 per l'istituzione dell'Area naturale protetta; la Regione le ha inserite, quali ambiti di studio, nell'apposito piano regionale.

Sono state riconosciute due distinte zone:

- *area montana del Tezio*, che si identifica con i territori delle Udp 1N e 4N, comprendente anche le zone agricole comprese tra il Tezio e l'Elceta di Murlo e l'abitato di La Bruna,
- *area fluviale del Tevere*, corrispondente alla fascia riparia del fiume (in tutto il suo tracciato extraurbano) e con l'intera ansa degli Ornari, che ne costituisce l'elemento di maggior pregio. Nel tratto urbano la classificazione utilizzata è quella del *parco urbano*.

Al fine di assicurare la tutela e la valorizzazione dei beni archeologici, artistici, paesaggistici e la protezione del suolo, dell'aria, dell'acqua, della flora e della fauna, il PRG articola l'area naturale protetta in tre ambiti territoriali definendo la relativa disciplina urbanistica, cui il piano, previsto all'art. 12 della sopracitata legge regionale deve conformarsi:

- *ambiti di riserva naturale*, zone caratterizzate da particolari valori naturalistici e dalla presenza di un sistema ambientale di elevato pregio (Rn)
- *ambiti di protezione*, zone poste in stretta relazione con le aree di riserva naturale, caratterizzate dalla permanenza dei segni tipici del paesaggio agricolo e da elementi di naturalità, alle quali vengono assegnate funzioni di tutela delle zone RN e di valorizzazione dei caratteri ambientali esistenti (Ap)
- *ambiti di promozione economica e sociale*, zone caratterizzate dalla presenza di un paesaggio sostanzialmente modificato nei suoi caratteri naturali da processi di antropizzazione, comunque facenti parte del medesimo ecosistema delle zone di riserva naturale, alle quali viene attribuita la funzione di promozione economica e sociale dell'area naturale protetta (Apes). All'interno di tali ambiti sono favorite le attività strumentali alla fruizione delle aree di riserva naturale, quelle funzionali alla valorizzazione ed alla tutela del paesaggio e al miglioramento dei rapporti con le zone RN. Più in generale è perseguita l'attuazione di programmi di sviluppo economico diretti all'occupazione, basati sul turismo, l'agriturismo e l'agricoltura di qualità.

Al Piano dell'Area Naturale Protetta competerà, pertanto, il compito di stabilire normative specifiche per la graduazione della tutela paesaggistico-ambientale, distinguendo all'interno delle aree classificate RN le *zone di riserva naturale integrale*, nelle quali l'ambiente naturale è conservato nella sua integrità e le *zone di riserva naturale orientata*, nelle quali sono consentiti soltanto gli interventi che non contrastino con gli indirizzi di salvaguardia evolutiva dei contesti naturali.

L'azione di tutela e valorizzazione di questi contesti trova, tuttavia, già una prima e forte valenza nelle normative del nuovo PRG, che definiscono le forme di gestione del territorio ricadente all'interno dei diversi ambiti.

All'interno delle aree RN sono vietate nuove costruzioni ed interventi di trasformazione del territorio, fatti salvi quelli strumentali alle utilizzazioni del bosco e del sottobosco. Sugli immobili esistenti sono consentiti soltanto gli interventi di restauro e manutenzione, senza alcuna possibilità di ampliamento.

Negli ambiti di protezione, con esclusione delle aree boscate (B, Ba e R), viene concessa una densità edilizia massima per gli edifici destinati ad abitazione, pari a 5 mc/ha con un'altezza contenuta a m. 6,50, con eventuali ampliamenti, degli immobili esistenti, nel limite previsto dall'art. 34 della LR n.31/97.

Nelle zone di promozione economica e sociale, anche in assenza del Piano dell'Area naturale protetta, sono ammessi interventi a sostegno delle attività di tutela, valorizzazione e fruizione del territorio, comunque solo previa approvazione da parte del Comune di appositi piani attuativi.

La norma pone, a tal fine, una condizione di stretta relazione tra le possibilità d'uso, anche a fini economici, degli ambiti di promozione economica e sociale e gli interventi necessari all'interno delle zone di riserva, con l'identificazione di "oneri", che rappresentano una vera e propria azione di *perequazione ambientale*.

Conseguentemente, il recupero di edifici esistenti o la realizzazione di nuovi edifici destinati alla *ricettività extralberghiera* o a *residenze temporanee turistiche* sarà ammessa solo a seguito della stipula di una convenzione, della durata non inferiore a quindici anni, che deve impegnare il soggetto attuatore, e i futuri acquirenti, alla realizzazione di interventi finalizzati (in particolare per il mantenimento del paesaggio agricolo e dei sistemi ambientali, la fruizione pubblica delle aree interessate dal piano attuativo ed eventualmente delle aree di riserva naturale, nonché al miglioramento della qualità ambientale dell'area interessata dal progetto, ovvero di aree ricomprese negli ambiti di Riserva naturale e di Protezione, anche di proprietà pubblica, (sistemazioni morfologiche, bonifiche idrogeologiche, rimboschimenti, recupero di viabilità e manufatti storici.....).

Per la previsione di nuovi edifici e l'adeguamento di quelli esistenti vengono comunque fissati rigidi limiti sia in termini di densità territoriale ammessa sia per la tipologia degli interventi. La densità edilizia ammessa è pari a 400 mc/ha nell'area montana del Tezio e a 200 mc/ha nell'area fluviale del Tevere. Dal calcolo sono escluse le aree che, pur ricadenti all'interno dell'ambito Apes, sono classificate a bosco (B, Ba, R), ad insediamenti minori di interesse storico-ambientale, a cimiteri e relative aree di rispetto.

Al fine di contenere le nuove possibilità edificatorie e, comunque, per garantire un effettivo impegno nelle azioni di perequazione, la costruzione di nuovi edifici è ammessa solo in presenza di estensioni fondiari classificate Apes non inferiori a 30 ettari ed in contiguità ad edifici residenziali esistenti. Inoltre l'intervento deve costituire un aggregato insediativo tipico del paesaggio rurale con una volumetria compresa tra un minimo di mc. 2.000 ed un massimo di mc. 5.000.

Ai fini della fruizione pubblica dell'area naturale protetta, è resa possibile, anche con interventi diretti, la realizzazione di aree per parcheggi d'uso pubblico, di superficie non superiore a mq. 500, non impermeabilizzate e alberate, e di *mini area di sosta*, di cui all'art.34 della LR 8/94.

## Capitolo 35 I boschi

Nel sistema ambientale *perugino* le aree con copertura arborea rappresentano complessivamente, con 8336 ettari di superficie, oltre il 18% dell'intero territorio comunale.

Gli studi sul patrimonio forestale hanno permesso di analizzarne a fondo le caratteristiche (distribuzione areale, associazioni, densità forestale, grado di artificializzazione del mantello vegetale, grado di protezione del mantello vegetale dall'acqua cadente e dilavante, grana, numero di macchie, connessioni, Btc...) e di proporre per esse una classificazione più articolata e, conseguentemente, norme idonee a consentire diverse azioni di tutela, gestione e valorizzazione.

Questo ingente patrimonio, d'altra parte, è interessato come la gran parte dei boschi italiani da estesi fenomeni di *deperimento* corrispondente a diversificate manifestazioni di *sofferenza* e *patologia* e alla dequalificazione economica, conseguente alla caduta di interesse sia ai fini della produzione di legna da ardere sia alla mancanza di boschi che possano consentire produzioni di pregio.

La stessa Relazione sullo stato dell'ambiente (Ministero dell'Ambiente, 1997) oltre a ribadire l'importante funzione di tutela idrogeologica e conservazione ambientale assegnata al patrimonio boschivo, mette in risalto tali problematiche e fissa come obiettivi prioritari:

- l'avvio alla conversione all'alto fusto dei cedui,
- la tutela delle fustaie montane per la difesa idrogeologica, la protezione del suolo e del paesaggio,
- la salvaguardia dagli attacchi del fuoco e dei parassiti.

Conseguentemente, viene ribadita la necessità di definire, nell'ambito della pianificazione, quali superfici debbano essere destinate verso forme ecologicamente più stabili e quali, invece, possano mantenere funzioni produttive e ricreative.

Il Piano, identificando nei boschi una componente ambientale di enorme rilievo, alla pari dell'acqua, dell'aria e del suolo, ne esalta il ruolo di risorsa polifunzionale, di valenza globale, determinante, tra l'altro, ai fini di una migliore qualità dell'ecosistema, dell'evoluzione e della conservazione dei suoli e della vita dell'uomo e di numerose specie animali.

Le proposte pianificatorie, recependo gli obiettivi indicati dalla relazione del Ministero, fissano azioni differenziate riconducendole a 3 diverse classificazioni: boschi di interesse ambientale; aree boscate e aree boscate con residenze; aree di riforestazione.

Nel primo caso le condizioni di stato e le funzioni assegnate tendono alla esaltazione del valore ecologico-naturalistico delle coperture forestali. Gli interventi silvocolturali consentiti dovranno favorire ed accrescere l'efficienza dell'ecosistema e non contrastarne il rinnovo naturale. Tali boschi assolvono anche le funzioni di habitat rappresentando zone trofiche e di rifugio per la fauna.

Oltre a quelli ricadenti nel contesto delle aree naturali protette, risultano di estremo interesse ecologico i boschi di Monte Pacciano, di Casaglia, di Collestrada e di Pila.

Nelle Udp 3N, 5N, 6N, 2S, 4S, 5S e 6S gli interventi silvocolturali devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela paesaggistica, idrogeologica ed ecologica.

Alla seconda categoria sono stati, invece, associati i boschi aventi valore estetico-ricreativo e residuale e le aree boscate con residenze (Br), che rappresentano le parti di territorio prevalentemente coperte da macchie arboree frammiste a forme insediative esistenti di tipo residenziale a bassa densità.

Gli interventi da mettere in atto dovranno soprattutto avere l'obiettivo di conservazione e miglioramento della copertura vegetale, anche ai fini produttivi; sono quindi ammessi, previa autorizzazione comunale, tutti gli interventi silvocolturali dettati dalle Norme relative alle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale per i boschi e i terreni di montagna sottoposti a vincoli, di cui alla L.R. n. 32/81 e al relativo regolamento n. 1/81.

E' vietata ogni forma di nuova edificazione, salvo che nei boschi classificati B ove è ammessa la costruzione di rimesse per attrezzi o comunque di immobili funzionali alla attività di silvicoltura e, in generale, alla gestione agronomica del bosco, che non comportino abbattimento alcuno di specie arboree presenti o loro danneggiamento, e nel limite di 10 mc/ha. Non è ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture viarie.

Gli interventi su quelle esistenti non possono alterare le caratteristiche tipologiche originarie. E' fatta salva soltanto la realizzazione di fasce tagliafuoco da autorizzare sulla base di uno specifico progetto di prevenzione e di difesa dagli incendi.

La realizzazione di impianti tecnologici, quali acquedotti, gasdotti, elettrodotti e ripetitori, è consentita laddove specifici studi di impatto ambientale, tesi a verificare le soluzioni progettuali, accertino l'effettiva condizione di conservazione e tutela del patrimonio vegetale e dell'intero ecosistema boschivo.

Nelle Udp 2N, 3N, 7N, 2S, 3S, 7S e 9S gli interventi silvocolturali devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni di tutela idrogeologica ed ecologica.

Le aree di riforestazione R e Re, sono state distinte in ragione della necessità di eseguire interventi di rinaturazione, intesa quale evoluzione guidata del bosco verso tipologie strutturali in equilibrio dinamico con l'ambiente. Le funzioni d'uso dovranno quindi avere l'obiettivo di riqualificare la copertura attraverso azioni di sostituzione e di aumento della densità e, ove necessario, di migliorare il sistema connettivo tra le diverse macchie boscate. Nelle zone R, che identificano ambiti di recente rimboschimento, sono ammessi tutti gli interventi silvocolturali e forestali di tipo migliorativo tendenti al consolidamento del bosco ovvero a favorire l'evoluzione del medesimo verso popolamenti con specie vegetali autoctone.

Nelle zone Re, che rappresentano gli ambiti all'interno dei quali realizzare elementi di connessione del verde, gli interventi di forestazione sono attuati dai proprietari delle aree utilizzando anche forme di incentivazione pubblica.

Nelle Udp 2N, 3S, 4S e 7S gli interventi silvocolturali devono essere autorizzati tenendo conto delle specifiche funzioni ecologiche.

Nelle aree urbane le coperture arboree consolidate sono state comprese all'interno degli spazi aperti aventi carattere strutturale o hanno mantenuto l'attuale classificazione.

Esse sono state analizzate e valutate in rapporto alla funzione ecologica *dell'apparato protettivo*, con l'obiettivo di incrementarne la consistenza, e del *sistema delle connessioni*, assegnando ad esse il ruolo di elementi di appoggio delle proposte di nuovi corridoi. In ogni caso viene confermata la inedificabilità dei suoli boscati, così come già indicato dal vigente PRG.

## Capitolo 36 Aree di interesse paesaggistico, ambientale e storico

L'attenzione per gli insediamenti di interesse storico, accentrati ed individui, non si limita alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle loro strutture fisiche. I *centri storici* diffusi nel territorio extraurbano in associazione con i beni culturali individui sparsi (che spesso costituiscono già dei sistemi) possono svolgere un ruolo molto importante nella difesa e valorizzazione del territorio rurale; più in generale la combinazione tra attività agricole, più qualificate e specializzate, e attività extra-agricole collegate al turismo, ma anche a nuove forme di residenza, di servizi, ecc. può trovare nei sistemi insediativi storici minori e nella viabilità storica un notevole punto di forza.

Attraverso uno studio particolarmente mirato ad evidenziare i rapporti ancora oggi esistenti tra insediamenti e territori di *pertinenza* paesaggistico-ambientale<sup>37</sup>, il Piano individua una serie di aree di salvaguardia paesaggistica nei confronti di insiemi notevoli di insediamenti di interesse storico che, aloro, volta si trovano inseriti in modo organico in un ambienti rurali di grande valore.

In tali aree, denominate *Ambiti di interesse paesaggistico ambientale e storico*, indicate nella cartografia (1:10.000), l'obiettivo è quello di favorire un controllo qualitativo delle trasformazioni architettoniche attraverso l'applicazione di indirizzi normativi alquanto semplici, ma precisi e cogenti, basati su:

- il rispetto di principi insediativi rispettosi delle morfologie tradizionali; ad esempio si prescrive un'edificabilità agricola ridotta e vincolata all'integrazione di quella già esistente
- vincoli tipologici per gli edifici che evitino l'eccessiva scomposizione e frammentazione volumetrica degli edifici
- prescrizioni costruttive che evitino l'uso di materiali non tradizionali, la realizzazione di muri di sostegno, ecc..

A livello di indirizzo, il PRG indica, come linea di azione per il recupero e la valorizzazione di questi ambiti sollevando una questione connessa alla loro accessibilità: il problema più rilevante non riguarda lo stato e gli standard delle strade, ma il blocco, spesso abusivo, da parte di privati degli accessi più diretti nelle aree rurali (con reti, cancelli, sbarre, ecc.). E' quindi necessario rimuovere tali vincoli. D'altra parte, per quanto riguarda tempi e modalità di accesso ai centri storici minori, anche quelli più isolati, una volta garantita la rete primaria dei trasporti comunali per gli spostamenti pendolari di raggio più lungo e di arroccamento rapido ai punti nodali del sistema viario, la rete viaria storica, con qualche semplice adeguamento, ma soprattutto se ben mantenuta, appare più che sufficiente. Questo significa che si può evitare l'ulteriore alterazione dei paesaggi storici attraverso la costruzione di nuove strade e che le risorse finanziarie possono essere piuttosto concentrate sulla manutenzione ed il recupero.

All'interno di questi principi di salvaguardia paesaggistica estesa a molte parti del territorio extraurbano comunale e in particolare alle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 (cfr. cap. 46), il PRG compie alcune scelte che per obiettivi rientrano a pieno titolo tra le azioni riferibili alle questioni paesaggistico-ambientali.

Una prima linea di azione ha riguardato l'individuazione di aree in cui si manifesta con evidenza la necessità di azioni di riqualificazione urbanistica ed ambientale.

---

<sup>37</sup> Tra gli altri, i parametri assunti per la loro definizione sono: la salvaguardia dei con visuali; la presenza di macchie e corridoi boscati, nonché di forme particolari di agricoltura (oliveti, ecc.) e sistemazioni agricole; le caratteristiche geologiche; confini catastali.



L'analisi ha posto in evidenza, di fatto, una situazione singolare che meritava una particolare attenzione nella proposta di PRG. Si tratta di un'area significativamente compromessa, posta sul versante occidentale del sistema del Tezio (loc. Compresso) e a diretto contatto con l'omonima area naturale protetta. E' definita in cartografia e nelle norme tecniche come *Ambito di riordino urbanistico e risanamento ambientale* in ragione del regime pianificatorio che viene introdotto basato sulla possibilità di realizzare, da un lato:

- ampliamenti e/o adeguamenti degli edifici esistenti, ovvero di nuova edificazione, limitatamente alle aree intercluse e/o ai margini interni all'ambito;
  - inserimento di tipologie edilizie idonee alla loro ambientazione;
  - superfici minime in rapporto alla tipologia di contesto paesaggistico/ambientale;
  - sistemazioni a verde per l'incremento delle funzioni paesaggistiche di quote significative dell'area di pertinenza dell'edificio;
  - di ambiti con accessibilità diretta dalla rete viaria ad uso agricolo esistente, escludendosi la realizzazione di nuovi tracciati e con capacità residue circa la sostenibilità del sistema di percolazione delle zone all'intorno dell'intervento;
- e dall' altro, l'obbligo di realizzare interventi necessari per :
- garantire nuove forme di connessioni ecologiche;
  - la bonifica ecologico-ambientale dell'intero ambito, in primo luogo attraverso sistemi di smaltimento e depurazione fognaria.
  - la demolizione di edifici paesaggisticamente degradanti;

Una seconda linea di azione ha indicato l'opportunità di classificare in modo specifico alcuni nuovi insediamenti turistici che, sia per le finalità sia per i valori paesaggistico-ambientali e storici interessati, imponevano una particolare considerazione circa la rilevanza paesaggistico-ambientale degli interventi. In tale ambito, su cui insiste l'Abbazia di Montelabbate, sono infatti ammessi nuovi insediamenti integrativi di quelli esistenti, per realizzare un complesso ricettivo-turistico nell'osservanza di precise prescrizioni, non solo edilizie: le modalità e le forme sono analoghe a quelle previste per gli *Ambiti di promozione economica e sociale* interni alle *Aree naturali protette*.

Ogni nuova costruzione è ammessa solo in prossimità degli edifici colonici esistenti in modo da costituire aggregati insediativi tipici del paesaggio rurale umbro; inoltre, i siti vengono individuati e i parametri urbanistici dettati nel dettaglio.

La convenzione per i contenuti affidatigli costituisce il vero elemento di novità tecnico-gestionale: in particolare per la durata della stessa che impegna i soggetti attuatori alla realizzazione di interventi estesi a tutto l'ambito (mantenimento del paesaggio agricolo e dei sistemi ambientali; fruizione pubblica delle aree boscate e, in particolare, degli itinerari naturalistici e/o di valore storico-ambientale identificabili nel contesto considerato; sistemazioni morfologiche, bonifiche idrogeologiche, rimboschimenti, recupero di viabilità e manufatti storici.

Il Piano, inoltre, individua un articolato sistema di itinerari naturalistici, destinati ad un utilizzo prevalentemente pedonale, ciclabile ed equestre, teso a favorire la fruibilità del territorio extraurbano e la valorizzazione degli elevati valori paesaggistico-ambientali in esso presenti.

Tali itinerari sono ripresi da specifici studi elaborati dal Comune di Perugia e dalla Comunità Montana "Monti del Trasimeno" ed in alcune parti ricalcano la sentieristica storica. Sono riportati nell'allegato A4 del Piano.

## Capitolo 37 Le zone agricole

Il Piano definisce un nuovo ruolo per le aree agricole del territorio comunale.

Vengono superate le ambigue logiche che identificavano in esse contesti dove trovare gli spazi per la *diffusione urbana* o zone comunque destinate esclusivamente alla produzione. Le aree agricole sono state pertanto analizzate nei loro caratteri specifici e riconosciute quali parti integranti del paesaggio, trovando al loro interno elementi di forte interesse economico, di abbandono, di permanenza dei segni del paesaggio storico o di profondo degrado ambientale.

Conseguentemente, le zone omogenee (E) vengono classificate in funzione del ruolo assegnato ai fini della tutela del territorio agricolo, della difesa dell'ambiente, del rilievo socio-economico, della conservazione dell'integrità del paesaggio e degli aspetti storici e culturali, in linea con gli obiettivi generali fissati dallo stesso Piano e rintracciabili anche negli indirizzi della pianificazione territoriale regionale e provinciale.

Infatti, già nei documenti preliminari del nuovo PUT e del PTCP, viene sottolineata la buona vitalità del settore agricolo con la permanenza di caratteristiche di forte ruralità diffusa. Gli obiettivi fissati puntano alla valorizzazione di questo settore produttivo ed alla tutela del paesaggio rurale, con azioni di adeguamento delle reti infrastrutturali, promozione dell'attività agrituristica, di rinaturazione dei corsi d'acqua e di conservazione del patrimonio agro-forestale, riferito soprattutto agli elementi più qualificanti quali gli uliveti, i vigneti e l'edilizia rurale storica.

D'altra parte, la stessa LR 31/97 ha ridisegnato le azioni di tutela del territorio agricolo, al fine di salvaguardarne le specifiche funzioni svolte per il sistema socio-economico, per la difesa dell'ambiente, per l'integrità del paesaggio e per la conservazione degli aspetti storici e culturali.

All'interno del nuovo PRG sono identificate:

- aree di particolare interesse agricolo (EA)
- aree agricole (EB)
- aree agricole di elevato valore paesaggistico e ambientale (Epa).

### Aree di particolare interesse agricolo

Sono le aree agricole identificate in applicazione dell'art. 9 della Legge Regionale 52/83 e di quanto precisato nella DGRU n. 3862 del 30.5.1989.

Già con la variante n. 40 il Comune di Perugia aveva provveduto a delimitare tali zone, fissando apposite norme di gestione delle stesse.

Si tratta di aree in cui le particolari situazioni morfologiche, pedologiche e di supporto all'attività agricola determinano le migliori condizioni di redditività. Esse rappresentano una vera e propria risorsa naturale, non altrimenti riproducibile e, quindi, da tutelare e da valorizzare ulteriormente, per garantirne la conservazione e la prosecuzione delle possibilità d'uso, funzioni che non vanno associate solo ad interessi economici. Infatti tali aree, con la tipicità dei segni che le connotano, contribuiscono significativamente al disegno del paesaggio perugino nelle diverse parti che lo compongono.

Le analisi condotte hanno portato alla definizione di una sostanziale modifica della zonizzazione vigente, per cui le aree agricole di pregio vengono articolate in due distinte classi:

- *aree di particolare interesse agricolo di pianura (EA1)*
- *aree di particolare interesse agricole di collina (EA2).*

Rientrano nella prima categoria le aree di pianura destinate all'esercizio dell'attività agricola in forma intensiva o comunque connesse con l'uso del territorio agricolo, per le quali sono stati rilevati elementi di particolare interesse ai fini della produzione e della valorizzazione agricola.

Sono state, invece, identificate quali aree di particolare interesse agricolo di collina le zone agricole situate lungo i versanti collinari, che, pur limitate nelle potenzialità agronomiche di redditività, presentano condizioni di estremo vantaggio (esposizione, pendenza) per la presenza di colture specializzate o che, comunque, sono potenzialmente idonee a tali impianti colturali.

Nella prima tipologia di zona i sistemi agricoli prevalenti risultano essere: i seminativi semplici e irrigui, rari seminativi arborati, frutteti, oliveti e vigneti. Sono altresì presenti allevamenti a carattere industriale e attività produttive per la trasformazione diretta dei prodotti agricoli (es. frantoi, cantine...).

Nelle aree di collina, invece, predominano nettamente i seminativi arborati e le colture specializzate, con una tendenza, assolutamente da contrastare, a sostituire tali coltivazioni con seminativi sia semplici che irrigui a forte carattere industriale.

Le aree di particolare interesse agricolo si concentrano nelle valli dei principali corsi d'acqua (Tevere, Chiascio, Caina, Genna e Cestola) e lungo i versanti delle colline che bordano le stesse valli.

Le proposte del Piano puntano a sostenere ed incentivare gli interventi, aventi carattere di durata, che consentono il miglioramento e l'incremento economico dell'attività agricola. Sono, al contrario, escluse le azioni, spesso puramente speculative, che determinano modifiche morfologiche irrecuperabili e perdite della risorsa suolo.

La realizzazione di nuove residenze, per la conservazione della risorsa suolo e per limitare lo sviluppo di un urbanizzato diffuso estraneo al paesaggio perugino, è fissata nel limite della normativa regionale in 5 mc/ha. Anche a seguito dell'approvazione del nuovo PUT, di cui alla L.R.n.28/95, le volumetrie ammesse sono fortemente contenute, salvo limiti più restrittivi fissati dalle norme di attuazione dello stesso Piano Territoriale, e risultano essere pari a 20 mc/ha (EA1) e a 10 mc/ha (EA2).

Le nuove abitazioni possono comunque essere realizzate solo in mancanza di edifici esistenti da recuperare e/o da ampliare.

Tali limiti rappresentano una ferma indicazione e, soprattutto, la manifestazione di una particolare attenzione al contesto agricolo, visto non più quale area di attesa di un possibile sviluppo edilizio, spesso giustificato da fantomatiche esigenze aziendali, ma valorizzato quale effettiva risorsa paesaggistica ed economica.

Resta inteso che gli interventi edificatori potranno essere realizzati solo dagli aventi titolo (secondo le indicazioni della normativa regionale) e che, comunque, le nuove abitazioni potranno essere realizzate esclusivamente nel contesto del nucleo aziendale principale. L'inserimento di un nuovo fabbricato dovrà avvenire in maniera da salvaguardare il contesto paesaggistico e, comunque, richiamando la tipologia edilizia rurale, utilizzando, nei limiti del possibile, i materiali ed i colori degli edifici tipici del paesaggio perugino.

### **Aree agricole**

Le aree agricole rimanenti, per le quali cioè non sono stati identificati elementi di particolare interesse, si caratterizzano perché risultano mancanti o comunque ridotti i fattori di significativa redditività. Si tratta per lo più di contesti in cui l'attività agricola è venuta meno, con conseguente abbandono e presenza di ampie superfici incolte. Si tratta per lo più di aree marginali o, comunque, compromesse all'uso agricolo di pregio.

In questi contesti gli obiettivi fondamentali sono rappresentati dal ritorno di una significativa presenza antropica nel territorio, da favorire con adeguate forme di incentivi al reddito agricolo, e dal contenimento, in parte conseguente all'abbandono, del progressivo degrado del paesaggio rurale, da attuarsi mediante un costante controllo antropico dei fattori morfogenetici naturali.

Anche queste aree sono distinte in:

- *aree agricole di pianura (EB1)*
- *aree agricole di collina (EB2).*

In tali aree tutti gli interventi di trasformazione devono essere funzionali al recupero e alla qualificazione del paesaggio e al mantenimento del reticolo idrografico, della copertura forestale (siepi, corridoi e fasce riparie) e della viabilità rurale.

Anche per queste aree, fino all'approvazione del nuovo PUT, la massima densità consentita per gli edifici destinati ad abitazione, riprendendo il valore stabilito dalla LR 31/97, è fissato in 5 mc/ha. Successivamente all'approvazione del suddetto strumento urbanistico-territoriale, le volumetrie ammesse sono state definite in riferimento alle singole Udp e, salvo limiti più restrittivi fissati dalle norme di attuazione del nuovo Piano Territoriale, sono quelle riportate nella tabella:

zona	Unità di paesaggio	Volumetria ammessa	altezza medio-massima
EB 1	3N - 5N	30 mc/ha	6,50 m
	2N-6N-7N 1S-2S-3S-4S-5S-6S 7S-8S-9S	25 mc/ha	6,50 m
EB2	3N - 5N	30 mc/ha	4,50 m
	2N-6N-7N 1S-2S-3S-4S-5S-6S 7S-8S-9S	25 mc/ha	4,50 m

### **Aree agricole di elevato valore paesaggistico ed ambientale**

Sono aree in stretta relazione paesaggistica ed ecologica con le aree boscate, che per l'entità delle superfici e per la persistenza dei caratteri agricoli, non sono state incluse nei boschi.

Il PRG tende a tutelarne la presenza ed il valore paesaggistico ed ecologico; esse costituiscono, infatti, un importante elemento del paesaggio alto-collinare e, soprattutto, fondamentali habitat per la fauna selvatica locale (aree trofiche e di riproduzione).

Conseguentemente al loro interno sono vietati tutti gli interventi di modificazione morfologica, non riconducibili alle comuni pratiche agricole, di nuova edificazione e la costruzione di serre di qualunque tipo.

Le norme di attuazione prendono inoltre in considerazione specifiche possibilità d'uso all'interno delle aree agricole.

Nelle zone EA i *miglioramenti fondiari* che comportano profonde alterazioni morfologiche possono essere autorizzati solo nei limiti indicati dalla circolare della Regione Umbria n. 1278 del 27.2.1996.

Tali interventi sono ammessi solo se effettivamente volti a migliorare le caratteristiche dei terreni agricoli in funzione della maggiore produttività e qualificazione colturale, purchè non determinino una sostanziale e permanente modifica dell'assetto morfologico e paesaggistico locale e non siano configurabili quali attività di cava ai sensi delle vigenti normative regionali.

In tutte le aree omogenee E, *le opere per l'accumulo di acque di scorrimento superficiale o per l'utilizzo delle acque sotterranee* potranno essere autorizzate esclusivamente laddove sia dimostrato che possono costituire un elemento funzionale all'incremento della produttività complessiva dell'azienda agricola, con l'obiettivo prioritario, quindi, dell'uso irriguo e con capacità di accumulo corrispondente alle effettive necessità aziendali.

In particolare, qualora l'opera sia finalizzata all'utilizzo di acque sotterranee, il volume complessivo di scavo non potrà superare quello rapportato alle esigenze del singolo turno di irrigazione, da calcolarsi in funzione delle capacità di ricarica della falda idrica intercettata e dimostrando altresì, con perizia giurata, che non è possibile il ricorso all'uso di acque superficiali.

E' vietata la realizzazione di laghetti per l'utilizzo delle acque sotterranee all'interno delle seguenti UdP: 2N, 1S, 3S.

Le *serre*, strutture precarie o durature, destinate alla coltivazione intensiva di prodotti agricoli o similari, vengono classificate tenendo conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e delle specifiche possibilità d'uso, nel seguente modo:

1. serre con altezza massima pari a m. 2,50 al colmo della copertura realizzate con strutture leggere di materiale metallico o legno, facilmente smontabili e semplicemente appoggiate al terreno senza strutture fondali fisse, destinate ad un uso precario per la coltivazione temporanea o stagionale;
2. serre con altezza massima pari a m. 2,50 al colmo della copertura e con muro perimetrale di base, per il contenimento del terreno, di altezza non superiore a m.0,5, realizzate con strutture metalliche anche a rete o in legno ancorate al suolo anche mediante strutture fisse, pavimentate internamente, destinate ad un uso precario per la coltivazione temporanea o stagionale;
3. serre realizzate con elementi strutturali e pannellature di tamponamento di varia natura, con collegamento a reti tecnologiche ed impianti; sono considerate annessi agricoli e ad esse si applicano le disposizioni di cui all'art. 33.

Sulla base delle analisi paesaggistiche e dei caratteri delle singole Udp, è vietata la costruzione di serre di cui ai punti 2. e 3. nelle Udp 1N, 4N, 1S, 9S, e nelle aree agricole di elevato valore paesaggistico ed ambientale Epa.

Il PRG punta ad incentivare le forme di integrazione agronomica *tra allevamenti zootecnici* e sistemi di coltivazione, sostenendo ove possibile il recupero (ai fini del miglioramento pedologico e del risparmio energetico) dei reflui nelle pratiche della fertirrigazione e della letamazione. Tale attenzione, soprattutto nei contesti collinari, potrà rappresentare una consistente forma di integrazione al reddito e modificare le tendenze evolutive del settore agricolo (abbandono, pastorizia, sostituzione dei seminativi arborati).

In particolare, ai soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, viene consentita la realizzazione di nuove stalle, purchè non classificabili quali allevamenti industriali, nei seguenti limiti:

Zone	Udp	Superficie azienda (ha)	Densità fondiaria massima (mc/ha)	Superficie max (mq) per fabbricato
EA 1	Tutte	tra 2 e 5	200	500
		> 5	300	
EA 2	tutte	< 5	50	
		tra 5 e 10	200	500
		>10	300	500
EB 1	tutte	< 5	50	
		tra 5 e 10	200	500
		>10	300	
EB 2	tutte	<10	50	500
		>10	200	

Si tratta di annessi agricoli ove si svolge, con carattere di stabilità e permanenza, l'allevamento di bestiame in stretta connessione funzionale con l'attività di coltivazione agricola. La realizzazione di impianti per l'attività agro-zootecnica, quali vasche di accumulo, attrezzature per il trattamento e la depurazione dei reflui, deve rispettare le seguenti distanze:

- 30 m. da abitazioni di proprietà o al servizio dell'azienda,
- 50 m. da confini di proprietà, da strade esistenti e da realizzare,
- 200 m. da abitazioni isolate e al servizio di altra azienda, da centri e nuclei abitati esistenti all'interno della zona agricola anche se non classificati come tali dal PRG (misurati dall'abitazione più vicina all'insediamento agro-zootecnico),
- 200 m. da fonti di captazione di acqua destinata al consumo umano,
- 500 m. dal confine della zona agricola.

La realizzazione di attrezzature per il trattamento e la depurazione dei reflui al servizio di edifici esistenti già destinati ad attività agro-zootecnica prescinde dai limiti sopradefiniti, con esclusione di quanto prescritto alla lett.d., laddove le stesse attrezzature risultino funzionali al contenimento dell'impatto ambientale derivante dalla stessa attività.

Tuttavia, in considerazione del già elevato carico rilevato in tali contesti, nelle aree ricadenti all'interno delle Udp 1N, 4N, 1S, 3S, 4S, e 9S non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici e dei relativi impianti per l'attività agro-zootecnica.

## Capitolo 38 Risorse idriche

Nella fase di analisi sono state identificate le aree di ricarica degli acquiferi definiti di interesse generale e le situazioni riferibili a contesti tutelati a norma del DPR 236/88 concernente la qualità dell'acqua destinata al consumo umano. Si tratta:

- della parte del bacino del fiume Chiascio ricadente nel territorio perugino (corrispondente all'Udp 1S) ricade tra le zone individuate dall'art.8 del P.U.T.: in essa vige il divieto di realizzare ogni opera o attività che possa recare pregiudizio alle risorse acquifere, quali ad esempio la realizzazione di pozzi, lo smaltimento sul suolo di rifiuti liquidi e solidi, l'utilizzo di pesticidi
- di tutti i pozzi e delle sorgenti utilizzati per l'alimentazione degli acquedotti pubblici; ciò ha permesso di dare concretezza al vincolo posto dal citato DPR 236/88, che prevede l'identificazione di aree di salvaguardia relative ai punti di prelievo di acque destinate al consumo umano.

Il Piano, nell'individuare la localizzazione di queste opere, definisce una fascia di rispetto, pari a 200 metri, ai pozzi e alle sorgenti utilizzati per l'attingimento delle acque destinate al consumo umano, in applicazione dell'art. 6 del D.P.R. 236/88. All'interno di tale fascia vengono pertanto vietati i seguenti interventi e destinazioni:

- realizzazione di nuove fognature e pozzi perdenti
- apertura di cave e pozzi
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
- impianti di trattamento di rifiuti
- pascolo e stazzo di bestiame.

## Capitolo 39 Spazi aperti urbani

L'individuazione e la disciplina del sistema degli *spazi aperti* in ambito urbano a cui viene riconosciuta una valenza *strutturale* riguarda tre categorie di zone:

- le aree agricole urbane di elevato valore paesaggistico e ambientale
- i corridoi di rinaturazione
- il parco campagna urbano

Le *aree agricole periurbane*, viceversa, rivestono un ruolo non strutturale; conseguentemente la loro definizione assume coerenza solo con il PRG parte operativa.

Relativamente agli ambiti ricompresi all'interno del *sistema urbano e periurbano*, la loro definizione spaziale è riportata nella cartografia in scala 1:5.000 costituente, in via transitoria, la parte operativa del PRG.

Nella cartografia in scala 1:10.000 gli spazi aperti sono, pertanto, definiti con un'unica macro-area funzionale.

Altre categorie di *spazi aperti*, come ad esempio le aree a verde pubblico attrezzato di interesse urbano e territoriale (Pian di Massiano) sono individuate e classificate tra le aree con attrezzature di interesse generale (zone F del DI 1444/68 e della LR 31/97); in questi casi si è cioè tenuto conto delle specifiche destinazioni funzionali dovute alla presenza di attrezzature ad alta intensità trasformativa (grandi infrastrutture per lo sport).

Vi sono poi altri spazi, altrettanto fondamentali per garantire un reticolo ambientale e di *igiene urbana* che vengono trattati in modo più tradizionale come fasce di rispetto interposte tra le zone destinate agli insediamenti e le infrastrutture viarie: tale indicazioni vengono tuttavia fornite in sede di PRG, *parte operativa*.

Rispetto alle precedenti classificazioni di Piano, il regime normativo (strutturale) introdotto per gli spazi aperti si caratterizza per obiettivi e modalità gestionali che tentano di contemperare le aspettative private con l'interesse generale (esplicitato nel cap. 23), diversificando le categorie normative in relazione alle diversificate funzioni ambientali e paesaggistiche loro riconosciute.

La modifica più sostanziale riguarda la definizione di un vasto ambito posto a *cintura della città densa* come *parco campagna urbano*; in queste aree si prevede la possibilità di introdurre attività a basso impatto ambientale (uso degli edifici esistenti e loro ampliamento a fini ricettivi e ricreativi) ottenendo come forma perequativa la realizzazione di spazi pedonali e ciclabili e di sistemi ed elementi di connessione a valenza paesaggistica, anche di uso pubblico.

Questa categoria, applicata a parti significative del bacino del Genna, risponde all'esigenza di salvaguardare - e in diversi casi di recuperare - la semiologia storica del paesaggio perugino connessa alle funzioni rurali di queste aree, incentivandone una maggiore redditività mediante attività compatibili.

Un'altra classe normativa riguarda le *aree agricole urbane di elevato valore paesaggistico e ambientale* per le quali è introdotto il massimo livello di tutela consentito dalla legislazione italiana, dato il ruolo ad esse assegnato nell'azione di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio urbano. Essa è applicata alle colline del bacino del Genna: Monte Morcino; versante NE di Monte Lacugnano; colle di Prepo e Monte Pulito.

Relativamente agli spazi indicati come *corridoi di rinaturazione*, va sottolineato come trattasi di aree residue, spesso abbandonate, per le quali il Piano indica la necessità di interventi di forestazione e costruzione di barriere verdi, che oltre a consentire la limitazione degli effetti derivanti dall'inquinamento acustico ed atmosferico, svolgono un importante ruolo di riconnessione dei vari spazi aperti, e soprattutto con le aree



boscate, ovviamente censite e tutelate, nonché ad incrementare *l'apparato protettivo* e, conseguentemente, la *Btc* dell'habitat umano.

Infine, la categoria delle *aree agricole periurbane* è posta in quelle aree connotate da una minore qualità ambientale e paesaggistica ma tuttavia importanti ai fini delle connessioni con il territorio extraurbano e della protezione della risorsa suolo. In queste aree vengono incentivate attività agricole compatibili con il contesto urbano in cui si inseriscono (ad esempio, è vietata qualsiasi forma di allevamento, non è possibile la costruzione di annessi agricoli di dimensioni rilevanti...).

## Capitolo 40 Infrastrutture ed attrezzature per la mobilità

### La rete della viabilità di Grande Comunicazione

La rete delle arterie di grande comunicazione che interessa il territorio del Comune di Perugia, costituita dalla E45 e dal raccordo autostradale Perugia Bettolle, cui prossimamente si aggiungerà il primo lotto della Perugia Ancona, in molte ore del giorno presenta situazioni di congestione e diversi punti critici in merito all' incidentalità.

Le previsioni di incremento del traffico hanno imposto un'analisi approfondita della natura dei problemi da risolvere e delle opportune contromisure da prevedere in sede di PRG. Negli ultimi anni sono state, infatti, condotte una serie di indagini che hanno permesso di ricostruire il quadro della situazione. Per questo motivo si è ritenuto opportuno inserire nella descrizione degli interventi anche alcune delle note salienti emerse dalla fase di ricerca preliminare.

#### La E45 e il nodo complesso di Ponte San Giovanni

Il completamento della E 45 e l' entrata in funzione della Perugia Ancona fanno prevedere rilevanti incrementi di flussi veicolari sulla viabilità primaria, di cui una cospicua parte costituita da veicoli pesanti.

I ritmi di crescita del traffico rendono necessaria, per la E 45, la ricerca di una soluzione convincente e fattibile in tempi non troppo lunghi, per il potenziamento del tratto più delicato del sistema infrastrutturale perugino: il tratto tra Collestrada e P.te S.Giovanni-svincolo raccordo PG-A1, sul quale già all' attualità sono stati registrati flussi all' ora di punta superiori a 3500 veic/h .

Le recenti indagini condotte dal Comune di Perugia hanno evidenziato come al momento il problema fondamentale di questo tratto di strada è costituito dal traffico di scambio del capoluogo con l'intera regione (75% del traffico totale).

Il problema presenta due aspetti distinti che richiedono risposte diversificate:

- il traffico di attraversamento con le prospettive di crescita soprattutto per quanto riguarda il traffico pesante, che richiede la realizzazione di un tracciato in variante rispetto all'attuale, in modo da limitare l' impatto ambientale sull' abitato di Ponte San Giovanni; il Piano condivide, pertanto la soluzione, riportata in cartografia, della variante prospettata dalla Regione dell'Umbria insieme con l'ANAS
- il traffico di scambio tra la regione e il capoluogo che, non essendo in alcun modo influenzato dalla realizzazione di una variante, richiede idonee soluzioni di miglioramento delle caratteristiche geometriche della sede attuale e di razionalizzazione delle uscite riconoscendo in maniera fattiva a questo tratto di strada un ruolo di arteria primaria di adduzione all' area urbana.

Di seguito vengono brevemente descritte le ipotesi progettuali relative a questo secondo aspetto.

In corrispondenza dello svincolo tra la E 45 e il raccordo autostradale gli interventi sono tesi a diminuire il numero di punti di conflitto tra le correnti veicolari che sono spesso causa di incidenti, anche di notevole gravità. La previsione è quella di separare spazialmente la corrente di traffico proveniente da Perugia e diretta verso Cesena-Foligno da quella proveniente da Roma e diretta verso Perugia mediante la creazione di una nuova rampa. Per lo svincolo di via Adriatica si prevede la sua ristrutturazione; tale riconformazione viene integrata con soluzioni infrastrutturali che si estendono nel Comune di Torgiano, tra cui la realizzazione di un nuovo ponte sul Tevere.

### Lo svincolo di "Olmo"

Il secondo intervento in ordine di importanza sulla viabilità primaria è la realizzazione di un nuovo svincolo sul raccordo autostradale PG-A1 in località Olmo.

Su questo svincolo è previsto l'attestamento di tutto il sistema viario che interessa l'area di confine tra i comuni di Perugia e Corciano. Esso permetterà di collegare il raccordo autostradale direttamente con il sistema urbano di sud-ovest e specificamente con l'area industriale di S. Andrea delle Fratte, il complesso della Perugina, e il quartiere di S. Sisto-Lacuganono, nonché la connessione immediata con il servizio di trasporto ferroviario regionale urbano a Ellera.

La previsione del nuovo svincolo risponde inoltre ad un'esigenza di carattere locale che nel corso degli anni si è ulteriormente aggravata: l'eccessiva distanza tra gli svincoli di Olmo e di Taverne di Corciano grava la viabilità ordinaria di una rilevante componente di traffico di lunga percorrenza che potrebbe essere utilmente spostato sul raccordo alleggerendo la viabilità di quartiere.

### Lo scorrimento sud

Le rilevazioni condotte hanno dimostrato che il raccordo autostradale ha funzioni di gran lunga prevalenti di distribuzione del traffico tra i diversi poli urbani e tra la città e il suo territorio. Il traffico di attraversamento rappresenta una quota assolutamente minoritaria.

L'ipotesi di una nuova infrastruttura di grande comunicazione che costituisca una variante al raccordo PG-A1 non rappresenta dunque un valido strumento per alleviare lo stato di congestione del raccordo autostradale, dal momento che solo l'esiguo traffico di attraversamento potrebbe ritenere conveniente il nuovo itinerario.

La risposta alla congestione del traffico dell'area perugina viene ricercata, oltre che nel potenziamento del trasporto pubblico urbano-territoriale (parallelo alla superstrada) e nella sua piena integrazione con il trasporto pubblico urbano (T.U.A.), con una nuova viabilità integrativa di parti già esistenti (ovviamente da adeguare) pensando tuttavia a caratteristiche costruttive del tipo IV (al limite anche V) delle norme CNR.

La rinuncia al potenziamento del sistema autostradale ha indotto alla ricerca di un itinerario di supporto utile per costituire un'alternativa solo per tratti limitati (assolutamente necessarie in caso di interruzioni del traffico sul raccordo) costituito da una strada di collegamento tra lo svincolo sulla E 45 di Martino in Campo e lo svincolo di Corciano (esistente ma da ristrutturare) sul raccordo all'autosole.

Rispetto a questo itinerario ne va sottolineata valenza alla scala sovracomunale connesso all'obiettivo indicato dal PTCP, per risolvere *il nodo Perugia*, di riammagliare strade esistenti oggi sottoutilizzate realizzando itinerari alternativi a quelli della viabilità di grande comunicazione.

La struttura della maglia viaria che si viene a configurare risponde anche all'esigenza di garantire in caso di blocco del raccordo autostradale una serie di itinerari alternativi di distribuzione dei flussi di traffico. La molteplicità delle alternative, oltre a rispecchiare la filosofia generale del Piano, è dettata dall'esigenza di evitare eccessive concentrazioni di flussi che graverebbero su elementi di caratteristiche non idonee e non adeguabili.

Lo scorrimento sud, così come proposto dal Piano, tende a risolvere un'altra questione di viabilità, ormai annosa: quella di trovare una conclusione al processo di ammodernamento della s.s. Pievaiola che, com'è noto, ha registrato non poche controversie in ordine alla sua risoluzione tecnico-urbanistica. La soluzione è direttamente fornita dallo scorrimento sud in quanto è su di essa, in località Capanne, che il tratto extraurbano proveniente da SUD-OVEST va ad innestarsi. Dal punto di vista concettuale, nell'ottica di riorganizzazione complessiva della rete, la *nuova Pievaiola* assume, nelle intenzioni del

Piano il ruolo di elemento che demarca il limite per i comportamenti automobilistici, tra l'urbano e l'extraurbano con tutte le conseguenze che ciò comporta dal punto di vista progettuale per il disegno di strade e intersezioni oltre tale demarcazione.

Un ulteriore, ma non secondario ruolo che lo scorrimento sud assume è quello di garantire una nuova accessibilità al Polo Unico ospedaliero, dal sistema della grande viabilità, attraverso la realizzazione di una nuova bretella che da Pila permetterà di raggiungere l'area in modo indipendente dalla viabilità esistente, e in primo luogo dalla via Settevalli .

### **La rete della viabilità primaria urbana**

#### **L'accessibilità da nord**

Ferma restando l'esclusione dell'ipotesi di una vera e propria circonvallazione nord sia per l'impatto ambientale che per il rischio di uno stravolgimento dei possibili equilibri futuri che si dovranno perseguire tra offerta di trasporto privato e trasporto pubblico (con realizzazione del servizio metropolitano valle del Tevere nord- Perugia), il Piano individua due nuovi elementi di viabilità che hanno come obiettivo la risoluzione di diversi problemi di carattere locale. Si tratta di infrastrutture di caratteristiche geometriche modeste in modo da contenere gli impatti ambientali connessi alla loro realizzazione e da evitare la creazione di itinerari *forti*.

La decisione di investire sul versante dell'adeguamento della rete stradale discende anche dalla definitiva constatazione che le caratteristiche della domanda di trasporto di quest'area, unitamente ai vincoli derivanti dalle caratteristiche geomorfologiche e paesaggistiche dei luoghi non rendono fattibile la previsione di sistemi di risalita meccanizzati da Ponte Rio all'Acropoli.

Per quanto riguarda il primo aspetto, le analisi condotte hanno confermato che la zona nord si configura come un'area a "domanda debole" che rende economicamente improponibile la creazione di assi forti di trasporto pubblico espressamente dedicati a soddisfare una domanda di mobilità che presenta caratteri di forte pendolarità e modesti valori assoluti.

Per quanto riguarda il secondo aspetto esistono problemi quasi insormontabili se non a prezzo di investimenti assolutamente sproporzionati, per coniugare fattibilità tecnica e rispetto dei vincoli di natura ambientale.

Vi è poi un'ulteriore osservazione riguardante, come già accennato, l'esigenza di garantire un'armonico funzionamento del sistema della mobilità nel suo complesso: il Piano punta decisamente sull'incentivazione del servizio di trasporto su ferro come sistema cardine dell'accessibilità da nord verso le aree centrali ed è quindi necessario evitare situazioni di ridondanza che innescherebbero forme di competizione.

Tenuto conto di ciò il Piano evita di puntare decisamente su un'unica opzione e cerca invece di offrire più alternative:

- in primo luogo l'estensione del servizio di trasporto su ferro di carattere metropolitano territoriale a tutti i centri della valle del Tevere prevedendo tra gli altri un miglioramento della funzionalità dei punti di accesso (ristrutturazione delle stazioni, dei percorsi pedonali e dei parcheggi pertinenziali);
- il miglioramento dell'accessibilità automobilistica al terminale nord del minimetro a MonteLuce ove si prevede la realizzazione di un parcheggio dedicato all'interscambio connesso direttamente con la via Eugubina
- la realizzazione degli interventi sulla rete stradale citati inizialmente e di seguito brevemente descritti con l'obiettivo di completare una struttura di rete locale che,

- sgravata dal traffico di attraversamento di lunga percorrenza risponda prevalentemente alle esigenze degli abitanti dei quartieri della zona nord a ridosso delle aree centrali
- la realizzazione di un parcheggio a Ponte Rio per alimentare un possibile servizio navetta con il Centro Storico da realizzare con bus.

### Il collegamento Ponte Rio-Pian di Massiano

Il completamento della strada pedecollinare di Ponte Rio, in parte esistente e da adeguare, e collegherà i quartieri di San Marco e Montegrillo-Ponte d'Oddi renderà questo itinerario appetibile anche a buona parte dei residenti di questi quartieri in alternativa all'attuale strada di Monte Ripido e alla via del Bulagaio.

Un secondo tratto di connessione tra la Strada provinciale Perugia San Marco con la parte terminale di via Q.Sella è chiamato, poi, a svolgere due funzioni fondamentali che vengono di seguito elencate in base all'ordine di importanza:

- collegare i quartieri di San Marco, Montegrillo e P.te d'Oddi con la zona di Pian di Massiano e le sue centralità (Università, Parco, testata del minimetrò) e con tutta la zona sud-ovest della città, sottraendo il traffico di attraversamento dal quartiere di S.ta Lucia
- creare di un itinerario di scorrimento da nord che, seppure di modeste caratteristiche, costituisca, per gli abitanti di questa zona, un'alternativa rispetto all'uso della E45.

Il completamento della strada pedecollinare di Ponte Rio, in parte esistente e da adeguare, unitamente alla realizzazione di un nuovo tratto sottopassante l'area di S.Marco permetterà di disporre di un itinerario, alternativo a quello che oggi grava sia su parte del Centro Storico che sulla zona dei Rimbocchi-S.Lucia, al collegamento della zona nord del territorio comunale con alcuni dei grandi servizi territoriali ubicati nella parte sud del territorio e in particolare il Polo Scientifico Universitario di S.Lucia, il Polo Sportivo di Pian di Massiano, l'area direzionale della Questura, il Polo Unico Ospedaliero Silvestrini. Il ruolo, e quindi le caratteristiche della strada, dovranno tuttavia essere oggetto di ulteriori ed approfondite valutazioni secondo due direzioni:

- In sede di programmazione degli interventi trasportistici e in particolare sulla base dei risultati ottenuti, in termini di diversione modale dal trasporto privato al trasporto pubblico, dopo l'entrata in funzione del servizio metropolitano territoriale che collegherà i centri della valle del Tevere alla città, evitando di innescare pericolosi squilibri nel funzionamento del sistema complessivo.
- In sede di valutazione di impatto ambientale dell'opera specie nel tratto che interessa il versante nord dell'abitato di S.Marco

### L'itinerario di riconnessione tra i sottosistemi urbani

All'interno del sistema urbano sono previsti una serie di interventi ex novo o di adeguamento della viabilità esistente tali da assolvere, grazie alla loro ubicazione, funzioni di carattere generale, la creazione di un itinerario di caratteristiche tipicamente urbane che garantirà la connessione tra i diversi sottosistemi insediativi nonché di risolvere problemi specifici di accessibilità alle singole aree attraversate.

Di seguito viene fornito un elenco di questi elementi della rete stradale evidenziandone la funzione di carattere locale, essendo implicita quella di livello superiore. Procedendo secondo un ideale percorso da ovest verso est:

#### - Strada di collegamento Pievaiola -Settevalli

Si tratta di una nuova infrastruttura che partendo da via Dottori in prossimità della chiesa di S.Andrea delle Fratte e costeggiando l'area destinata ad ospitare il polo unico, si attesta sulla s.p. Settevalli a poca distanza da Ponte della Pietra.

La realizzazione di questa infrastruttura consentirà di chiudere ad anello la viabilità attorno al complesso del polo unico che con la creazione della rotonda di via Settevalli, la risoluzione dell' intersezione tra via Dottori e via Centova e il potenziamento della rotonda antistante l' ospedale Silvestrini sarà particolarmente efficiente, consentendo oltretutto una migliore distribuzione dei flussi di accesso all' area attraverso la realizzazione, proprio sulla nuova strada di un secondo accesso al polo.

- Strada S.Vetturino-Vestricciano di collegamento tra la s.p.Settevalli e la s.s. Marscianese

Si tratta di un adeguamento che interessa sia la strada che il ponte di P.te della Pietra. Tale collegamento dovrebbe incentivare l' uso di itinerari trasversali a discapito di quelli radiali soprattutto in provenienza dalla Marscianese e diretti al sistema direzionale pedemontano e al sottosistema urbano di sud ovest.

- Strada del Fosso dell' Infernaccio

Si tratta di una nuova infrastruttura che, a partire dalla via Settevalli e percorrendo la valle dell' Infernaccio a fianco della ferrovia, si attesta sulla testata della viabilità di servizio al sistema direzionale di Fontivegge-via Palermo in prossimità dello svincolo di Prepo.

Le simulazioni condotte in fase di progetto hanno permesso di evidenziare come, tra gli effetti più rilevanti, vi sia quello di un alleggerimento dei flussi veicolari in ingresso alla città da via Settevalli. Tale risultato è in accordo con gli obiettivi prefissati che avevano portato all' ipotesi di realizzazione della strada dell' Infernaccio e che prevedono il decremento della componente di attraversamento sulla via Settevalli come requisito indispensabile per una riqualificazione di questa strada.

- Strada di collegamento Prepo-Pallotta

Si tratta di una nuova infrastruttura che consentirà di diminuire il traffico di attraversamento che attualmente interessa via Palermo e la parte maggiormente abitata di via della Pallotta. La strada consentirà inoltre di mettere in collegamento diretto lo svincolo di Prepo con il parcheggio di interscambio previsto in zona Pallotta.

- Via Assisana tra Pallotta e area Volumni

Si tratta di un adeguamento che interesserà di fatto solo l' incrocio di Pallotta in modo da rendere più razionale la risoluzione del nodo, comunque sempre organizzato a raso.

- Strada di collegamento via Assisana-via dei Loggi

Si tratta di un breve collegamento che permetterà di connettere la zona industriale - commerciale dei Loggi direttamente con la via Assisana senza attraversare parte dell' abitato di P.te S. Giovanni

- Sistema stradale Loggi-Molinaccio

Si tratta di una serie di interventi di completamento in modo da creare un itinerario di distribuzione e di collegamento tra le due zone industriali in modo da evitare il passaggio dei mezzi pesanti all' interno di P.te S.Giovanni. Tale sistema ad anello è collegato attraverso i suoi elementi già esistenti agli svincoli di Madonna del Piano, Balanzano, P.te S.Giovanni.

- Strada di collegamento Molinaccio-P.te Valleceppi

Si tratta di un itinerario quasi totalmente esistente e che richiede due nuovi attraversamenti del fiume Tevere. Il primo ripristina un collegamento della viabilità storica in corrispondenza del luogo in cui sorgeva l' antico ponte sul Tevere a P.te S. Giovanni. Esso avrà la funzione di permettere l' accesso al parcheggio di interscambio con il servizio ferroviario regionale urbano agli utenti provenienti dal nodo di Collestrada senza interessare il centro abitato di P.te S.Giovanni. Su questa infrastruttura è prevista anche la pista ciclabile e il percorso pedonale del Parco fluviale del Tevere.

Il secondo ponte previsto di comune accordo con il Comune di Torgiano permette di sdrammatizzare la situazione viaria in località Ferriera.

#### La viabilità di connessione urbana

L' intervento più rilevante è costituito dalla riorganizzazione della viabilità secondo un impianto di anelli viari a senso unico sul quale si struttura il sistema direzionale pedemontano da Fontivegge a via Palermo. L' obiettivo è quello di razionalizzare la circolazione all' interno del comparto e, soprattutto creare i presupposti per il disegno di una coppia di viali che snodandosi lungo tutto il sistema direzionale favorisca la riqualificazione dei luoghi, oggi assai anonimi.

Nelle altre zone della città e in particolare in quelle più critiche dal punto di vista della circolazione : Monteluca, Elce, S.ta Lucia, Fontivegge non sono previsti interventi nel campo delle infrastrutture stradali se non quelli in via di completamento e la soluzione dei problemi viene affrontata in maniera combinata mediante miglioramento del servizio di trasporto pubblico e attraverso strategie di controllo e regolazione del traffico messe a punto nell' ambito del Piano urbano del traffico.

#### La viabilità di ingresso al Polo Unico

La valenza sovregionale del Polo Ospedaliero e le previsioni di insediamento dell'Università degli Studi hanno comportato l' analisi dettagliata dei problemi connessi all' accessibilità automobilistica e alla circolazione dei mezzi di soccorso.

La realizzazione della strada di collegamento Pievaiola –Settevalli, come già detto, consentirà di chiudere un anello stradale attorno al comparto e di realizzare un secondo accesso all' area. Il Piano oltre a riproporre il potenziamento dell' attuale ingresso tramite l' allungamento della rotatoria che insiste sulla via Dottori, indica come necessaria la creazione di un itinerario protetto per i mezzi di soccorso sul tratto viario che connette tale rotatoria con quella da realizzare in corrispondenza della strada del Genna: ciò comporta l' allargamento della sede stradale in modo da poter ricavare una corsia centrale protetta *banalizzata* regolata da impianto semaforico a chiamata ad esclusivo uso dei mezzi di soccorso; la corsia sarà direttamente accessibile dalla rotatoria tra via Dottori e via Centova e sboccherà in corrispondenza della rotatoria antistante l' Ospedale ove è prevista un' area di manovra riservata alle ambulanze in modo da minimizzare i perditempo per l' attraversamento del nodo.

### **Il trasporto su ferro**

Le ipotesi di PRG raccolgono le numerose indicazioni maturate nel corso degli anni sui possibili usi del sistema ferroviario FCU e FS e recentemente concretizzatesi con il finanziamento del progetto presentato dalla Ferrovia Centrale Umbra nell' ambito della L 211/92..

La presenza della ferrovia a Perugia e la sua configurazione (risalita a S. Anna, ansa di Pian di Massiano) hanno ispirato negli anni numerosi progetti; l' analisi approfondita di queste previsioni in termini di attrattività ha evidenziato alcuni rischi; primo tra tutti la carenza di domanda da servire sia a causa del modesto valore assoluto della medesima rispetto alla soglia che rende vantaggioso un servizio ferroviario, sia per la concorrenzialità, in campo urbano, di altri sistemi di trasporto che la configurazione stessa della ferrovia, in alcune zone assolutamente esterne alla città, rende improponibile pensare di eliminare.

Tuttavia , poiche l' orizzonte temporale del piano va ben oltre la situazione attuale, la scelta di "investire sulla ferrovia" come sistema di connessione EST- OVEST va vista nell'ottica di massimizzare il rendimento dell' infrastruttura, in gran parte esistente, attraverso la localizzazione, compatibilmente a vincoli nuovi o esistenti, di generatori e attrattori di notevole valenza lungo tutto il suo tracciato e attraverso l' aumento della accessibilità al sistema ottenuta mediante l' introduzione sul binario dedicato al servizio regionale urbano di un maggior numero di stazioni.

In relazione alla tratta Ellera Fontivegge, il Piano prevede due scenari: una di periodo medio breve che prevede una frequenza modesta del servizio tra Ellera e Fontivegge sfruttando il binario FS esistente con un punto di incrocio in corrispondenza della fermata "Capitini"; un secondo scenario, di lungo periodo e di maggiore impegno, che prevede un cadenzamento più urbano, da mettere in campo ove le analisi sulla domanda fornissero indicazioni favorevoli; questo obiettivo potrà essere perseguito secondo due differenti modalità, alternative tra loro:

- raddoppio in sede tra Ellera e Fontivegge;
- uso del binario attuale, nel caso di realizzazione del "drizzagno" indicato in cartografia.

## Il minimetro

I principali obiettivi che ci si prefigge con la introduzione della linea fondamentale di questo trasporto pubblico ad elevate prestazioni possono essere così sintetizzati:

- 1) rispondere in maniera diretta e quindi sostitutiva dell' automobile alla mobilità che si svolge all' interno del fuso territoriale che va dal parcheggio di Pian di Massiano prospiciente la zona sportiva ai quartieri ad elevata densità abitativa di Via Cortonese-Madonna Alta, a Fontivegge, Case Bruciate Centro Storico P.ta Pesa fino a Monteluce attraverso un sistema di trasporto la cui concorrenzialità rispetto al mezzo privato sia tale da costituire effettivamente una alternativa all' uso dell' autovettura.
- 2) costituire un elemento che consenta di "accorciare" la città rendendo fruibili anche agli abitanti delle zone centrali (Centro Storico-Monteluce) le grandi attrezzature della zona pedemontana primi tra tutti il verde attrezzato di Pian di Massiano, il centro direzionale di Fontivegge.
- 3) realizzare, prevalentemente per la domanda proveniente da sud-ovest, una nuova forma di arroccamento al Centro Storico, superando per chi intende utilizzare la propria auto lo schema obbligatorio automobile-percorso meccanizzato mediante l' introduzione del parcheggio di interscambio di Pian di Massiano in modo da sgravare Fontivegge la città *intermedia* di una parte del traffico di attraversamento. I percorsi meccanizzati di Via Pellini e dell' ascensore divengono gli elementi terminali del nuovo sistema di trasporto saldandosi così alla rete strutturante il trasporto pubblico
- 4) sostituire su talune direttrici il servizio di trasporto pubblico su gomma ; in particolare laddove caratteristiche geometriche delle strade e dei luoghi non consentono di garantire efficienza ed efficacia del servizio in modo da riimpiegare il risparmio in termini di produzione di servizi in aree più idonee al mezzo pubblico e, magari, oggi meno servite.
- 5) favorire l' accessibilità alle aree centrali per gli utenti del servizio di trasporto pubblico extraurbano su gomma, attraverso la previsione di terminals attrezzati per l' interscambio a pian di Massiano, Fontivegge e Monteluce in modo da evitare la drastica riduzione della velocità commerciale dello spostamento
- 6) migliorare l' efficienza del servizio di trasporto extraurbano attraverso una drastica riduzione delle percorrenze a vuoto tra capolinea e deposito quali si verificano oggi tra



P.za Partigiani e Pian di Massiano e della lunghezza dei percorsi effettuati nelle aree centrali maggiormente congestionate.

A questa linea il Piano affianca fin da subito la previsione di una seconda direttrice che investe il popoloso quartiere di Madonna Alta e tutta l'asta urbana di via via Settevalli che, come già visto, subirà negli anni profonde trasformazioni.

Altre linee potranno essere nel futuro definite nell'obiettivo di estendere il più possibile, e comunque nell'ambito della ragionevolezza dettata dalle necessità economico-finanziarie che questi sistemi inducono sia sul versante dell'investimento iniziale sia su quello della gestione.

### **Il nodo di Fontivegge**

Fontivegge è oggi caratterizzata da almeno due funzioni rispetto alla città: quella di elemento forte della nuova direzionalità e quella di porta di accesso all'acropoli della città, sia per i flussi automobilistici che per quelli di trasporto pubblico.

Proprio il modo in cui si è organizzata nel tempo questa simbiosi, ancor più della configurazione del luogo, ha determinato l'attuale situazione di scarsa vivibilità da un lato e di insufficiente funzionalità dall'altro, che il cittadino, ma anche il visitatore sperimentano.

La profonda ristrutturazione dell'area se ha inciso positivamente nei riguardi dell'innovazione dell'immagine della città contemporanea, ma non ha risolto (e probabilmente aggravato) il problema fondamentale di Fontivegge ovvero lo stato di congestione della rete viaria che la attraversa e la circonda impedendo di apprezzare luoghi e fruire dei nuovi spazi che la città ha acquisito.

Il Piano intende rovesciare l'approccio che spesso si è tentato di dare al problema e cioè l'aumento della capacità stradale e il miglioramento delle condizioni di deflusso veicolare per tendere invece più esplicitamente alla creazione di un luogo di vera centralità.

La nuova pedonalità e la funzione di "porta" e di luogo di interscambio privilegiato per gli utenti del trasporto pubblico sono esaltate attraverso un trasporto pubblico moderno e fortemente innovativo (il Minimetrò) che si colloca nel solco ideale di quella felice intuizione delle scale mobili che, vent'anni fa, portarono Perugia all'avanguardia. In quest'ottica vanno letti la rinuncia a potenziamenti della rete stradale ma anche e soprattutto la proposta di un secondo fronte della Stazione lungo via Sicilia, il sistema di percorsi pedonali e dei "segni" architettonici che ancora occorrono per riconnettere i quartieri oggi separati dalla ferrovia, nella ricerca di una inedita percezione di continuità della nuova Perugia. Intorno alle attrezzature che permettono l'interscambio tra i due sistemi di trasporto si struttura in buona parte l'intero schema progettuale della mobilità cittadina.

### **Il terminal di Pontevecchio**

In assenza di una eventuale prosecuzione del servizio ferroviario regionale urbano verso Collestrada, il terminal "Pontevecchio" costituirà il primo punto di scelta per chi volesse effettuare il "Park and ride" provenendo dalla E45 nord o dalla ss.75.

L'accesso al terminal è studiato in modo da essere immediatamente leggibile dalla superstrada ed è realizzato in maniera da coniugare molteplici esigenze:

- evitare che il traffico di attestamento al parcheggio vada ad aggravare le condizioni di circolazione all'interno di P.te S.Giovanni

- ripristinare una viabilità storica ( il vecchio ponte sul Tevere) utilizzando il ponte anche per completare il percorso del parco fluviale e riconnettendo la strada proveniente da Pte Valleceppi direttamente con la superstrada senza attraversare P.te S. Giovanni

L'ubicazione del terminal è studiata in modo da realizzare alcune economie di scala:

- 1) il parcheggio è in parte realizzato su una superficie avente già questa destinazione d'uso essendo a servizio degli impianti sportivi limitrofi
- 2) il terminal risulta incuneato tra le linee FS e FCU e si affaccia sul piazzale ad esse intercluso.

### **Il sistema dei parcheggi**

Il piano recepisce la ormai consolidata tradizione in tema di organizzazione dell'offerta di sosta prevedendo:

- parcheggi di interscambio con il sistema dei mezzi pubblici su ferro, su gomma e innovativi.
- parcheggi di interscambio con spostamento terminale mediante percorso meccanizzato.

Premesso che ogni stazione del trasporto regionale urbano avrà in dotazione un'area per parcheggio di scambio per l'utenza ricadente nella propria area di influenza, sono previsti una serie di impianti di dimensioni maggiori con valenza di parcheggi di interscambio di scala territoriale a:

- "Pontevecchio" per gli utenti provenienti dall'alta valle del Tevere e dalla valle Umbra, il cui accesso è garantito dal nuovo ponte sul Tevere;
- "Piscille" per i flussi dalla valle del Tevere sud;
- "Borghetto di Prepo", confermando la destinazione attuale dell'area
- "S.Sisto" in corrispondenza delle fermate del Silvestrini e della parte sud dell'abitato
- "Ellera" in corrispondenza della testata comunale della linea metropolitana

Per quanto riguarda gli altri mezzi di trasporto si prevede:

- il grande parcheggio di Pian di Massiano a servizio del sistema di trasporto urbano automatico di connessione nord-sud. Lo sfalsamento temporale della domanda consentirà di utilizzare il parcheggio anche per gli eventi sportivi.
- Il parcheggio di Monteluca a servizio del sistema di trasporto urbano automatico per gli utenti provenienti dalla via Eugubina

Per quanto riguarda i parcheggi di corona al Centro storico, definibili anch'essi come parcheggi di scambio, la configurazione è quella prevista dal progetto originario.

### **Trasporto merci**

Il Piano, coerentemente alle indicazioni della pianificazione - generale e di settore - regionale e provinciale, ridimensiona in modo drastico le previsioni del grande scalo merci ferroviario di Ellera, indicato nel vigente PRG; la previsione ad esso connessa di un'adeguata zona produttiva di supporto viene conseguentemente eliminata.

In sua vece è individuata un'area dalle dimensioni molto più contenute utile a consentire il potenziamento e la ristrutturazione di quello già esistente (Stazione di Ellera), nonché l'assorbimento delle funzioni ancora oggi esercitate all'interno dell'area di Fontivegge.

Un nuovo capitolo del trasporto merci nell'area di Perugia viene ad aprirsi con riferimento all'ipotesi di realizzare centri logistici per il trasporto su gomma, ovvero di aree nelle quali realizzare strutture per il magazzinaggio ed il deposito delle merci destinate ad un trasporto su gomma a servizio delle aziende produttrici che gravitano nel bacino perugino. Il PRG, pertanto, individua due aree la cui posizione risulta strategica nei confronti dei due grandi bacini di utenza che caratterizzano l'assetto produttivo dell'area (la *valle* del Tevere e la *piana* tra Perugia e Corciano) nonché per la loro ubicazione specifica che le pone in stretta relazione tanto alla viabilità primaria, quanto alle linee ferroviarie che, in ogni caso, può rappresentare una possibilità aggiuntiva e di integrazione tra modalità di trasporto diverse.

Si tratta, in definitiva, di due aree inserite in contesti produttivi per le quali la norma di PRG prevede la decadenza del *vincolo* di destinazione stesso oltre il quale è ammesso il loro utilizzo quali aree industriali.

## Capitolo 41 Aree trasformabili

Nel capitolo 28 sono state evidenziate le motivazioni e le filosofie di fondo che hanno condotto a diversificare gli approcci pianificatori relativi alla trasformabilità urbana. Sempre in quel capitolo sono state indicate le aree che il Piano sottopone a processi di trasformazione e le ragioni che hanno portato alla loro individuazione.

Di seguito vengono illustrati gli aspetti normativi salienti connessi alle scelte compiute e all'attuazione degli interventi.

### Aree centrali e Aree esterne

#### Destinazioni d'uso

Per favorire la possibilità dell'instaurarsi, in occasione dei processi di trasformazione, di una reale integrazione funzionale all'interno delle aree oggetto di intervento, si sono stabilite tre classi di destinazioni d'uso la cui compresenza darà luogo alla costituzione di un *mix* nel quale sono sempre presenti tre classi di destinazioni d'uso: (R) Residenze ; (D.P.) Direzionale e produttivo; (S.U.T.) Servizi a livello urbano-territoriale. Per ciascuna delle suddette classi la norma di attuazione dettaglia le destinazioni d'uso.

La tipologia del *mix* funzionale che viene assegnata singolarmente ad ogni area è determinata in relazione al *ruolo urbano* che il Piano individua per essa; il *mix* è poi distinto a seconda che si procederà con attuazione *ordinaria* ovvero *concertata*.

Facendo riferimento alla procedura concertata, il *mix* è caratterizzato da:

- una classe prevalente la cui percentuale può variare fra il 40% e il 60% delle Superfici Utili Lorde esprimenti l'indice di utilizzazione edilizia;
- una classe intermedia, con relativa percentuale oscillante fra il 20% ed il 40%;
- l'attribuzione di una percentuale minima compresa fra lo 0% ed il 20%.

I *mix* funzionali previsti per le *aree centrali a funzione integrata* Ac.fi. sono standardizzati nelle seguenti tipologie:

	MF1		MF2		MF3		MF4		MF5		MF6	
	Proc. Ord.	Proc. Conc.	Proc. Ord.	Proc. Conc.	Proc. Ord.	Proc. Conc.	Proc. Ord.	Proc. Conc.	Proc. Ord.	Proc. Conc.	Proc. Ord.	Proc. Conc.
R	10	0-20	30	20-40	30	20-40	10	0-20	50	40-60	50	40-60
DP	30	20-40	10	0-20	50	40-60	50	40-60	30	20-40	10	0-20
SUT	60	40-60	60	40-60	20	0-20	40	20-40	20	0-20	40	20-40

Per quanto riguarda le *aree esterne di riqualificazione* Ae.r si è pervenuti, invece, ad un unico *mix* funzionale, più aderente alle prevedibili dinamiche del mercato ed alle effettive possibilità di riqualificazione:

Classi Destinazioni d'uso	Procedura Ordinaria	Procedura Concertata
R	70%	60/80
DP	20%	0/30
SUT	10%	0/30

### Indici di utilizzazione edilizia

Per la determinazione degli indici di utilizzazione edilizia è previsto, anche in questo caso, l'aggancio alle due modalità attuative.

Un primo livello con indice più basso del secondo, predeterminato dalla norma, è legato alla procedura ordinaria.

Un secondo, compreso tra il valore connesso al primo livello e una soglia massima indicata sempre dalla norma, è legato all'attuazione concertata degli interventi.

La metodologia utilizzata per la determinazione degli indici edificatori di primo livello è stata incentrata sulla verifica delle fattibilità tecnico-economiche minimali legate all'obiettivo della trasformazione.

Tale approccio ha evidenziato la necessità di differenziare gli indici in relazione a tre condizioni dello stato attuale: *area libera*; *area occupata con funzioni dismesse*; *area occupata con funzioni attive da ricollocare*.

I valori previsti per i diversi casi sopra indicati, sono:

- *area libera*: 1.500 mq di Superficie utile lorda per ettaro
- *area occupata con funzioni dismesse*: 5.000 mq di Superficie utile lorda per ettaro
- *area occupata con funzioni attive da ricollocare*: 6.500 mq di Superficie utile lorda

Dalla valutazione di tali indici è verificabile come ad una maggior condizione di disponibilità alla trasformazione in assenza di volumetria esistente (caso di area libera) corrisponda una minore entità dell'indice edilizio territoriale.

Ciò, in linea generale, è direttamente correlato a fattori inerenti le minori problematiche trasformative che le aree libere presentano; evidente risulta altresì come la trasformazione di un'area occupata con funzioni attive (considerata dal PRG a vario titolo non congruente con il contesto nel quale si colloca) produca maggiori oneri per la ricollocazione delle attività in essere e pertanto richieda maggiori entità degli indici edilizi territoriali.

Il secondo livello di attuazione è, invece, legato alla pre-determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale di obiettivi locali di carattere pubblico, sia da realizzare all'interno delle aree, che all'interno dell'ambito urbano di appartenenza.

La normativa di attuazione individua i possibili obiettivi da perseguire in relazione al ruolo assegnato alla trasformazione e alle previsioni pianificatorie relative al contesto nel quale esse si collocano.

La valutazione dell'indice di secondo livello, espresso in termini di incremento percentuale rispetto a quello di primo livello, ha tenuto conto tanto dei valori massimi previsti - ponderati e dichiarati sostenibili dal punto di vista insediativo – quanto della significatività dell'incremento utile a finanziare parte degli obiettivi di qualificazione di interesse locale o urbano-territoriale indicati caso per caso.

I valori max previsti per il *secondo livello di utilizzazione* sono:

- *area libera*: aumento percentuale del 200%, rispetto all'indice di primo livello, della Superficie Utile Lorda per ettaro
- *area occupata con funzioni dismesse*: aumento percentuale del 50%, rispetto all'indice di primo livello, della Superficie Utile Lorda per ettaro
- *area occupata con funzioni attive da ricollocare*: aumento percentuale pari a poco più del 50%, rispetto all'indice di primo livello, della Superficie utile lorda per ettaro.

Le norme di attuazione prevedono, altresì, alcuni parametri correttivi da adottare in casi particolari, e cioè:

- Per le Ac.fi, nel caso in cui tra le funzioni attive da trasferire vi siano almeno n. 10 unità immobiliari residenziali, l'indice edificatorio è aumentato del 30%.
- Per le Ae.r, nel caso che si riscontrino situazioni ambientalmente delicate, nonché vincoli paesaggistico-ambientali (L.1497/39) e comunque in relazione alle volumetrie complessivamente realizzabili nel comparto, l'indice edificatorio subisce una riduzione fino al 15%.

### Modalità attuative

Anche le modalità attuative che il Piano introduce per queste aree si caratterizzano per una certa originalità. La predeterminazione di uno schema direttore per le trasformazioni fisiche delle aree, che indirettamente svolge un importante compito di esplorazione delle prestazioni spaziali attese dalla trasformazione, assume carattere di direttiva solo nel caso di attuazione ordinaria degli interventi; in caso di *concertazione*, esso assume il ruolo di mero riferimento rispetto al quale possono essere studiate soluzioni meglio calibrate sul programma di intervento effettivo (che si traduce nell'individuazione di un livello di utilizzazione all'interno cioè delle due forbici previste dalla normativa inerenti tanto le destinazioni d'uso, quanto l'indice edificatorio), quindi su di un programma architettonico di qualità e che deve risultare migliorativo di quello indicato dal Piano.

### Caratteri trasformativi

Nella tabella seguente, per ogni Ac.fi. e Ae.r. sono riportati i parametri che caratterizzano la consistenza attuale e la disciplina urbanistica vigente; a questi vengono direttamente raffrontati quelli derivanti dall'applicazione della normativa introdotta dal nuovo PRG sia con procedura ordinaria che concertata. I valori edificatori indicati rappresentano i due valori estremi (min. e max.) di un intervallo all'interno del quale verrà a determinarsi, previa concertazione, l'effettivo indice di sfruttamento delle aree.

Nella stessa tabella sono altresì evidenziati due aspetti inerenti l'attuazione:

- sono evidenziate le aree all'interno delle quali devono essere reperiti tutti gli standard di cui all'art. 41 della LR 31/97 (Standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali del PRG); tale differenziazione deriva da un criterio generale assunto dal PRG per tutte le zone destinate prevalentemente alla funzione residenziale che vede in 120 abitanti insediabili il numero che identifica la soglia minima che (moltiplicata per il parametro di 8 mq/ab stabilito per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune) può generare un lotto di circa 1.000 mq ritenuto minimale rispetto a qualsiasi ipotesi credibile di insediamento;
- per ogni area sono riportati gli obiettivi di qualificazione a cui si dovrà fare riferimento per la concertazione degli interventi; essi rappresentano i criteri per la pre-determinazione delle azioni finalizzate al perseguimento di sistemazioni territoriali di interesse pubblico (realizzazione di infrastrutture, attrezzature, cessione

## Aree centrali a funzione integrata

N	DENOMIN. AREE	CONSISTENZA ATTUALE			P.R.G. VIGENTE			NUOVO P.R.G.		
		Sup. Totale mq	di cui : mq	Edificato esistente mc o mq	Classificazione	Indice edificatorio	Potenziabilità edificatoria	Mix funzionale	POT. EDIF. 1° LIVELLO	POT. EDIF. 2° LIVELLO
1	Fontivegge	Mq 15.800	Mq 3486 Mq 2000 Mq 10314	30.000 mc	Comp. MII Comp. NI Area Ferrovia CAI	0,5 mq/mq	Mc 47.000 Mc 40.000 Mc 7.500 15.000mq (225.000 mc)	3	Mc 38.200	Mc 57.300
2	S. Faustino via Settevalli	Mq 30.000			CAI	0,5 mq/mq	11.500 mq (172.500 mc)	1	Mc 60.000	Mc 90.000
3	Settevalli	Mq 42.800	Mq 23.000 Mq 17.600	43.000 mc	Sg			6	Mc 86.000	Mc. 129.500
4	Ponte della Pierra Settevalli	Mq 70.000			Eb	5 mc/ha	35 mc	4	Mc 32.000	Mc 97.650
5	Silvestri loc. S. Sisto	Mq 14.800			P			4	Mc 6.800	Mc 20.600
6	Perugia loc. S. Sisto	Mq 24.000	Mq 16.300 Mq 7.700		I F rispetto	0,5 mq/mq	8.150 mq (163.000mc)	4	Mc 11.000	Mc 33.400
7	Ellera	Mq 28.800	Mq 4.500 Mq 21.050	2.000mc	CAI	0,5 mq/mq	2.250 mq (33.750 mc) 10 mc	1	Mc 13.400	Mc 40.000
8	Ferro di Cavallo	Mq 15.200		40.000 mc	Eb CAI	5 mc/ha 0,5 mq/mq	7.500 mq (112.500 mc)	3	Mc 30.600	Mc 46.000
9	Ex Fiat loc. Pallotta	Mq 32.000		90.000 mc	CAI	0,5 mq/mq	16.000 mq (240.000mc)	1	Mc 64.500	Mc 96.700
10a	Ex produttiva di via Adriatica	Mq 20.600		4.200 mc	CAI	0,5 mq/mq	Mq 10.300 (154.000 cm)	5	Mc 41.500	Mc 62.000
10b	Ex produttiva di via Adriatica Ponte S. Giovanni Ponte S. Giovanni	Mq 20.500		17.100 mc	CAI	0,5 mq/mq	Mq 10.250 (153.000 cm)	3	Mc 31.700	Mc 47.600
									415.700	720.750
								714.000 mc con cub. virtuali h 7,50		

## Aree esterne di riqualificazione

N	DENOMIN. AREE	CONSISTENZA ATTUALE			P.R.G. VIGENTE			NUOVO P.R.G.		
		Sup. Totale mq	di cui : mq	Edificato esistente mc o mq	Classificazione	Indice edificatorio	Potenziabilità edificatoria	Mix funzionale	POT. EDIF. 1° LIVELLO	POT. EDIF. 2° LIVELLO
1	Piscille	Mq 25.000		Mc 100.000	CAI		Mq 12.500 (187.000 mc)		Mc 61.000	Mc 92.000
2	Ponte Vallecceppi	Mq 6.250		Mc 12.800	Spu				Mc 12.500	Mc. 19.000
3	Mignano	Mq 9.900		Mc 9.000	Spu				Mc 16.500	Mc 25.000

di aree extra comparto destinate dal PRG a spazi pubblici ecc.) ovvero all'espletamento di concorsi di architettura.

### **Trasformazioni e minimetro'**

Una categoria particolare di aree trasformabili è individuata nelle *Aree di intervento coordinati con il Minimetrol (Aic)*.

Si tratta di aree le cui trasformazioni sono disciplinate dalla *parte operativa* del PRG, che tuttavia in ragione delle implicazioni strategiche che comportano vengono illustrate in questa sede.

Per esse il PRG prevede e favorisce interventi di sistemazione urbanistica, strettamente connessi alla realizzazione del minimetro.

Si tratta di tre aree la cui riorganizzazione, anche se in vario modo, da un lato facilitano la realizzazione dell'infrastruttura e dall'altro qualifica ambiti, oggi alquanto degradati, direttamente attraversati dalla stessa.

A tal fine sono stati individuati *comparti ad attuazione coordinata* comprendenti previsioni di Piano da attuare contestualmente: tra queste, le previsioni il cui contenuto è un vincolo preordinato all'esproprio.

La finalità è duplice: da un lato il Comune acquisisce spazi per realizzare parcheggi e aree verdi pubbliche; dall'altro gli stessi vengono assicurati al patrimonio pubblico, senza ricorrere all'istituto dell'esproprio, alcune aree molto importanti per il passaggio del minimetro.



## Capitolo 42 Attrezzature di interesse generale

La definizione che il Piano compie relativamente al sistema delle attrezzature di interesse generale trae ispirazione dai dispositivi normativi contenuti nella LR 31/97 e precisamente nell'art. 42 (*Standards urbanistici di interesse generale*).

Tale norma, infatti, costituisce un significativo aggiornamento delle categorie tipologiche già previste dalla LR 53/74, e ancor di più di quelle introdotte dal DI 1444/68.

Oltre ad avere introdotto nuove categorie qualificanti come le *grandi infrastrutture per parcheggio* e le *attrezzature per l'istruzione universitaria*, la norma introduce un criterio di grande innovazione, ossia che le attrezzature di interesse generale possono essere sia pubbliche che private.

E' questo infatti un criterio largamente condiviso dagli orientamenti contemporanei della disciplina e quindi anche dal nuovo PRG di Perugia.

Tale norma ha condotto a rivedere in modo significativo i contenuti della classificazione *Servizi Generali* (Sg) prevista dal PRG vigente, introducendo un'apposita *zona F*, preordinata ad accogliere solo le tipologie insediative che formano lo standard di legge, e articolandola nelle seguenti 6 sub-classi :

- Zone per parcheggi di scambio (Fa)
- Zone per l'istruzione superiore (Fbs) e per l'istruzione universitaria (Fbu)
- Zone per la salute e l'assistenza (Fc)
- Zone per verde pubblico, grandi parchi urbani e territoriali (Fd)
- Zone per grandi attrezzature per lo spettacolo sportivo (Fe)
- Zone per attrezzature tecniche (Ff)

Nonostante la LR 31/97 non imponesse la loro identificazione nelle cartografie della *parte strutturale*, si è ritenuto che la loro definizione, anche se aggregata in una unica *macroarea*, rappresentasse un contenuto fortemente caratterizzante nei riguardi dell'assetto urbano complessivo e in particolare del sistema infrastrutturale per la mobilità.

Conseguentemente la cartografia del PRG *parte strutturale* contiene l'indicazione delle aree in vario modo classificate zone F per attrezzature di interesse generale, rinviando alla *parte operativa* la loro articolazione sotto il profilo tipologico.

### Dimensionamento Standard

La quantità totale delle superfici individuate per le attrezzature di interesse generale classificate tra le zone F, ovvero classificabili come tali anche se nel Piano assumono una diversa denominazione, come nel caso dell'area naturale protetta del Tezio (conteggiata pertanto tra le zone Fd) è pari a mq. 56.367.415.

Di contro, le aree che devono essere reperite, ai sensi dell'art. 42 della LR 31/97, in rapporto al numero di abitanti che il PRG prevede di insediare, pari a 187.731, è di mq. 8.260.164.

### Capitolo 43 Insedimenti sparsi

Con il termine *insediamenti sparsi* si intendono le aree edificate ed edificabili, a scopo prevalentemente residenziale e produttivo non agricolo, che ricadono nel *territorio extraurbano*, e cioè al di fuori degli *insediamenti urbani e periurbani, centri esterni e insediamenti minori* definiti dal PRG.

Infatti, insieme agli Insedimenti di interesse storico-ambientale, ai Beni individui, alle aree per insediamenti produttivi a rischio, ecc., trattati in modo specifico in altre parti della presente relazione e la cui disciplina assume generalmente valenza strutturale ed operativa insieme, nella cartografia 1:10.000, fuori dai suddetti *ambiti urbani*, compaiono altre zonizzazioni che non hanno riscontro nel Titolo II - Usi e vincoli strutturali - parte seconda del TUNA, se non attraverso un'apposita norma di rinvio introdotta con l'art. 74.

Nella gran parte dei casi si tratta di insediamenti esistenti o in via di attuazione a cui vengono lasciate limitatissime, quanto condizionate, possibilità di intervento.

Al fine di non lasciare dubbi interpretativi circa la rispondenza con gli obiettivi generali del PRG, si ri-afferma che tale scelta è espressa:

- Per garantire la salvaguardia dei caratteri rurali, naturali, ecc. del territorio e del paesaggio extraurbani.
- Per non incentivare forme insediative con caratteristiche funzionali, formali, ecc. prive di livelli accettabili in termini di complessità urbana e di dotazione di servizi collettivi. Le nuove costruzioni sono chiamate dal Piano a contribuire a ridare *forma* al territorio ed agli insediamenti che vi insistono. Il Piano, infatti, come più volte detto, ha tra i suoi obiettivi fondamentali quello di scongiurare l'ulteriore frammentazione degli insediamenti, a favore di un nuovo processo di ri-marginatura e ri-compattazione dell'esistente all'interno dei *confini già urbanizzati*. Generatore di insediamenti, anche a bassa densità, non può più essere considerata la mera presenza di strade e di altre infrastrutture a rete. Ciò che rischia di essere seriamente compromesso è la capacità reale di riorganizzare l'esistente per mantenere e in qualche caso di generare ambiti insediativi tali da suscitare la presenza anche dei più elementari servizi, pubblici e privati. In molti casi, il Piano, nell'individuare le aree per servizi pubblici atte a soddisfare lo standard urbanistico di legge al servizio degli insediamenti residenziali, ha operato la trasposizione delle stesse nelle *località abitate* più prossime (insediamenti minori e centri esterni).

In definitiva, le classificazioni poste nel territorio extraurbano e che costituiscono per il PRG *insediamenti sparsi* sono:

- zone residenziali di mantenimento Bo, di completamento B e Cn che, anche se di dimensioni non trascurabili, come nel caso di Canneto, non danno luogo a realtà insediative complesse ma sostanzialmente monofunzionali e prive di servizi;
- singole zone per Servizi privati e Insedimenti ricettivi, sempre dotate di norme speciali che tengono conto del contesto;
- zone per attività produttive, quasi esclusivamente, esistenti;
- aree per spazi pubblici Ppu e Spu;
- zone a Parco privato Ppr.

Molto più raramente si tratta di nuove aree C, come nel caso di un comparto C1 in loc. Montabagnolo la cui classificazione è anche frutto di una sentenza del TAR, confermata dal Consiglio di Stato, che ha annullato la sua declassificazione in zona agricola, operata con la c.d. variante di Salvaguardia.

In quest'ottica il Piano fa proprie le motivazioni ambientali ed urbanistiche addotte nella cosiddetta "Variante di salvaguardia" (adottata nel 1995 con atto del C.C. n. 44 del 7.3.95); conseguentemente, le declassificazioni operate con la stessa, opportunamente poste a valutazione dal presente PRG, vengono in gran parte riconfermate.

## Capitolo 44 Insediamenti speciali

Nel presente capitolo vengono trattati gli insediamenti che nella loro fattispecie rappresentano zone singolari e attività speciali.

### Attività produttive e ricerca

L'attualità del tema *produzione* connesso all'uso di nuove tecnologie, quale tema determinante per affrontare la globalizzazione dei sistemi produttivi, ha indotto il Comune a compiere una scelta pianificatoria inconsueta ed allo stesso tempo all'avanguardia nel campo della promozione dello sviluppo economico del proprio territorio.

La disponibilità, quale soggetto proprietario, di un'area di significative dimensioni già oggi classificata tra le zone produttive, ma ancora non utilizzata, posizionata in un nodo centrale del sistema viario nazionale (Lidarno), è stata, infatti, interpretata come risorsa strategica da giocare solo in presenza di iniziative, pubbliche e/o private, capaci di promuovere attività fortemente indirizzate nel campo dell'innovazione tecnologica, della ricerca scientifica, della formazione, ecc.

Con questa scelta il Comune di Perugia intese trovarsi pronto per promuovere ed incentivare, con la messa a disposizione di un'area di grande pregio, future possibili proposte di localizzazione-delocalizzazione di attività innovative di rilievo internazionale; con ciò cogliendo la sfida che oggi è offerta da uno scenario competitivo che sembra doversi giocare sempre più sul piano tecnologico e su mercati sempre più estesi ed aperti a livello mondiale.

Si tratta, pertanto, di un'area classificata con una zonizzazione speciale (D6) nella quale i possibili interventi, non programmabili e non programati, dovranno caratterizzarsi per unitarietà funzionale e morfologico-spaziale, qualità urbanistica, architettonica ed ambientale, immagine forte e trainante rispetto al sistema produttivo locale.

### Attività produttive ad alto impatto ambientale

Tra i fattori di *pressione* sulle diverse componenti ambientali, l'attività industriale è senza dubbio quello ritenuto maggiormente responsabile del degrado della qualità ambientale nei contesti urbani e per il quale devono essere adottate azioni di contenimento degli effetti sulla salute dell'uomo.

Dall'altra parte, soprattutto nei paesi industrializzati, questo settore contribuisce in maniera determinante alla composizione del reddito.

La parte strutturale del nuovo PRG, che ha assunto quali elementi di riferimento la qualità ambientale e lo sviluppo sostenibile, tiene conto di tali presupposti e, sulla base di puntuali analisi avanza proposte di pianificazione che, in termini di effettiva prevenzione attiva, tendono soprattutto alla limitazione degli effetti che possono derivare dalla concentrazione di attività ad elevato impatto e dalla commistione di funzioni produttive e residenziali.

Conseguentemente sono state esaminate i settori produttivi che, presenti nel nostro territorio, rappresentano situazioni di forte impatto ambientale e che hanno spesso portato a veri e propri conflitti sociali:

- attività estrattive
- allevamenti industriali
- attività insalubri
- attività a rischio di incidente rilevante.

Verranno di seguito analizzate le scelte proposte, sottolineando, comunque, che i problemi posti dal rapporto industria/ambiente non possono trovare sempre risposta solo in una corretta pianificazione, ma devono necessariamente essere affrontati in maniera integrata, valutando i diversi aspetti connessi alle emissioni in atmosfera, alla depurazione dei reflui, al rumore, al consumo di energia e di risorse non rinnovabili, ai rischi igienico-sanitari ed alla sicurezza.

### Attività estrattive

Pur in un quadro normativo in parte non più al passo con le nuove istanze provenienti dalla società e in mancanza di precisi indirizzi da parte della pianificazione sopraordinata, il nuovo PRG si è consapevolmente posto di fronte alla esigenza di dare soluzione ai numerosi problemi che lo sviluppo delle attività determina in termini di impatto ambientale, sociale ed economico.

D'altra parte lo stesso Ministero dell'Ambiente sottolinea la necessità di giungere, finalmente, alla emanazione di una apposita Legge Quadro, che stabilisca i criteri di indirizzo per la pianificazione ed il controllo delle attività di cava ai fini di un reale sviluppo sostenibile.

Le diverse analisi e le valutazioni operate puntano soprattutto a determinare un corretto inquadramento di queste problematiche all'interno del rapporto tra conservazione e sviluppo, tra economia ed ecologia, tra comunità ed ambiente e si basano sul convincimento che le proposte che ne sono derivate non possono prescindere dalla consapevolezza che l'apertura di una cava induce, comunque, delle variazioni sulle diverse componenti ambientali, sia naturali che socio-economiche.

Conseguentemente, pur garantendo una gestione economica vantaggiosa, si è puntato a consentire lo sviluppo dell'attività estrattiva solo se questa sarà capace di porre la massima attenzione ai problemi della salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

In relazione a ciò non bisogna dimenticare che l'attività di cava è normalmente limitata nel tempo e che, quindi, comunque si dovrà intervenire per far sì che le trasformazioni da essa indotte possano essere ben inserite nel più vasto contesto ambientale e territoriale.

In termini generali, le soluzioni proposte concorrono:

1. a sostenere una strategia di pianificazione settoriale che assume la tutela paesaggistica ed ambientale come elemento di riferimento primario,
2. a minimizzare l'impatto delle attività estrattiva,
3. a favorire il risanamento delle aree di cava già compromesse reinserendole nell'ambiente circostante e, ove possibile, destinandole ad altri usi.

La situazione attuale è stata analizzata partendo dai dati disponibili, reperiti all'interno dello stesso Comune o forniti dalla Regione dell'Umbria.

Nel 1994 le cave attive erano 10 ed interessavano i sedimenti alluvionali, lungo le principali valli fluviali, o calcari e depositi fluvio-deltizi.

Nel 1998 risultano autorizzate nel territorio comunale solo 5 cave tutte utilizzate per l'escavazione di materiali destinati alla produzione di inerti o per esigenze specifiche e sono tutte localizzate su versante:

<i>Materiali</i>	<i>numero</i>	<i>utilizzo</i>	<i>Classe volumetrica</i>
- calcari	2	- inerti per calcestruzzi, conglomerati bituminosi ed usi diversi	III
- alluvioni	--		
- depositi fluvio-lacustri	2	- inerti per usi diversi	II
- marnoso-arenacea	1	- copertura di rifiuti	I

Dai dati disponibili si evince che solo una di queste consente l'estrazione di volumi significativamente elevati (>100.000 mc/anno), mentre le altre, che appartengono alla II classe volumetrica definita dal PRAE, sono forniscono quantitativi mediamente inferiori a 50.000 mc/anno.

Complessivamente, esse non consentono di soddisfare pienamente il fabbisogno di materiale stimato per il territorio comunale di Perugia, soprattutto per quanto riguarda le forniture ai numerosi impianti che producono inerti, conglomerato bituminoso, calcestruzzo e manufatti in cemento.

La stima dei fabbisogni, tuttavia, è risultata abbastanza difficile, tenendo conto delle diverse variabili alle quali fare riferimento, di carattere sia strutturale – tipologia delle cave, distribuzione delle industrie di trasformazione, sviluppo edilizio, realizzazione di infrastrutture - che straordinario, quali ad esempio l'andamento del mercato, la capacità di recupero dei materiali inerti di scarto, la ricostruzione post-sisma.

Per quanto possibile, i fabbisogni dovrebbero essere valutati per un periodo di tempo almeno decennale e, comunque, dovrebbero essere rapportati alla più ampia situazione regionale. E' stata comunque avanzata una stima annua, che tiene nel giusto conto le necessità di approvvigionamento degli impianti di lavorazione primaria degli inerti ed il fabbisogno connesso alla ricostruzione post-sisma. Essa può essere così riassunta:

<i>Materiali</i>	<i>Attività</i>	<i>Volumi (mc/anno)</i>
- calcari	Calcestruzzi, elementi prefabbricati, conglomerati bituminosi, sabbie e pietrischi per usi diversi, pietra da taglio	600.000
- alluvioni	Calcestruzzi, elementi prefabbricati, conglomerati bituminosi, sabbie e pietrischi per usi diversi	200.000
- depositi fluvio-lacustri	Inerti per usi diversi, comunque non pregiati	100.000
- marnoso-arenacea	Copertura di rifiuti	10.000

Le possibilità estrattive, quindi, non sono sufficienti a soddisfare le reali esigenze, tuttavia, nella condizione attuale, soprattutto per i materiali più pregiati (calcari e sedimenti alluvionali), l'approvvigionamento è garantito da acquisti operati al di fuori del territorio comunale, superando con ciò la logica che voleva una cava per ogni impianto o, comunque, una capacità diretta a sopperire in loco a tutte le necessità di produzione dei materiali.

Si evidenzia con ciò la carenza di un Piano delle attività estrattive a livello regionale e soprattutto di una nuova legge che normi il settore.

In attesa della effettiva disponibilità di tali strumenti, è possibile solo sviluppare un tentativo di controllo temporaneo e, comunque, parziale delle richieste di apertura di nuove attività estrattive, garantendo necessariamente la massima attenzione in termini di salvaguardia del territorio, dell'ambiente e delle stesse risorse minerarie disponibili. Condizioni queste che sono state esplicitate nella LR 31/97, ove si afferma che nelle aree di particolare interesse agricolo è vietata l'escavazione di inerti, fino all'approvazione dell'apposito piano di settore regionale (art. 34, punto 12), e che le linee di intervento per le attività estrattive sono stabilite dal PTCP (art. 37).

In tale ottica si è provveduto essenzialmente a verificare la presenza di risorse disponibili (ove per "disponibili" va inteso non solo l'accertata presenza di materiali idonei, ma anche una possibilità di intervento che non determini impatti ambientali non recuperabili) e ad individuare quelle situazioni che, per il loro valore intrinseco e per la potenziale commerciabilità costituiscono delle vere e proprie risorse.

Un'ulteriore selezione è stata effettuata tenendo conto di alcuni vincoli ambientali e paesaggistici.

In relazione alle diverse tipologie di materiali e di cave, è stato accertato quanto segue:

- *cave su versante per l'estrazione di calcari*, si è verificata la quasi totale mancanza di aree idonee. Infatti i materiali calcarei affiorano, nel territorio comunale, essenzialmente nella zona Nord (massiccio di Monte Tezio, Monte Malbe e rilievi ad essi associati). Si tratta, quindi, di aree ad elevata valenza paesaggistica e naturalistica, che, pur se scarsamente interessate da diffusa urbanizzazione, sono oggetto di vincoli altamente ostativi e di proposte di Piano di importanza strategica (area naturale protetta del Tezio).
- *cave di pianura per l'estrazione di sedimenti alluvionali*, non è possibile individuare aree idonee all'interno della piana alluvionale del Tevere (l'unica che presenta discrete potenzialità per l'estrazione di materiali di un qualche interesse)
- *cave su materiali fluvio-lacustri*, le ridotte necessità di utilizzo di questi materiali, limitate alla realizzazione di rilevati e colmamenti, unite alla notevole disponibilità degli stessi (gran parte dei rilievi collinari sono costituiti da depositi conglomeratici di origine fluvio-lacustre) rendono meno difficoltosa l'individuazione di siti utili. Si possono ritenere, a priori, possibili nuove ubicazioni, sempre nel rispetto degli eventuali vincoli paesaggistici ed ambientali.

Da quanto sin qui esposto, risulta evidente l'impossibilità di fornire un indirizzo risolutivo al problema; appare, comunque, necessario adottare scelte operative per garantire, pur nel breve e medio periodo ed in termini di transitorietà, sia la possibilità di soddisfare i fabbisogni oggettivi di questo settore produttivo sia la tutela del territorio e delle diverse componenti ambientali.

Conseguentemente, in attesa degli indirizzi della pianificazione di livello superiore, si è provveduto innanzitutto al censimento delle aree di cava e degli impianti per la lavorazione degli inerti. All'interno di tali zone è permesso lo svolgimento di attività estrattive con impianti fissi e aventi carattere di continuità e di permanenza, secondo quanto specificato all'art. 3 comma 1, L.R. 28/80. Vengono inoltre consentiti la presenza dei soli impianti per la lavorazione degli inerti e lo stoccaggio dei materiali stessi, nonché impianti per il trattamento, finalizzato al recupero, di materiali derivanti da demolizioni e scavi.

La coltivazione di cava è ammessa inoltre nelle zone agricole EB, nel limite della durata massima di quattro anni. Al fine di limitare gli impatti sul territorio l'attività estrattiva dovrà essere organizzata per lotti di superficie massima di 5.000 mq, anche attraverso comparti contigui, recupero agronomico e morfologico del comparto in precedenza utilizzato.

Il nuovo PRG definisce, inoltre, specifiche norme per la redazione del progetto di coltivazione, che dovrà affrontare in maniera dettagliata tutti gli aspetti connessi alla mitigazione e alla compensazione degli impatti derivanti dall'escavazione, con particolare attenzione alla contestualità delle azioni di recupero dell'area con l'attività di coltivazione, alle forme di accumulo e di mantenimento del suolo, per garantire la ricostituzione di idonee caratteristiche agro-pedologiche coerenti con le condizioni al contorno, alle analisi ambientali.

Nelle zone omogenee EA l'escavazione di inerti è ammessa solo nei limiti e con le modalità stabiliti dall'apposito piano di settore regionale, secondo quanto stabilito nella LR 31/97.

Le analisi ecologiche hanno comunque consentito di valutare, in riferimento alle diverse Udp, i limiti alla attivazione di qualsiasi possibilità estrattiva. Conseguentemente viene esclusa l'apertura di ogni tipo di cava nelle seguenti Udp: 1N, 3N, 4N, 7N, 1S, 2S, 3S, 4S, 5S, 7S, 8S e 9S.

#### Allevamenti industriali

L'attività zootecnica rappresenta uno dei settori produttivi di maggior rilievo nell'ambito regionale e comunale. Infatti, l'analisi della distribuzione e della consistenza degli allevamenti evidenzia da un lato la progressiva diminuzione dei capi bovini e dall'altro una marcata crescita dei suini.

Nella provincia di Perugia, secondo i dati forniti dall'Assessorato all'agricoltura e foreste della Regione, nel 1995 i capi di suini ammontavano a circa 450.000. Tuttavia, si è osservato un netto calo del numero delle aziende, con il conseguente aumento del numero di capi per singola azienda, situazione da imputare probabilmente a ragioni di carattere economico, ma che indubbiamente fa crescere le condizioni di impatto ed i rischi ambientali.

Infatti, mentre a situazioni di concentrazione possono associarsi indiscutibili vantaggi economici, difficilmente si registrano conseguenti impegni a ridurre gli effetti sulla qualità ambientale e a migliorare le condizioni di compatibilità di tali attività produttive con il contesto locale.

Anche nel territorio comunale si sono registrati analoghi andamenti, che si sono accompagnati, nel tempo, ad un sempre maggiore rifiuto della presenza degli allevamenti a ridosso dei contesti urbani.

D'altra parte, gli stessi allevamenti hanno via via modificato le proprie caratteristiche, allontanandosi dai modelli dell'agricoltura tradizionale ed assumendo i tratti distintivi delle vere e proprie attività industriali.

Nella tabella di seguito riportata vengono analizzati i caratteri degli allevamenti presenti nel territorio comunale:

<i>tipologia allevamenti</i>	<i>numero</i>	<i>numero capi</i>	<i>media capi per allevamento</i>	<i>allevamenti industriali</i>
suini	343	28.000	82	31
bovini	501	2.220	4	12
ovini	135	7.000	52	-
avicoli	....	...		7

Tale situazione determina un elevato carico organico, che secondo le stime dell'IRRES, risulta tra i più elevati all'interno della Regione, essendo di poco inferiore a 1.000 abitanti equivalenti per Km<sup>2</sup> di superficie agraria utilizzata.

Questi dati impongono l'adozione di forti iniziative atte a garantire, insieme ad un corretto sviluppo di questo settore produttivo, una effettiva tutela delle diverse componenti ambientali, che non possono essere assegnate solo alla capacità di controllo del rispetto delle normative.

Il nuovo Piano Regolatore Generale propone la suddivisione degli allevamenti in ragione delle potenzialità di impatto e, soprattutto, delle capacità di integrazione con l'attività agricola: sono stati quindi distinti gli allevamenti zootecnici che, per le specifiche



caratteristiche, possono essere assimilati a vere e proprie industrie e per essi sono state definite rigorose e più restrittive modalità di gestione e possibilità di sviluppo.

Gli allevamenti industriali esistenti sono stati censiti (zone D8) e, secondo le valutazioni, risultano essere complessivamente pari a 50.

Per limitare gli impatti derivanti da forme di smaltimento dei reflui non pienamente integrate con l'attività agricola, per essi viene imposta l'adozione di adeguati sistemi di trattamento e depurazione, escludendo, quindi, il ricorso alla fertirrigazione.

Viene inoltre ammessa solo la realizzazione di strutture ed impianti utili al trattamento ed alla depurazione dei reflui e non sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti.

Al fine di favorire la riduzione del numero di capi presenti all'interno delle Udp 1S, 3S, 4S, 5S e 9S, ove si registra la massima concentrazione di allevamenti industriali, viene incentivata la dismissione degli stessi, consentendo il recupero degli edifici esistenti ed il riutilizzo con le forme d'uso previste per le zone D2\*.

### Attività insalubri

Come detto in precedenza, l'attività industriale rappresenta una maggiore fattore di pressione ambientale, con forti condizionamenti sulla qualità dell'aria e delle acque, sul clima acustico e, più in generale, sulla qualità dell'ambiente urbano.

La normativa statale in materia sanitaria (R.D. 1265/34, artt. 216 e 217) identifica le *attività insalubri* come "manifatture o fabbriche" fonti di emissioni inquinanti che possono trovare veicolo di propagazione sia attraverso l'atmosfera sia attraverso il suolo e l'acqua.

Vengono, in particolare, definite due distinte classi: nella prima vengono incluse le attività che devono essere isolate dalle abitazioni, nella seconda quelle che esigono particolari cautele per l'incolumità dei residenti nelle aree vicine. In concreto la norma consente di certificare l'effettiva nocività dell'impianto e di rilasciare, di volta in volta il permesso per la localizzazione di attività insalubri di prima classe all'interno dei centri abitati, valutando anche l'adozione di specifiche precauzioni atte a garantire una effettiva compatibilità ambientale.

Gli studi condotti hanno permesso la puntuale definizione dei caratteri ambientali e di accertare le situazioni a maggior rischio igienico-sanitario, presenti nell'ambito del territorio comunale, valutando le condizioni di incompatibilità nella localizzazione di alcuni impianti.

Il nuovo PRG tiene conto delle risultanze di tali studi e, nelle scelte di zonizzazione, pone innanzitutto un preciso vincolo alla possibilità di insediare attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe a ridosso dei centri urbani.

Inoltre, negli impianti esistenti alla data di adozione del PRG, ogni intervento viene subordinato al preliminare adeguamento agli standard previsti dalle normative in materia ambientale ed igienico-sanitaria.

Le zone produttive (D) sono state classificate in ragione delle specifiche funzioni che possono svolgersi al loro interno e, comunque, la possibilità di collocare attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe è stata limitata alle zone per insediamenti industriali (D1), alle zone per le piccole industrie e per attività artigianali, di completamento (D2), nelle zone per le piccole industrie e per attività artigianali, di sviluppo (D3) e nelle zone per le piccole industrie e per attività artigianali, a basso indice di edificabilità (D4).

In alcuni comparti interni ai centri abitati, identificati con i simboli (D2\* o D3\*), non è comunque ammesso l'insediamento di attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe, mentre negli edifici già utilizzati da attività di questo tipo, alla data di adozione del PRG, ogni intervento viene subordinato al preliminare adeguamento agli standard previsti dalle normative in materia ambientale ed igienico-sanitaria.

Nelle aree classificate D5, per le piccole industrie, le attività artigianali e le attività commerciali, viene consentita solo la localizzazione di attività insalubri di 2<sup>a</sup> classe.

#### Attività a rischio di incidente rilevante

Le caratteristiche di questa tipologia di impianto sono già state ampiamente trattate nel paragrafo relativo ai rischi ambientali.

Si riconferma la massima attenzione del nuovo PRG alle problematiche connesse alla presenza ed all'attività di queste aziende nel contesto comunale.

Come detto in precedenza, nel Comune di Perugia sono presenti due attività industriali sottoposte al regime del DPR 175 che, per le specifiche caratteristiche, hanno trasmesso la dichiarazione relativa ai prodotti stoccati all'interno degli impianti ed alle fasi di lavorazione. Un terzo impianto, nel quale veniva stoccato GPL è stato di recente chiuso con ordinanza sindacale in ragione della totale incompatibilità con il contesto locale.

Il nuovo PRG censisce tali impianti e individua altri quattro siti, ubicati in aree sufficientemente distanti da zone urbanizzate, all'interno dei quali consentire la localizzazione di nuove attività industriali rientranti nel campo di applicazione del citato decreto 175/88 e la delocalizzazione di quelle esistenti.

Per questi ultimi non sono comunque ammesse modifiche che determinino incrementi dei fattori di rischio o, comunque, che comportino il passaggio dalla categoria di azienda sottoposta a dichiarazione a quella di azienda sottoposta a notifica ai sensi del citato DPR 175/88.

In corrispondenza dei nuovi siti individuati, è stata distinta una fascia di m.200 dal confine del comparto Dir nella quale sono vietati la realizzazione di nuovi edifici e la ristrutturazione e l'ampliamento di quelli esistenti.

Inoltre, viene previsto che, nella definizione dei piani di sicurezza esterni, debbano essere assunte concrete misure per la riduzione dei fattori di rischio con particolare riguardo alla delocalizzazione degli edifici presenti all'interno della suddetta fascia.

## Capitolo 45 Ambiti insediativi e requisiti quali-quantitativi

Il limite urbano-extraurbano (descritto nel cap. 32) ha tra i suoi obiettivi primari quello di indicare le parti del territorio ove sono localizzati e localizzabili gli insediamenti caratterizzati da infrastrutturazione-edificazione di tipo urbano, ovvero (con riferimento al modello insediativo descritto nel cap. 12) da *insediamenti urbani e periurbani, centri esterni e insediamenti minori*.

Entro tale limite risultano, pertanto, ricompresi tutti gli ambiti territoriali assoggettati al doppio regime pianificatorio definito dalla LR 31/97: alla disciplina strutturale ed alla disciplina operativa.

La definizione dei contenuti strutturali deriva, tuttavia, dalla circostanza di dover, in sede di prima applicazione della LR 31/97, approvare le due parti (strutturale ed operativa) del PRG in modo contestuale (art. 30 Norma transitoria).

Ne è scaturito un metodo di lavoro basato sul confronto costante tra le questioni di carattere strategico per il governo del territorio e quelle più attinenti alla definizione puntuale degli usi e delle trasformazioni urbanistiche.

La disponibilità di *informazioni* puntuali sulla consistenza degli insediamenti e sulle relative necessità previsionali a livello *operativo* ha permesso, infatti, di giungere ad una definizione altrettanto puntuale del sistema insediativo comunale in chiave strutturale.

I contenuti strutturali relativi all' *urbano* sono pertanto proposti utilizzando la tecnica dell' *azonamento sintetico*. Lo spirito e le finalità sono quelli espressi dalla LR 31/97 laddove si richiede che la *parte strutturale* del PRG individui *gli ambiti territoriali ove sono localizzabili gli insediamenti.... mediante la individuazione fondiaria di macro aree comprendenti una o più destinazioni di zona*, valutandone la reciproca compatibilità, nonché delimiti *gli ambiti urbani e periurbani soggetti al mantenimento degli insediamenti o alla loro trasformazione*.

### Le macro aree

Nel declinare i suddetti precetti normativi, peraltro largamente inediti e quindi con carattere sperimentale, il PRG di Perugia classifica gli *insediamenti urbani* (nonché quelli *periurbani, i centri esterni e gli insediamenti minori*) attraverso le seguenti classi di *macro aree o ambiti*, identificati nella cartografia 1:10.000 e normate con specifici articoli presenti nel TUNA:

- 1) *Ambiti prevalentemente residenziali di mantenimento e saturazione* (art. 10 Tuna), per i quali è previsto il mantenimento delle attuali morfologie insediative e densità territoriali medie, nonché interventi di completamento e ristrutturazione a saturazione dei tessuti edilizi esistenti. In tali ambiti, oltre agli spazi destinati all' uso residenziale e a quelli necessari per il soddisfacimento dei relativi *standard urbanistici* (di quartiere), sono ammesse, entro limiti individuati dalla normativa, le seguenti destinazioni giudicate compatibili: direzionale, esercizi pubblici e commerciali (con esclusione di esercizi commerciali di grande struttura, mercati, esercizi commerciali all'ingrosso e depositi), attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici, laboratori artigianali. In cartografia sono distinti in ambiti con densità territoriale fino a 0,5 mc/mq e maggiore di 0,5 mc/mq.
- 2) *Ambiti prevalentemente residenziali di nuova urbanizzazione* (art. 11 Tuna), anche in questo caso, distinti in ambiti con densità territoriale fino a 0,5 mc/mq e maggiore di 0,5 mc/mq. Per questi ambiti, oltre all'obiettivo di garantire una pluralità del mercato delle aree e delle tipologie edilizie e, al contempo, la minimizzazione delle superfici

destinate a nuovi insediamenti rispetto a quelle già impegnate, viene affermato il principio della loro localizzazione solo in contiguità degli insediamenti esistenti, coerentemente, altresì, con la dotazione di impianti tecnologici per l'approvvigionamento idrico ed energetico e lo smaltimento dei reflui. Inoltre, vengono indicati i seguenti obiettivi di fondo: a) la *marginatura* dell'edificato esistente, se posti a contatto del limite urbano-extraurbano ovvero degli spazi aperti urbani; b) il potenziamento e la riorganizzazione dei servizi locali, se ubicati in posizione più prossima a spazi pubblici esistenti o previsti dal Piano; c) il miglioramento generale dell'accessibilità, specie agli spazi di interesse collettivo e d'uso pubblico; d) l'integrazione dei tessuti edificati con la *trama verde*, pubblica e privata, attrezzata e naturale; e) la riduzione dei livelli di inquinamento acustico e da immissioni nell'atmosfera. In tutti i casi è prescritta la valorizzazione ambientale degli elementi naturali e la salvaguardia dei crinali e delle sommità dei rilievi percepibili dalla viabilità di interesse sovracomunale. Le destinazioni d'uso (e i relativi limiti percentuali di utilizzo) sono le stesse degli ambiti di completamento e saturazione. E' infine fatto divieto di formulare nuove previsioni residenziali, ivi compreso l'ampliamento di quelle esistenti, in avvicinamento agli impianti zootecnici ed alle industrie insalubri esistenti.

- 3) *Ambiti per insediamenti terziario-direzionali* (art. 12 Tuna), comprendenti aree su cui insistono insediamenti, esistenti e da realizzare, con prevalenti destinazioni direzionali, sia pubbliche che private. Le aree direzionali di Fontivegge e di via Palermo vengono classificate, nel loro insieme, ambiti per attività prevalentemente direzionali.
- 4) *Ambiti per attività commerciali, ricettive e produttive, di mantenimento e saturazione* (art.13 Tuna), ove insistono gli insediamenti, esistenti e da completare, con destinazioni prevalentemente commerciali, ricettive e produttive. Tra gli obiettivi vi è quello di recuperare le aree dismesse e di valorizzare il patrimonio di archeologia industriale.
- 5) *Ambiti per attività commerciali, ricettive e produttive, di nuova urbanizzazione* (art.14 Tuna), comprendenti le aree destinate ai nuovi insediamenti, finalizzate a potenziare l'offerta di aree produttive, ricettive e commerciali, qualificando i bordi degli insediamenti esistenti e le connessioni con gli ambiti di cui al punto precedente.
- 6) *Ambiti per attrezzature di interesse generale* (art.15 Tuna), destinati prevalentemente alle attrezzature di interesse generale, sia pubbliche che private di interesse collettivo. E' trattato nella cartografia 1:10.000 come ambito unitario; alla *parte operativa* è demandata la sua articolazione in zone per parcheggi di scambio, per l'istruzione superiore, per l'istruzione universitaria, per la salute e l'assistenza, per verde pubblico, grandi parchi urbani e territoriali, per grandi attrezzature per lo spettacolo sportivo, per attrezzature tecniche e per la protezione civile.

Il *Centro Storico urbano*, in ragione delle sue peculiarità che lo rendono un *unicum* nel sistema insediativo, viene classificato come ambito a se stante: è identificato nella cartografia 1:10.000 in modo unitario ed è disciplinato con norme di tipo strutturali, contenute nell'art.9 del Tuna. L'ambito comprende le aree di importanza storico-monumentale poste all'interno delle *mura urbane*, nonché da altre ubicate all'esterno delle stesse ma ad esso adiacenti: l'area di Monteripido, il complesso edilizio di S. Giuliana, e di S.Matteo degli Armeni, l'area di Via Enrico dal Pozzo, il complesso di S. Costanzo, la piazza e l'area dell'ospedale di Monteluca, l'area del c.d. Toppo di

Monteluce e via Brunamonti, le aree poste tra le vie F.di Lorenzo, Cacciatori delle Alpi, XX Settembre e B. Orsini, via Pellas, l'area di Fuori Porta dell'Elce, l'area di via O.Antinori e di via P.Pellini.

A tale ambito il PRG attribuisce le funzioni di centro delle funzioni pubbliche istituzionali, delle attività culturali, delle attività rare e specializzate, ivi comprese quelle ricettive, commerciali ed artigianali, unitamente a quella residenziale.

I suddetti ambiti, o *macro-aree*, individuati nella cartografia 1:10.000 all'interno del limite urbano-extraurbano, rappresentano in sostanza le parti del territorio assoggettati al doppio livello di pianificazione, strutturale ed operativo, introdotto dalla legge regionale n.31/97.

Conseguentemente, alle *macro aree* è attribuito il significato di definizione dei caratteri strutturali degli insediamenti.

La loro disciplina assume così coerenza solo nei confronti della *parte operativa* del PRG e in particolare per le sue varianti (cfr. parte seconda, titolo I del TUNA).

Tra gli spazi aperti urbani, alla disciplina delle *Aree agricole periurbane* non è data valenza strutturale ma solo operativa.

Tutte le altre classificazioni presenti all'interno del limite urbano-extraurbano (boschi, insediamenti di interesse storico-ambientale, beni individui, infrastrutture primarie per la mobilità, zone di trasformazione urbanistica, spazi aperti urbani, nonché altre destinazioni speciali come le aree per impianti produttivi a rischio di incidente rilevante, ecc.) risultano disciplinate con indicazioni cartografiche e prescrizioni normative la cui natura è al contempo strutturale ed operativa (cfr. parte seconda, titolo II del Testo unico delle norme di attuazione del PRG).

### **Requisiti quali-quantitativi**

Un altro compito affidato dalla LR 31/97 al PRG, *parte strutturale*, è la definizione dei *requisiti quantitativi e qualitativi ed i relativi parametri, quali gli standards urbanistici, i limiti massimi della densità, della popolazione insediabile e delle superfici commerciali e produttive e le altezze ammissibili, nonché i parametri ecologici di ogni ambito urbano in ordine almeno alla superficie minime non pavimentabile.*

A tal fine il Piano si avvale dell'articolazione territoriale elaborata in seno al *modello insediativo* (descritto nel cap. 12) caratterizzato da una griglia di base che scompone il territorio in 64 *Unità urbanistico-territoriali* riaccorpate in insiemi-sistemi di dimensioni e livelli di organizzazione via via più complessi.

La singola UUT è pertanto assunta quale ambito di riferimento per il dimensionamento degli abitanti insediabili e per la verifica degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali e ambientali; mentre il livello di aggregazione più alto (per sistemi) viene assunto per gerarchizzare-omogeneizzare le caratteristiche strutturali degli insediamenti.

### **Parametri insediativi**

Di seguito sono trattati i singoli parametri indicati dall'art. 2, lett. c) della LR 31/97.

#### **Popolazione insediabile**

Questo dato è definito nel cap. 29 e in particolare nella tabella che descrive le *Potenzialità insediative a fini residenziali del nuovo PRG*; nella colonna 12 è riportato per ogni Unità Urbanistico-Territoriale il numero totale degli abitanti (insediati e insediabili) a saturazione delle previsioni del Piano. Come già rilevato si tratta di un dato

dimensionale derivato dal livello pianificatorio di tipo *operativo*. Tale dato, tuttavia, non va inteso come possibilità trasformativa legata alla dimensione temporale indicata dall'art. 3, comma 1, della LR 31/97.

Ciò risulta in linea con quanto stabilito dall'art. 30 della medesima legge che prevede nella fase di prima attuazione la facoltà di deroga da esercitare nell'adozione della *parte operativa* del PRG. Conseguentemente i dati dimensionali sopra richiamati ben si prestano a rappresentare i limiti strutturali all'insediamento di popolazione negli ambiti ove è ammessa la funzione residenziale.

In fase di adeguamento delle parti operative, il Piano stabilirà quanto previsto al primo comma dell'art. 3 della legge regionale, unitamente a quanto previsto nel comma terzo dello stesso articolo; rimanendo, altresì, fermo che in sede di eventuale variante al PRG *parte operativa*, tali dati rappresentano limiti non valicabili.

### Standard urbanistici

Anche in questo caso il PRG impone la loro verifica generale a livello di singola Unità Urbanistico-Territoriale, fatti salvi i casi per i quali non possono che essere prese a riferimento più UUT adiacenti.

Conseguentemente la loro verifica è condotta nella *parte operativa* del Piano (ove la LR 31/97 prevede che siano perimetrare le aree da destinare al servizio degli insediamenti) con specifico riferimento agli insediamenti che ricadono in ogni UUT: è questo, in definitiva, il modo con cui la *parte strutturale*, parametrizza questo fondamentale requisito.

A livello di requisito qualitativo relativo al reperimento degli standard urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali, il Piano introduce alcuni elementi di novità legati alle modalità di individuazione ed attuazione degli stessi, introdotte dall'art. 44 della legge regionale.

In primo luogo si stabilisce una soglia dimensionale minima dei nuovi *comparti* al di sotto della quale si ritiene inopportuno prescrivere il reperimento obbligatorio anche delle aree per l'istruzione e di interesse comune (pari a 8 mq. ad abitante), oltre allo standard (di fatto minimo inderogabile) di 12,5 mq. ad abitante per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport e di 3,5 per parcheggi pubblici: tale soglia è individuata in relazione al numero minimo di abitanti insediabili, pari a 120, necessario per ottenere un lotto minimo sufficiente alla realizzazione di una qualsivoglia attrezzatura pubblica avente le caratteristiche richieste.

In secondo luogo, in relazione agli *ambiti prevalentemente residenziali di nuova urbanizzazione*, per i quali vengono pre-definiti come obiettivi di fondo (in alcuni casi) la marginatura dell'edificato esistente e (in altri casi) il potenziamento e la riorganizzazione dei servizi locali, vengono introdotte due categorie di zone:

- *Zone per nuovi insediamenti di margine* (Cm), dove viene prescritto che nella fase attuativa vengano reperiti - per ogni abitante insediato ed insediabile - 20,5 mq. da destinare a spazi pubblici da attrezzare a parco, per il gioco e lo sport, oltre ai 3,5 mq. per parcheggi pubblici. A tale prescrizione quantitativa è associata una prescrizione qualitativa tesa alla ubicazione di tali spazi in posizione "filtro" rispetto all'extraurbano o agli spazi aperti urbani.
- *Zone per nuovi insediamenti e servizi pubblici* (Cs), dove la prescrizione, analoga alla precedente, è volta a reperire - per ogni abitante insediato ed insediabile - 20,5 mq. di spazi pubblici per attrezzature di interesse comune e/o per istruzione scuola materna e dell'obbligo, oltre ai 3,5 mq. per parcheggi pubblici.

Di tale assegnazione, ovviamente, se ne tiene conto nel calcolo (e verifica) degli standard che a livello di singola UUT devono risultare verificate nelle singole voci riferite alle quattro tipologie previste dalla legge.

#### Densità edilizia ed altezze ammissibili

Per quanto riguarda i parametri *densità edilizia* ed *altezze ammissibili*, si assume a riferimento la tripartizione del territorio comunale (e quindi degli insediamenti che insistono in ognuno dei tre sistemi) formulata nel modello insediativo descritto nel cap. 12. Di seguito vengono riportati i limiti max a cui devono conformarsi le previsioni operative del PRG per i nuovi insediamenti, articolati per i tre sistemi insediativi indicati nel modello:

	Densità territoriali max.	Altezze max. degli edifici
Sistema urbano a configurazione metropolitana:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AT 1,2,3: 4,50 mc/mq</li> <li>• AT 4,5,6,7,8: 3,00 mc/mq</li> </ul>	<p>m. 30,00</p> <p>m. 22,00</p>
Sistema dei centri esterni	1,5 mc/mq	m. 15,00
Sistema degli insediamenti minori	0,75 mc/mq	m. 9,50

## Capitolo 46 Parametri ecologici

Gli studi e le analisi svolti nelle fasi preliminari alla redazione del nuovo PRG hanno fornito, per la prima volta, un dettagliato ed aggiornato quadro delle conoscenze relative alle principali componenti ambientali del territorio comunale, che sono risultate indispensabili per elaborare l'attività di pianificazione in maniera coerente con gli obiettivi di compatibilità ambientale e di sviluppo sostenibile.

L'acquisizione di tutti gli elementi conoscitivi disponibili, sia di pregio che di degrado, ha consentito, in linea con quanto stabilito dalla LR. 31/97, art. 2, lettera f), di utilizzare specifici parametri ambientali, che in termini quali-quantitativi, hanno permesso di articolare gli obiettivi e delle strategie di piano per la tutela ambientale, il risanamento delle acque, il contenimento del rumore e degli effetti da esso prodotti, il miglioramento della qualità dell'aria e, più in generale, della qualità della vita soprattutto nei contesti urbani.

Con il ricorso ad analisi settoriali e con la definizione di specifici indicatori, sono stati individuati in maniera puntuale, con riferimento alle Udp ed alle UUT, le situazioni di crisi che caratterizzano il territorio comunale, nelle quali cioè l'attività antropica ha determinato rischi di compromissione delle risorse ambientali; le scelte conseguenti sono state, quindi, commisurate agli obiettivi di tutela, valorizzazione e gestione ecocompatibile delle stesse.

Tuttavia, poiché l'azione pianificatoria a livello strutturale definisce solo le strategie, si è ritenuto di fondamentale importanza stabilire, in termini normativi, l'utilizzo delle stesse analisi ambientali e di specifici parametri anche nelle fasi della pianificazione operativa ed attuativa del nuovo PRG.

Ciò consentirà di riferirsi a modelli interpretativi omogenei e, conseguentemente, di coordinare le strategie del piano strutturale con le azioni definite dalla parte operativa del PRG, ma, soprattutto, con la realizzazione degli interventi e con le reali forme d'uso del territorio: in assenza di tale azione coordinata potrebbero, infatti, risultare prive di efficacia le stesse scelte proposte dal nuovo strumento urbanistico generale.

Le norme di attuazione, quindi, specificano che, in coerenza con gli obiettivi di tutela, uso, valorizzazione e gestione del paesaggio e delle risorse ambientali considerati nella redazione del nuovo PRG, parte strutturale, le previsioni operative e attuative dovranno essere, comunque, verificate facendo riferimento ai seguenti fattori e parametri ambientali:

1. copertura impermeabile superficiale
2. efficienza del reticolo idrografico
3. capacità di smaltimento dei reflui urbani
4. distribuzione e qualità dell'apparato protettivo
5. compatibilità igienico-sanitaria
6. zonizzazione geologico-tecnica
7. zonizzazione e clima acustici.

I valori ed i risultati delle specifiche indagini sono riportati, per ogni Unità di paesaggio e/o per ogni Unità urbanistico-territoriale, nei capitoli della presente relazione relativi alle analisi o negli allegati relativi ai distinti tematismi.

Il riferimento a questi ambiti territoriali, giustificato per le analisi funzionali alla individuazione delle specificità ambientali a livello di pianificazione generale, rende opportuno, nelle fasi della pianificazione operativa ed attuativa, un ulteriore approfondimento delle indagini, tale da consentire una puntuale verifica degli effetti



determinati sulle singole componenti ambientali e, ove questi non risultassero in linea con gli obiettivi fissati, la modifica delle ipotesi progettuali.

In questa logica di progressivo dettaglio analitico, risultano di estremo interesse le precisazioni sul ruolo degli indicatori ambientali ed i modelli interpretativi specifici per la classificazione degli stessi proposti nella Relazione sullo stato dell'ambiente in Umbria, di recente pubblicazione (Perugia, 1997).

### **Copertura impermeabile superficiale**

La modifica di alcuni fattori naturali da parte dell'uomo può giungere a determinare, come visto in precedenza, diffusi rischi ambientali, che, in condizioni particolari possono assumere i caratteri di vere e proprie catastrofi. Tra questi risulta sempre più evidente il rischio idraulico, al quale la parte strutturale del nuovo PRG presta molta attenzione.

Tuttavia l'azione pianificatoria preventiva non può assumere solo un carattere passivo, ma deve essere funzionale ad una reale riduzione dei fattori di rischio, intervenendo, quindi, negli stessi processi che originano gli eventi calamitosi.

Conseguentemente, anche in adesione alla nuova disciplina LR 31/97, che impone una verifica delle scelte di Piano, con specifica attenzione "*alla superficie minima non pavimentabile*", le scelte della parte operativa del nuovo PRG e la progettazione attuativa dovranno valutare quantitativamente lo stato di impermeabilizzazione superficiale e verificare il rispetto dei vincoli (*soglia massima di impermeabilizzazione*) posti alle possibilità di trasformazione del territorio.

Al fine di limitare, comunque, le aliquote di deflusso idrico superficiale e aumentare significativamente i tempi di corrivazione, soprattutto nei bacini minori, tali strumenti urbanistici potranno proporre interventi specifici e sistemi atti a migliorare la permeabilità locale dei terreni e la funzionalità dei corsi d'acqua.

### **Efficienza del reticolo idrografico**

Le analisi sulle condizioni del deflusso idrico superficiale nel territorio comunale hanno accertato situazioni nelle quali l'azione dell'uomo o la mancanza di adeguati interventi di manutenzione hanno prodotto una profonda alterazione dei processi naturali.

Conseguentemente, nelle UuT ove queste circostanze sono presenti, dovrà risultare particolarmente attenta l'azione pianificatoria, con l'obiettivo di migliorare l'efficienza del reticolo idrografico e, comunque, di non incrementare i rischi derivanti da possibili fenomeni di alluvionamento o impaludamento.

In termini più generali, si dovrà evitare il ricorso ad opere di intubamento dei corsi d'acqua e, anzi, si dovranno preferire interventi di sistemazione morfologica che mantengano e, se possibile, esaltino la funzione di drenaggio degli impluvi naturali.

Nelle aree già compromesse la progettazione esecutiva dovrà prevedere appositi interventi di ripristino di tali funzioni, con l'eliminazione di tutti quegli elementi che determinano una riduzione della capacità di deflusso.

### **Capacità di smaltimento dei reflui urbani**

L'attuale capacità di smaltimento dei reflui urbani, provenienti sia da insediamenti civili che da attività produttive, presenta una situazione del tutto particolare, con livelli di sufficiente risposta nella parte centrale del territorio comunale, a maggiore

concentrazione urbana, e con totale assenza di adeguati sistemi di canalizzazione e depurazione nelle altre aree.

Complessivamente risulta servita da un impianto di depurazione la gran parte dei residenti nel nostro comune, mentre parziale e non sempre funzionale risulta la capacità di smaltimento dei reflui derivati dalle attività produttive.

La parte strutturale del PRG ha tenuto in debita considerazione queste situazioni, determinando scelte conseguenti: al fine di garantire l'effettiva tutela delle risorse idriche sotterranee e superficiale, la presenza di un adeguato sistema di depurazione dei reflui costituisce una condizione essenziale per la trasformazione a fini edificatori del territorio. In termini di tutela preventiva, la pianificazione operativa e gli strumenti attuativi devono prevedere tale capacità, definendo realisticamente le possibilità di canalizzazione dei reflui e, ove necessario, anche forme autonome di depurazione.

### **Distribuzione e qualità dell'apparato protettivo**

Le analisi condotte con la metodologia dell'Ecologia del Paesaggio hanno consentito di definire, quantitativamente, numerosi parametri di caratterizzazione del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi.

Al fine di migliorare la qualità ambientale nei contesti a forte connotazione antropica, si ritiene necessario che a livello dei singoli strumenti attuativi, in termini di implementazione dell'attività pubblica, venga prevista l'attuazione di interventi che aumentino la superficie dell'apparato protettivo e ne migliorino la qualità.

Sono così da sostenere, sulla base di appositi studi, soluzioni tese alla creazione di aree verdi, aventi funzione di connessione del verde e, ove possibile, di tutela igienico-sanitaria.

Laddove tali interventi non siano realizzabili, dovrà comunque essere privilegiata l'azione perequativa, spostando le risorse all'interno degli ambiti messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale e facenti parte del sistema di corridoi e macchie interne all'ambito urbano.

### **Compatibilità igienico-sanitaria**

La LR 31/97 stabilisce, all'articolo 2, comma 2, lettera i), che la parte strutturale del PRG deve valutare ed analizzare "le azioni di trasformazione previste in base ad un bilancio degli effetti sulle risorse essenziali del territorio, *verificandone la compatibilità igienico-sanitaria*". La pianificazione operativa deve stabilire specifiche norme di compatibilità, che facciano esplicito riferimento a quanto definito nella parte strutturale.

A tali fini dovranno essere sviluppati approfonditi studi tesi ad accertare quali sono gli effetti che le trasformazioni nelle condizioni d'uso del territorio possono comportare sulle diverse componenti ambientali e, conseguentemente, sulla salute dell'uomo.

L'attenzione dovrà concentrarsi soprattutto nell'area urbana, ove maggiore è la presenza antropica e dove spesso più forti sono i condizionamenti che questa determina, negativamente, sulle componenti ambientali, e dovrà interessare le condizioni di smaltimento e depurazione dei reflui, la presenza ed i rapporti con impianti industriali ed attività insalubri, le fonti di inquinamento dell'aria e le sorgenti rumorose, identificando le situazioni a maggior rischio igienico-sanitario.

Anche a livello operativo, per garantire adeguate condizioni igieniche, potranno essere delimitate, a margine dei contesti residenziali e delle attività da sottoporre a tutela (scuole, asili, case di cura e di riposo, ecc), delle ampie fasce interposte tra questi e le infrastrutture stradali e ferroviarie o gli insediamenti industriali.

In termini più generali, la progettazione esecutiva dovrà prevedere il ricorso a forme di tutela passiva e, ove necessario, anche interventi di bonifica.

### **Zonizzazione geologico-tecnica**

La classificazione sismica del territorio comunale ha imposto già nel passato una maggiore attenzione ai condizionamenti che le componenti fisiche dell'ambiente impongono alle possibilità d'uso.

Nel capitolo relativo ai rischi ambientali sono stati analizzati i fattori che intervengono nella loro quantificazione e sono state proposte le strategie adottate dal nuovo PRG, parte strutturale, per garantire un'effettiva azione di prevenzione.

Elemento integrante del nuovo strumento urbanistico generale è la carta dello zoning geologico-tecnico, che definisce, come richiesto dalla LR 31/97, i limiti di compatibilità e di sviluppo del territorio in funzione delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche ed idrauliche e ne disciplina lo sviluppo in funzione del rischio sismico. Conseguentemente, al fine di ridurre le condizioni di rischio, sono state individuate le aree ad edificabilità sconsigliata e quelle per le quali sono ritenuti necessari ulteriori studi ed indagini di carattere particolareggiato.

Tuttavia, anche in linea con la normativa di settore (DM. 11.3.1998, DGRU 2739/82, DGRU 3806/85), è necessario che la parte operativa del PRG e gli strumenti attuativi approfondiscano gli studi geologici e geotecnici, per valutare, anche in relazione alle specifiche proposte, le reali possibilità di trasformazione del territorio ed i vincoli derivanti dalle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche ed idrauliche.

### **Zonizzazione e clima acustici**

Nella fase di redazione del nuovo PRG è stata posta particolare attenzione alle condizioni di inquinamento acustico rilevate nel territorio comunale e a quanto contenuto nella L. 447/95 e nei relativi decreti di attuazione, che hanno posto in primo piano la problematica del rumore.

Il *Piano di Risanamento Acustico della città di Perugia* ha consentito di pervenire alla mappatura completa dello stato di inquinamento acustico e di proporre la zonizzazione del territorio, sulla base delle classi individuate dal D.P.C.M. 14.11.1997. Ciò ha consentito identificare le situazioni a maggior rischio e, conseguentemente, di operare scelte coerenti con gli obiettivi di tutela della salute.

La LR 31/97, art. 3, lettera e), assegna al PRG parte operativa, la funzione di delimitare gli ambiti del territorio e di individuare gli interventi necessari per il contenimento dell'inquinamento acustico. La stessa L. 447/95, d'altra parte, specifica che già a livello di pianificazione attuativa devono essere sviluppati approfonditi studi che consentano di valutare il *clima acustico* delle aree ove sono previsti nuovi insediamenti.

Nel capitolo relativo alle analisi sono stati forniti in termini alcuni dati forniti dai complessi studi di mappatura e zonizzazione ed è stato proposto un indicatore (*necessità di bonifica acustica*) che evidenzia, per ogni UUT ed indipendentemente dalla prevalente ed effettiva destinazione d'uso del territorio, la presenza di situazioni di superamento del limite di attenzione fissato dalla normativa. Ulteriori elementi conoscitivi potranno essere assunti direttamente dal Piano di risanamento acustico.

## **TITOLO VII : VERIFICHE DI COMPATIBILITA' DELLE SCELTE**

### **Capitolo 47 Vincolo idrogeologico**

Ampia parte del territorio comunale è sottoposta al vincolo di cui al R.D. 3267/23, comunemente definito “vincolo idrogeologico”.

Gli studi sviluppati per la redazione del nuovo PRG hanno analizzato in maniera dettagliata gli aspetti relativi alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche del territorio, valutando le situazioni di rischio ad esse connesse e derivanti dalle trasformazioni indotte dalle scelte di pianificazione.

La tavola dello zoning geologico-tecnico definisce i limiti posti alle ipotesi di trasformazione e, in termini indiretti, la compatibilità delle scelte con i vincoli naturali.

L'analisi svolta rappresenta una prima verifica alla scala delle nuove previsioni urbanistiche, che, comunque, non può essere considerata esaustiva: in linea con quanto stabilito dalla vigente normativa (DM 11.3.1988), gli studi e le indagini geologici e geotecnici dovranno essere necessariamente approfonditi in fase di pianificazione operativa ed attuativa ed in sede di progettazione esecutiva.

Ciò è stabilito dalla normativa regionale in materia di vincolo idrogeologico (LR 29/84), che assegna al Sindaco il rilascio dell'apposita autorizzazione nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico nelle quali, in base alle previsioni del PRG, è consentita l'attività edificatoria. Il Consiglio Comunale, con delibera 74/98 ha riaffermato tale condizione ed ha revocato la delega alla Comunità Montana, essendo stato adeguato il PRG del Comune di Perugia con adeguati studi idrogeologici per la verifica della compatibilità degli interventi edificatori.

## Capitolo 48 Verifica igienico-sanitaria

La Legge Regionale n.31 del 1997 stabilisce, all'articolo 2, comma 2, lettera i), che la parte strutturale del PRG deve valutare ed analizzare "le azioni di trasformazione previste in base ad un bilancio degli effetti sulle risorse essenziali del territorio, *verificandone la compatibilità igienico-sanitaria*".

Si tratta, in sostanza, di accertare quali sono gli effetti che le scelte di pianificazione possono comportare sulle diverse componenti ambientali e, conseguentemente, sulla salute dell'uomo.

L'attenzione alle problematiche igienico-sanitarie si è concentrata soprattutto nell'area urbana, ove maggiore è la presenza antropica e dove spesso più forti sono i condizionamenti che questa determina, negativamente, sulle componenti ambientali.

Valutazioni sulla capacità di smaltimento e depurazione dei reflui, sulla distribuzione degli impianti industriali e delle attività insalubri e sulla presenza di fonti di inquinamento dell'aria e di sorgenti rumorose hanno consentito di ricostruire le caratteristiche complessive dell'ambiente urbano, identificandone le situazioni a maggior rischio igienico-sanitario, che imprescindibilmente si accompagnano a condizioni di profondo degrado ambientale.

Il Piano delimita ampie fasce in corrispondenza delle principali infrastrutture stradali e ferroviarie, che si interpongono tra queste e le zonizzazioni di PRG per garantire adeguate condizioni igieniche agli insediamenti.

In tali fasce sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti degli edifici fronteggianti le strade, nonché la loro occupazione con parcheggi, piazzali, depositi di materiali e di auto, ecc.. E' inoltre fatto obbligo del loro mantenimento allo stato naturale e, previa approvazione da parte del Comune, esse possono essere interessate da interventi di bonifica, di sistemazione idraulica, di potenziamento delle formazioni vegetali, di realizzazione di infrastrutture ciclo-pedonali. Tutto ciò, oltre a limitare il diretto contatto tra le *sorgenti* del disturbo e gli *elementi ricettori*, contribuirà ad incrementare significativamente l'apparato protettivo e la struttura connettiva tra le varie macchie di vegetazione diffuse nel contesto urbano.

Seppure a livello regionale non siano stati ancora definiti i necessari indirizzi, si è scelto di confrontare già in questa fase le indicazioni del Piano comunale di disinquinamento acustico con le scelte del nuovo PRG, al fine di incrementare la conoscenza ed il controllo del territorio e di garantire la migliore qualità ambientale. In linea con le disposizioni di legge (D.P.C.M. 14/11/97 e L. n. 447/95) l'obiettivo primario è, infatti, quello di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di risanare quelle in cui sono stati riscontrati livelli di rumorosità ambientale non accettabili.

In termini operativi, si è fatto ricorso alla carta della mappatura acustica ed al piano di bonifica acustica, adottando i seguenti criteri:

- in prossimità di "elementi da tutelare" viene esclusa l'ubicazione di nuove sorgenti di rumore; ampliamenti delle attività rumorose sono consentite solo previa realizzazione di interventi di bonifica,
- non sono state previste zonizzazioni che rendono possibile l'ubicazione di elementi sottoposti a tutela (es. scuole, biblioteche, ospedali) in corrispondenza di aree che necessitano di bonifica acustica (I-II priorità),
- si è tenuto conto della presenza di esposti e controlli su sorgenti esistenti,

- la localizzazione di aree destinate alla residenza ha privilegiato contesti a bassa priorità di bonifica acustica e comunque poste a sufficiente distanza da strade primarie, ferrovie, zone industriali.

Bisogna comunque considerare che l'attività di prevenzione svolta dall'Amministrazione Comunale non si limita solo alle nuove previsioni urbanistiche, ma è costantemente attuata mediante l'applicazione delle specifiche norme dell'art. 8 della L. 447/95, che consentono di valutare, in sede operativa, il clima acustico e gli impatti derivanti da specifiche attività rumorose.

L'analisi dei dati riferiti alla qualità dell'aria e della distribuzione, nel territorio comunale, di emissioni significative ha consentito di valutare, in termini di preventiva tutela della salute, le scelte di zonizzazione, tenendo conto appieno delle reali situazioni di rischio.

Le aree che presentano condizioni di potenziale pericolo sono localizzate nel contesto urbano (la sorgente principale è rappresentata dal traffico) ed in vicinanza di complessi industriali (Ponte Valleceppi, Ponte Pattoli, Fontignano, Monte Petriolo).

Le scelte operate tendono a limitare sia l'ulteriore localizzazione, in questi contesti, di attività produttive che comportano emissioni in atmosfera sia la concentrazione di attività ritenute incompatibili.

Le norme tecniche di attuazione del nuovo PRG pongono, infine, particolare attenzione alle situazioni di potenziale interferenza tra contesti residenziali ed aree industriali, fissando un chiaro vincolo alla possibilità di insediare attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe a ridosso dei primi. Inoltre, negli impianti esistenti alla data di adozione del PRG, ogni intervento viene subordinato al previo adeguamento agli standard previsti dalle normative in materia ambientale ed igienico-sanitaria.



## Capitolo 50 Vincoli paesaggistico-ambientali

L'assunto che la pianificazione urbanistica e territoriale deve confrontarsi direttamente con i vincoli sovraordinati e in particolare con i vincoli ambientale e panoramico (leggi 1497/39 e 431/85), storico-architettonico-artistico (legge 1089/39 art. 21), idrogeologico (RD 3267/23), e sismico (legge 64/74) è ormai ampiamente condiviso e consolidato.

In Umbria già con la LR 29/84 veniva prescritto che *gli strumenti urbanistici generali devono recepire i contenuti dei vincoli ambientali di cui all'art. 1 della legge 1497/39 ed adeguare ad essi la relativa disciplina urbanistica*; in particolare tali strumenti erano chiamati a:

- *Prevedere le modalità per la tutela e la conservazione degli elementi che connotano l'ambiente*
- *Definire destinazioni e forme di utilizzazione dell'ambiente appropriate alla sua valorizzazione, stabilendo tipologie, indici ed altri parametri urbanistici adeguati alle particolari caratteristiche del sito*
- *Individuare quali parti del territorio debbono essere oggetto di pianificazione ambientale partiolareggiata.*

E' questa una chiave esplicita per l'interpretazione del rapporto che deve esistere tra regime vincolistico e regime pianificatorio, che è stata confermata dalla sopravvenuta legge Galasso del 1985.

La recente LR 31/97 attribuisce alla *parte strutturale* del PRG il compito di definire *l'uso dei beni ambientali e paesistici, comprensivi anche di quelli vincolati dalla legge 1497 e delle risorse naturali, ivi comprese le aree agricole e forestali ed i principali elementi costitutivi del paesaggio.*

L'applicazione di questa norma implica che dimensione paesaggistico-ambientale del PRG non è limitata alle aree vincolate ma all'intero territorio comunale.

A ciò la *parte strutturale* del PRG risponde, come ampiamente illustrato nei capitoli 13, 21 e 36, con un approccio globale che va al di là delle specifiche considerazioni estetico-formali sul paesaggio, sia esso vincolato e non, e con norme d'uso volte alla disciplina di tutto il territorio extraurbano, e quindi delle risorse naturali, aree agricole, forestali e dei principali elementi costitutivi del paesaggio.

La LR 31/97, inoltre affida alla *parte operativa* del PRG il compito di stabilire la disciplina urbanistica delle aree vincolate *nel rispetto dei relativi provvedimenti di tutela.*

La lettura congiunta delle due norme di legge, unitamente alla configurazione che il PRG di Perugia ha assunto per quanto riguarda la valenza, al contempo strutturale ed operativa, della disciplina relativa al territorio extraurbano (cfr. art. 7 del TUNA) hanno suggerito la realizzazione di un repertorio tematico unico costituito da 63 schede nelle quali trovano riscontro le singole motivazioni del provvedimento di tutela con le classificazioni apposte dal PRG, sia nella componente *strutturale* che in quella *operativa*.



E' questa una comparazione che:

- già nel corso dei lavori di redazione del PRG, ha permesso di indirizzare le scelte pianificatorie (cfr. capp. 13, 21, 33, 34, 35, 36, 37 e 39 della presente relazione) e di formulare norme di attuazione in linea con gli stessi provvedimenti di tutela; a tal proposito si rimanda alla lettura degli articoli contenuti nel capo I del titolo secondo, parte seconda del TUNA;
- permette di verificare in modo agevole la congruenza tra le motivazioni del singolo vincolo e i contenuti previsionali del PRG, a livello puntuale e in modo complessivo.

Tale Repertorio, articolato in base alla fonte normativa del vincolo (1497 e 431), è riportato nel titolo VII della relazione del PRG, *parte operativa*.

Al fine di rendere la gestione amministrativa di tutti i vincoli sovraordinati che hanno dirette implicazioni con il sistema della pianificazione urbanistico-territoriale, tra gli allegati cartografici alla Norme di Attuazione vi è un'apposita tavola, in scala 1:10.000, prodotta su base catastale anche in formato numerico, contenente *la Ricognizione dei vincoli archeologico, monumentali, paesaggistici, idrogeologico e idraulico*. Ovviamente è stabilito che i suoi contenuti sono aggiornati ad ogni comunicazione di apposizione di vincolo, senza che ciò comporti modifica alcuna al PRG.