



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

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

Parte strutturale

Allegato n. 7 alla Relazione  
**ANALISI DEI CARATTERI DELLE AREE AGRICOLE**

## **Premessa**

Le modifiche apportate alle previsioni adottate del nuovo PRG a seguito dell'accoglimento, totale o parziale, di alcune osservazioni hanno reso necessaria la rivalutazione della consistenza delle aree di particolare interesse agricolo.

E' stato quindi predisposto il seguente documento, allegato alla relazione del PRG parte strutturale, nel quale vengono analizzati i caratteri delle aree agricole al fine di specificarne, anche in riferimento alle singole unità di paesaggio (Udp), le funzioni produttive, di conservazione e riproduzione degli equilibri ambientali, consentendo di verificare al contempo la coerenza delle previsioni di piano con le finalità stabilite dal nuovo PUT in ordine alla tutela dello spazio rurale.

Infatti, l'art. 20 della L.R. 27/2000, nel definire le aree di particolare interesse agricolo ribadisce la destinazione esclusiva all'uso agricolo, di fatto già specificata nell'articolo 9 della L.R. 52/83.

Di seguito, verranno illustrate:

- le caratteristiche delle aree di particolare interesse agricolo,
- la procedura adottata per l'identificazione di tali aree,
- la distribuzione, in riferimento alle singole Udp delle aree di particolare interesse agricolo anche in rapporto alle previsioni del vigente PRG.

## Le caratteristiche delle aree di particolare interesse agricolo

In fase di redazione del nuovo PRG del Comune di Perugia le aree di particolare interesse agricolo sono state identificate con riferimento all'art. 9 della Legge Regionale 52/83 (Piano Urbanistico Territoriale) e di quanto precisato nella DGRU n. 3862 del 30.5.1989.

Si tratta quindi di aree in cui le particolari situazioni morfologiche, pedologiche e di supporto all'attività agricola determinano le migliori condizioni di "elevato reddito" nella conduzione delle imprese agricole.

Tali ambiti territoriali rappresentano inoltre 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, comunque, non vengono 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 indicata dal PRG vigente, che con la variante n. 40 (1990) aveva in parte recepito le indicazioni cartografiche del PUT.

Le aree di particolare interesse agricolo sono articolate dal nuovo PRG in due distinte classi:

- *aree di particolare interesse agricolo di pianura (EA1)*
- *aree di particolare interesse agricole di collina (EA2)*

Sono state ricomprese nella prima classe le aree di pianura destinate all'esercizio dell'attività agricola (seminativi semplici e irrigui) 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 aree 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.

In tutte queste aree il nuovo PRG tende a sostenere e ad incentivare gli interventi, aventi carattere di durata, che consentono il miglioramento e l'incremento economico dell'attività agricola. Sono, al contrario, contrastate le azioni, spesso puramente speculative, che determinano modifiche morfologiche irrecuperabili e perdite della risorsa suolo.

In tale ottica vengono assunti i seguenti indirizzi:

- i miglioramenti fondiari che comportano alterazioni morfologiche potranno essere autorizzati nei limiti indicati dalla circolare della Regione Umbria n. 1278 del 27.2.1996;
- i laghi potranno essere autorizzati esclusivamente laddove sia dimostrato che possano 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;
- vanno incentivate le forme di integrazione agronomica tra allevamenti zootecnici a carattere industriale 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);
- incentivi, anche di carattere perequativo, per la conservazione ed il ripristino delle presenze arboree (siepi, macchie, corridoi) nel paesaggio agricolo - soprattutto pianiziale.

La realizzazione di nuove residenze, ai fini della conservazione della risorsa suolo, nelle zone agricole di pregio deve essere contrastata: il contesto agricolo, è visto non più quale area di attesa di un possibile sviluppo edilizio, spesso giustificato da "esigenze aziendali", ma quale effettiva risorsa paesaggistica ed economica.

Gli interventi edificatori potranno essere realizzati solo dagli aventi titolo (secondo le indicazioni della normativa regionale) e, comunque, le nuove abitazioni potranno essere realizzate esclusivamente nel contesto

del nucleo aziendale principale e solo in mancanza di edifici esistenti da recuperare e/o ampliare. 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.

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. Sono per lo più di aree marginali o, comunque, compromesse all'uso agricolo.

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.

A tal fine, ampi contesti agricoli del territorio comunale sono stati "zonizzati" nel nuovo PRG con tipologie d'uso particolari (EPA, AIPAS, EPAU), che, comunque, tendono a privilegiare l'utilizzo agricolo di queste aree ed al contempo a contrastare ogni modifica del "paesaggio rurale perugino".

## **La procedura adottata per l'identificazione delle aree di particolare interesse agricolo**

Come detto in precedenza, le aree di particolare interesse agricolo identificate dal nuovo PRG sono state delimitate con specifico riferimento all'articolo 9 della LR 52/83 ed a quelle riportate nel vigente PRG del Comune di Perugia.

Tuttavia, è stato possibile, grazie agli studi specifici condotti per la redazione del nuovo PRG, valutare con maggior dettaglio le caratteristiche delle aree rurali, escludendo quelle prive di particolare interesse e rivalutando quelle che, soprattutto lungo i versanti collinari, presentano condizioni di estremo vantaggio (esposizione, pendenza) per la presenza di colture specializzate o che, comunque, sono potenzialmente idonee a tali impianti colturali.

Tali studi si sono potuti giovare di una carta dell'uso del suolo, redatta in scala 1:10.000 elaborata mediante analisi delle foto aeree della Regione Umbria (voli del 1985 e del 1994), integrata da sopralluoghi in campagna.

In tabella 1) è riportata la legenda della carta dell'uso del suolo, dalla quale è possibile evincere il dettaglio con il quale sono state identificate le caratteristiche del territorio perugino.

Nelle figure seguenti è riprodotta la carta dell'uso del suolo.

Conseguentemente, con riferimento ai contenuti del PUT ed alla identificazione delle Udp, sono stati delimitati i contesti nei quali i caratteri delle aree agricole, per le specifiche funzioni produttive, di conservazione e riproduzione degli equilibri ambientali, erano ritenuti coincidenti con quelli di *"aree di particolare interesse agricolo"*.

In particolare, sono state circoscritte tutte le aree agricole classificate a seminativo, sia semplice che irriguo, a seminativo a arborato, interessate da colture specializzate o utilizzate per finalità specifiche (allevamenti e serre).

Al contrario, sono state escluse le aree boscate, le aree nude, i prati-pascolo e gli incolti.

## Carta dell'uso del suolo

Scala 1:10.000

### Legenda

#### Aree urbane

- Ed zone densamente insediate
- Es zone residenziali con spazi aperti collettivi
- Eg zone residenziali con orti e giardini
- Er zone residenziali isolate
- Ep zone produttive, industriali, commerciali
- Et aree in trasformazione
- Ei attrezzature ed infrastrutture
- Ea attrezzature ricreative e turistiche
- Ev parchi e giardini

#### Aree agricole

- Ss seminativo semplice
- Si seminativo irriguo
- So seminativo arborato ad olivo
- Sf seminativo arborato a frutteto
- Sv seminativo arborato a vite
- O orti

#### Prati - pascoli - incolti

- P prato pascolo stabile
- Pa prato arborato o cespugliato
- I incolto semplice
- Ip incolto produttivo

#### Arboricoltura

- Pp pioppeto

#### Colture specializzate

- OI oliveto
- V vigneto
- F frutteto

#### Attività agricola specializzata

- S serre
- A allevamenti

#### Aree boschive

- B bosco
- R bosco di giovane impianto

#### Corridoi - formazioni arboree lineari

- C formazioni di ripa e di golena
- Cf grandi formazioni in filari

#### Acque

- Ac corsi d'acqua, fiumi, torrenti e canali
- Aa laghi e bacini artificiali

#### Aree nude

- N roccia nuda, affioramenti rocciosi
- Ne aree in erosione grave
- Nc aree estrattive
- Nd discariche
- Nr accumuli detritici

Tab. 1

La delimitazione così ottenuta è stata quindi confrontata con il vigente PRG al fine di verificare eventuali scostamenti e/o riduzioni nella distribuzione delle aree di particolare interesse agricolo: si è potuto accertare che, complessivamente, le aree agricole identificate con il simbolo EA1 ed EA2 dal nuovo PRG eccedono in termini di superfici quelle del PRG vigente.

## **Distribuzione delle aree di particolare interesse agricolo**

La Carta n. 17 allegata al Piano Urbanistico Territoriale approvato con LR n. 27/2000 identifica le aree di particolare interesse agricolo, distinguendo quelle già recepite dagli strumenti urbanistici comunali da quelle considerate compromesse o escluse dagli stessi strumenti urbanistici.

Analizzando tale distribuzione, è possibile osservare che nel territorio del Comune di Perugia le aree così classificate sono poste soprattutto all'interno delle valli del fiume Tevere, del Chiascio e dei torrenti Rio Grande, Caina, Genna e Cestola; sono invece escluse le aree agricole collinari in destra del Tevere e lungo le pendici del Tezio.

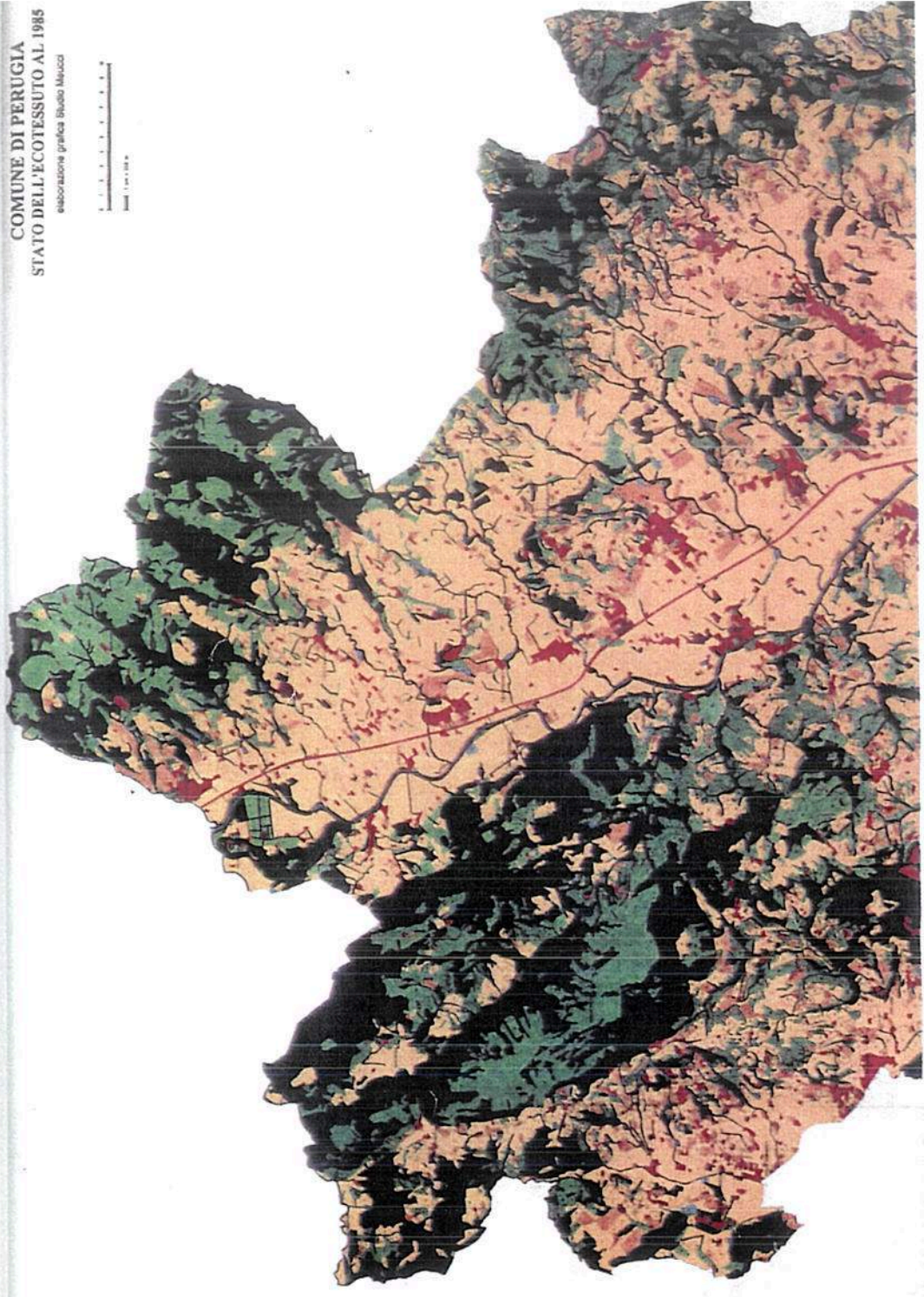
Gli studi per la redazione del nuovo PRG, sviluppati con le metodologie descritte in precedenza, hanno consentito di valutare in maniera più dettagliata la reale distribuzione delle aree di particolare interesse agricolo, portando ad escludere, ove ritenuto necessario, quelle prive delle necessarie caratteristiche ed includendo ampie superfici che non sono indicate nella cartografia regionale.

Di seguito, con riferimento alle singole unità di paesaggio individuate dal nuovo PRG (vedi figura), viene tracciata la distribuzione delle aree di particolare interesse agricolo, valutando anche le differenze sostanziali con quanto proposto dal vigente PRG.

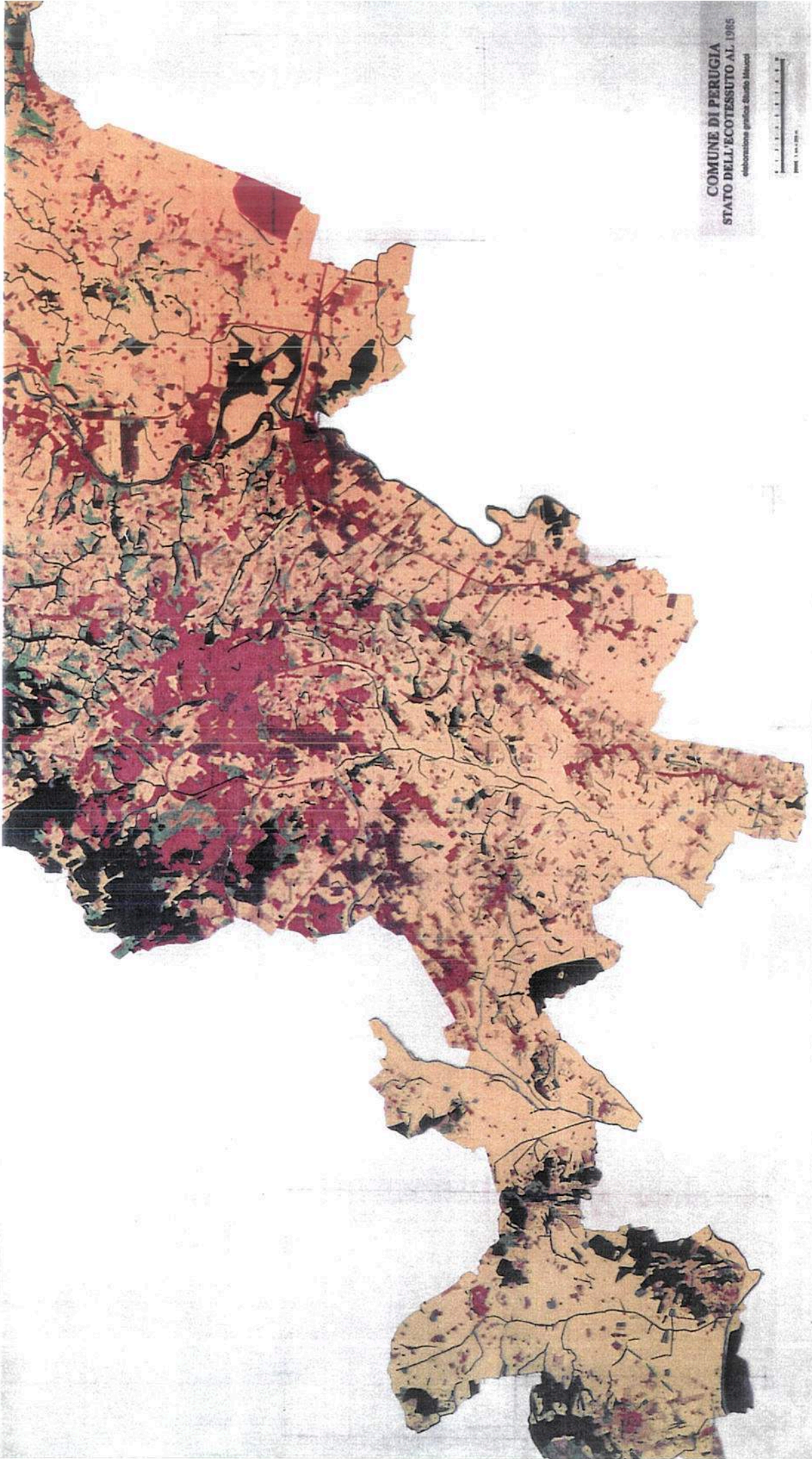


COMUNE DI PERUGIA  
STATO DELL'ECOTESSUTO AL 1985

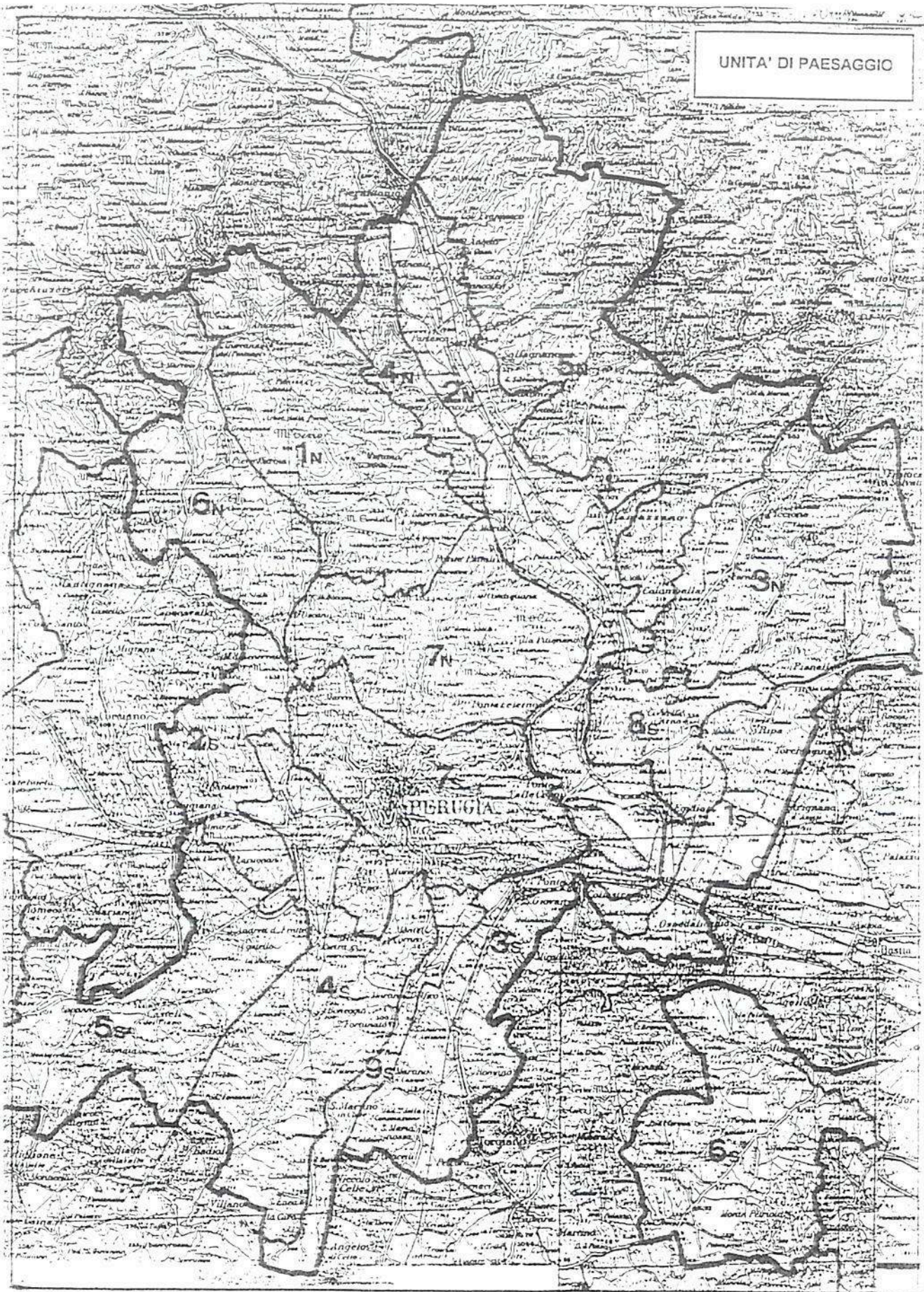
elaborazione grafica Studio Maucci



**COMUNE DI PERUGIA**  
**STATO DELL'ECOTESSUTO AL 1985**  
elaborazione grafica Studio Mavrosi



UNITA' DI PAESAGGIO



## 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.

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 delle superfici agricole a testimonianza del fenomeno di abbandono delle aree 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.

Il nuovo PRG non identifica in questo contesto ambiti con peculiari condizioni di interesse agricolo, in analogia a quanto risulta dalla carta n. 17 del nuovo PUT.

## **2N Valtiberina Nord**

Si tratta di una zona sostanzialmente pianeggiante, in cui 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. 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).. E' rilevabile una buona presenza di elementi vegetali lineari dati dalle formazioni di ripa degli affluenti del Tevere oltrech  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.

Le destinazioni del nuovo PRG confermano sostanzialmente le indicazioni del PRG vigente, facendo coincidere le aree di particolare interesse agricolo con le ampie superfici di seminativo irriguo; modeste riduzioni si registrano a ridosso degli abitati di Parlesca, Tavernacce e La Cinella anche in riferimento a zone che sono state oggetto di attivit  estrattiva e non risultano completamente recuperate.

## **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.

L'intera Udp pu  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.

Le nuove previsioni urbanistiche confermano sostanzialmente tale diversità: le aree di particolare interesse agricolo vengono fatte coincidere prevalentemente con il fondovalle del torrente Rio Grande (EA1) e con la fascia collinare da Bosco a Piccione (EA2), all'interno della quale sono presenti ampi oliveti e vigneti di recente impianto.

Significativi ampliamenti delle aree agricole di pregio, rispetto a quanto previsto dal vigente PRG, si ritrovano nella zona a Nord di Pianello e all'interno della valle del Rio Piccolo (Monte Capanno).

#### **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.

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.

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.

Anche in questo caso, in analogia a quanto indicato dal PUT, non sono state identificate aree di particolare interesse agricolo.

### **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

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.

Partendo dalla zona di Montelabate, a N-O di Piccione, in direzione di Civitella Benazzone, si nota una lieve riduzione delle aree agricole di pregio, giustificata dall'abbandono di contesti marginali (morfologia accidentata) e dal progredire del bosco.

Caratteristiche analoghe si rilevano lungo il versante collinare che divide, ad Ovest di Colombella, la valle del Tevere da quella del Rio Grande: anche in questo caso, infatti, si registra un consistente incremento di superfici incolte oramai considerate non utili ai fini agricoli.

L'analisi della carta dell'uso del suolo ha permesso, invece, di rivalutare gli elementi di interesse per vaste superfici agricole a ridosso di Ponte Pattoli e Casa del Diavolo, che sono state conseguentemente classificate EA1.

Analogo discorso è stato possibile lungo la fascia collinare in destra sinistra del Tevere, tra Resina e Pietramelina: anche in questo caso un'ampia parte di territorio, per le particolari condizioni d'uso del suolo e per la particolare esposizione dei versanti è stata classificata di particolare interesse agricolo EA2, modificando la precedente destinazione EB.

## **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.

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

- 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);
- l'altro a sud-est, connotato da segni di un'agricoltura collinare con seminativi arborati e colture arboree specializzate (agricoltura di pregio).

La presenza di boschi e di corridoi di vegetazione, posti sia lungo i corpi idrici superficiali che a copertura di vallecicole e di profonde incisioni, è significativa e contribuisce a mantenere 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).

In questo contesto la carta n. 17 del PUT non identifica aree di particolare interesse agricolo; al contrario gli studi condotti per la redazione del nuovo PRG hanno permesso di individuare ampi contesti agricoli di rilevante potenzialità e/o uso specializzato (vigneti ed oliveti), che sono stati in gran parte censiti come aree EA2, ampliando significativamente le superfici di agricolo di pregio (zona tra Canneto e Colle del Cardinale).

### **7N Zona pedemontana a Nord di Perugia.**

Ad una sostanziale uniformità dei caratteri fisici, si contrappongono forme d'uso notevolmente diverse tra la parte Nord e quella Sud dell'Udp.

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 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).

Anche in questa Udp il nuovo PRG ha identificato nuovi contesti di aree agricole di pregio (EA2) nella zona a ridosso di Poggio Pelliccione, di Ponte Felcino ed a Nord di Cenerente.

## **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.

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.

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.

Conseguentemente, le scelte del nuovo PRG hanno permesso di ampliare significativamente i contesti di particolare interesse agricolo (zona aeroporto, S. Egidio, Pianello a ridosso del Chiascio), con limitate riduzioni in prossimità dei centri abitati ed in conseguenza della costruzione della nuova superstrada Perugia-Ancona.

## **2S Monte Malbe**

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 di Monte Malbe. Interessanti risultano le visuali percepibili in tale ambito, rafforzate da segni di architettura del

paesaggio costituiti anche da antiche sistemazioni agrarie e dalle forme storiche di insediamento rurale sul territorio.

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.

L'intera Udp è compresa nel sistema urbano, per cui non ha alcun senso l'identificazione di aree di particolare interesse agricolo, almeno nell'eccezione proposta dal nuovo PRG; tale condizione si rileva anche dalla carta n. 17 del PUT.

Tuttavia nel nuovo strumento urbanistico generale sono state proposte alcune zonizzazioni (Epa, Epau, Aipas) che contribuiscono a garantire un'effettiva protezione attiva del paesaggio rurale.

### **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.

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.

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.

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.

Tale situazione condiziona sensibilmente la continuità del sistema agricolo, che spesso si presenta solo con superfici residue, oramai "costrette" dallo sviluppo urbano.

Il nuovo PRG ha identificato, quindi, le aree che ancora denotano caratteri di effettivo interesse agricolo, puntando a preservarne i valori economici e paesaggistici. L'analisi della distribuzione di tali aree all'interno dell'Udp consente di evidenziare quanto segue:

- all'interno dell'ansa degli Ornari, in conseguenza degli interventi di recupero ambientale delle cave, sono state recuperate ampie superfici agricole;
- la pendice di Montescosso (oliveti di recente impianto) è stata censita come area agricola di pregio;
- le aree agricole poste tra la superstrada ed il Tevere, a Ponte Felcino, vengono confermate come aree agricole urbane, come risulta anche dalla carta allegata al PUT;
- viene ridotta la superficie delle aree agricole di pregio nella zona di Lidarno, a ridosso di Ponte Valleceppi, censendo le attuali situazioni di sviluppo urbano ed estrapolando le aree interessate, in passato, da diffusa attività estrattiva;
- l'analisi della carta dell'uso del suolo conferma, nella zona tra Balanzano e Santa Maria Rossa, sostanzialmente le indicazioni del vigente PRG, con modesti ampliamenti lungo la via dei Loggi ed una diversa classificazione delle ex-cave in località Romani.

#### 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.

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

- le macchie di elementi del paesaggio riferibili ai contesti urbani assommano ad 800 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),

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.. 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 caratteristiche ambientali e le condizioni d'uso all'interno di questa Udp identificano, nella parte Sud, un diffuso sistema agricolo di notevole interesse economico e paesaggistico: il nuovo PRG sottolinea tale valore ribadendo la classificazione di zona agricola di pregio per il contesto che va da Ponte della Pietra, a Pila, a S. Enea.

### **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 nuovo PRG conferma la vocazione agricola di questo ampio contesto del territorio comunale classificando EA tutte le aree agricole esterne alle zone urbane di S. Andrea delle Fratte, Castel del Piano e Capanne.

Significativi incrementi, rispetto alle indicazioni del vigente PRG, sono rilevabili nella zona di Pian dell'Abate, Mandoletto e Pietraia, ove sono stati censiti come EA2 gli ampi oliveti presenti sul versante orientale della collina.

## **6S Valle del Cestola**

E' questa l'unità di paesaggio ove più forti ed estesi sono i caratteri dell'apparato produttivo agricolo. 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 pianiziale, 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.

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.

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.

Si registra un netto saldo positivo tra le superfici attualmente classificate "agricole di pregio" e quelle indicate dal nuovo PRG. Da segnalare il censimento degli oliveti sulle colline a Nord di Fontignano e nei versanti di San Martino dei Colli.

## **7S Colline di Perugia**

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

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).

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.

### **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.

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 Montescosso, 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.

Le scelte del nuovo PRG, in linea con le indicazioni del PUT incrementano significativamente le superfici classificate "agricolo di pregio".

### **9S Colline in destra Tevere Sud**

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, caratterizzato da un sistema idrografico trasversale, che afferisce, attraversando tutta la valle fluviale, direttamente al Tevere.

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.

L'agricoltura 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.

Anche per questa Udp vengono confermate le indicazioni del vigente PRG con la specificazione di zone EA2 (vigneti) lungo il versante in destra del Tevere (S. Martino in Colle - S. Enea).