

Comune di
Piano Regolatore Generale
Parte Operativa

Assisi

REDAZIONE DEL PIANO

Associazione Temporanea di Imprese

SAB s.r.l. - Via Pievaiola n. 15 – 06128 Perugia
capogruppo
ing. Marco Adriani

Cooprogetti soc. coop. - Via della Piaggiola 152 - 06024 Gubbio (PG)
mandante
arch. Paolo Ghirelli

SINDACO:
Claudio Ricci

ASSESSORE
ALL'URBANISTICA:
Monia Falaschi

DIRIGENTE DEL SETTORE
ing. Stefano Nodessi Proietti

Oggetto

PRG-PO n.1

elaborati descrittivi e di inquadramento

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Elaborato n.

op.di.01

3					
2					
1	Febbraio 2016	Revisione per approvazione a seguito esame Osservazioni			
0	Marzo 2015	Emissione per Accozione			
REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO

COD. DOCUMENTO

0 | 9 | 0 | 7 | 3 | R | A | U | 1 | 0 | 1 |

FOGLIO

1 di 1

SCALA

-

0. SOMMARIO

0.SOMMARIO	1
1.LE PREMESSE	2
1.1 GLI ATTI PREPARATORI E IL PERCORSO PER LA FORMAZIONE DELLA PARTE OPERATIVA DEL PRG DI ASSISI	2
1.2 I RIFERIMENTI DI PRINCIPIO PER LA REDAZIONE DEL PRG-PO	3
1.3 IL RECEPIMENTO DEL TESTO UNICO IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO	3
1.4 ELEMENTI PER LA LETTURA DEL PRG E DELLE SUE PARTI	5
1.5 LA GERARCHIA DELLA PIANIFICAZIONE PER ASSISI	5
2.LA FORMA DEL PRG-PO	6
2.1 L'ARCHITETTURA DOCUMENTALE DEL PRG-PO	6
2.2 LA FORMA DEL PIANO	6
2.3 CRITERI INFORMATIVI DEL PRG-PO	7
3.POLITICHE E AZIONI PER L'OPERATIVITÀ DEL PRG	8
3.1 RIPENSARE LA CITTÀ ESISTENTE PER COSTRUIRE LA CITTÀ NUOVA	8
3.2 ATTUARE NEL TEMPO LE PREVISIONI: LA GESTIONE DEL PRG	9
4.IL DISEGNO DI PIANO E LE SCELTE OPERATIVE	10
4.1 CITTÀ E TERRITORIO: PER UNA NUOVA GERARCHIA DEI LUOGHI	10
4.2 L'ASSETTO VIARIO DI PROGETTO, LA QUALIFICAZIONE DELLE RETI ESISTENTI, I LUOGHI DELLA CITTÀ PUBBLICA.	12
4.3 GLI APPROFONDIMENTI DEL PRG-PO: IL PIANO COMUNALE DEI SERVIZI E LA STRUTTURA URBANA MINIMA	12
5.LA SOSTENIBILITÀ DELLE SCELTE INSEDIATIVE	14
5.1 LA RETE ECOLOGICA LOCALE	14
5.2 L'ATTUAZIONE PROGRAMMATA COME FATTORE DI STABILIZZAZIONE AMBIENTALE	16
5.3 IL DIMENSIONAMENTO DELLA COMPONENTE INSEDIATIVA	16
5.4 IL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	18
6.MODALITÀ E STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE	18

6.1 PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, PREMIALITÀ NEL PRG DI ASSISI	18
6.2 LE MODALITÀ DI ATTUAZIONE E L'APPARATO NORMATIVO	19



1. LE PREMESSE

1.1 Gli Atti preparatori e il percorso per la formazione della Parte operativa del PRG di Assisi

Il Piano Regolatore Generale Parte strutturale di Assisi (PRG-PS) è stato approvato dal Consiglio Comunale con Del. n. 17/2014 e questo atto ha rappresentato un momento significativo nella lunga vicenda di formazione del Piano, iniziata nel 2004 con l'approvazione del Documento Programmatico redatto ai sensi della LR n. 31/1997 dal gruppo di lavoro coordinato dal Prof. Alberto Cecchetto a cui ha fatto seguito nel 2007 la definizione della bozza di piano strutturale da parte dello stesso gruppo. Successivamente, con procedura aperta di gara, nel giugno 2009 veniva affidato all'ATI composta da SAB srl. e da Coopprogetti soc. coop. il servizio per l'aggiornamento ed completamento degli elaborati del PRG, da redigere sulla base della suddetta bozza: negli atti di gara e di incarico si fanno precisi

richiami alla volontà posta dall'Amministrazione comunale di recepire nella massima misura le valutazioni e le determinazioni maturate nel corso di questa recente e proficua stagione di studio e lavoro. L'approvazione del PRG-PS è intervenuta dopo l'adozione (avvenuta con Del. Cons. Com. n. 96/2010) e l'esame delle oltre quattrocento osservazioni pervenute, a cui ha fatto seguito una lunga e complessa fase di istruttoria tecnica presso i competenti Uffici della Provincia di Perugia, che ha inciso in modo significativo sulla forma e sui contenuti della parte strutturale del Piano. Tale passaggio, se da un lato ha comportato il riequilibrio delle previsioni, dall'altro ha consentito di adeguare l'architettura formale e normativa del Piano ai contenuti della LR n. 11/2005 e soprattutto di recepire le novità portate dalle norme in materia di perequazione, compensazione e premialità dalla LR 12/2013 nel frattempo intervenuta, arrivando così a definire uno strumento urbanistico generale adeguato alla pianificazione sovraordinata (PUT e PTCP) ed in linea con le norme in vigore in materia urbanistico-edilizia.

Dopo l'adozione del PRG-PS, alla stessa ATI formata da SAB e Coopprogetti è stato affidato l'incarico per la redazione del Piano Regolatore Generale Parte operativa (PRG-PO), giusta Convenzione racc. 3931 del 11.02.2011 e le attività si sono compiutamente delineate dopo l'approvazione della parte strutturale come sopra richiamata e con l'avvio delle fasi di formazione e partecipazione relative al Quadro Strategico di Valorizzazione del Centro storico di cui alla ex. LR n. 12/2008.

Per portare all'attenzione della Cittadinanza i temi relativi al nuovo PRG-PO, sono state organizzate tre serie di assemblee pubbliche (settembre 2011, settembre 2012 e gennaio 2014) tenutesi in tutto il territorio comunale, nel corso delle quali sono state discusse prima le linee di indirizzo poi le linee progettuali preliminari per la pianificazione di dettaglio, ivi compresa la definizione condivisa delle priorità in ordine alle dotazioni funzionali e territoriali (Piano Comunale dei Servizi).

Nel corso degli incontri, che hanno visto una numerosa - e spesso fortemente dialettica - presenza della cittadinanza, sono state raccolte e verbalizzate indicazioni di metodo, idee progettuali e segnalazioni di criticità locali o generali, avanzate da singoli cittadini o presentate da Soggetti portatori di interessi collettivi, anche in forma di memoria scritta. In questo quadro che tende ai modelli della cosiddetta "urbanistica consensuale",

l'Amministrazione si è resa disponibile anche ad attivare momenti di progettazione condivisa. Da ultimo, non sono mancate le occasioni di confronto con gli operatori del settore, nell'ambito di seminari di formazione e convegni, dove si è discusso degli aspetti formali del PRG-PO alla luce del nuovo Testo Unico regionale in materia di governo del territorio (TU), entrato in vigore nel frattempo (LR n. 1/2015 e relativo Regolamento regionale n. 2/2015).

1.2 I riferimenti di principio per la redazione del PRG-PO

L'elaborazione del PRG-PO ha preso le mosse dai contenuti prescrittivi della LR n. 11/2005, poi confluiti nel TU all'Art. 22 il PRG-PO individua e disciplina gli interventi relativi alle azioni di conservazione e trasformazione del territorio, considerate strategiche nella Parte strutturale, nel rispetto degli scenari qualitativi e quantitativi e con specifica attenzione alle dimensioni sociali, economiche, ambientali e morfologico-funzionali degli interventi. Obiettivo fondamentale del PRG-PO è quello di definire, coerentemente con l'impostazione della Parte strutturale del PRG, il livello delle determinazioni autonome che potranno aver luogo nell'ambito della municipalità attraverso la volontà del Consiglio Comunale, secondo le esigenze di attuazione e le disponibilità economiche. In linea di principio la Parte operativa del PRG:

- individua e delimita le diverse parti o tessuti all'interno degli insediamenti esistenti, per i quali, in coerenza con i criteri stabiliti dal PRG, parte strutturale, detta norme di conservazione, trasformazione, uso e relative modalità d'attuazione;
- individua, disciplinandone il recupero, le zone territorialmente degradate e le aree produttive e per servizi dismesse;
- definisce le scelte relative alla viabilità e ai parcheggi, nonché all'organizzazione dei servizi, degli spazi pubblici e delle attività collettive;
- individua le aree da sottoporre a previsioni particolareggiate, da definirsi mediante formazione di piani attuativi (con rinvio al Regolamento Edilizio per gli aspetti di dettaglio);
- individua le opere pubbliche costituenti il sistema delle infrastrutture e del complesso dei servizi pubblici.

Posta in questi termini, la pianificazione comunale di livello operativo territorializza fondiariamente le determinazioni del PRG-PS, formalizzando il "disegno" della città e delle sue parti. In prima approssimazione si tratta quindi solo di esplicitare, dettagliare ovvero di rendere attuabili le indicazioni programmatico-progettuali di livello strutturale, nel rispetto delle tutele e degli indirizzi quali-quantitativi sovraordinati. Sebbene le due parti del PRG costituiscano due entità autonome dal punto di vista formale, il Piano va letto sempre nella sua complessa articolazione, secondo una visione multiscale, con riguardo al livello di pertinenza degli interventi previsti.

Più in generale - e questo fa parte del portato normativo già veicolato a suo tempo attraverso la LR. 31/1997 - la parte operativa del PRG contribuisce a definire, coerentemente con l'impostazione della parte strutturale del PRG, il livello delle determinazioni autonome, ovvero delle decisioni che potranno aver luogo nell'ambito della municipalità attraverso la volontà del Consiglio Comunale, secondo le esigenze specifiche di attuazione e le condizioni socio-economiche di contesto.

1.3 Il recepimento del Testo Unico in materia di Governo del territorio

Come si è detto più sopra, il percorso di formazione del nuovo PRG di Assisi ha comportato un'attività di costante adeguamento e "manutenzione" dell'apparato prescrittivo, che nel suo farsi ha via via recepito gli atti normativi pertinenti di emanazione regionale, fino all'adeguamento al TU regionale in materia di governo del territorio, ultimo in ordine di tempo (in vigore dal 29 gennaio 2015) che ha richiesto una riflessione estesa a tutto l'impianto del nuovo PRG-PO, riflessione che però è da intendersi a carattere ancora "sperimentale", dovendosi valutare le problematiche di riallineamento tipiche della fase di prima applicazione.



CITTÀ DI ASSISI
SERAPHICA CIVITAS



ASSEMBLEE PUBBLICHE

**DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN TUTTO IL TERRITORIO
PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI E DELLE OPERE PUBBLICHE
E LA PARTECIPAZIONE AL P.R.G. PARTE OPERATIVA**

*Si invitano cittadini
e associazioni a preparare
proposte e/o documenti
da presentare durante
le assemblee*

PIAN DELLA PIEVE, CASACCE, CATEGUCCIO, PIEVE SAN NICOLO', PORZIANO, S. MARIA DI LIGNANO, SAN PRESTO, ARMENZANO, COSTA TREX, PARADISO, PONTE GRANDE LUNEDÌ 5/9/2011 ore 20.30 Ristorante "Da Giovannino"	TORCHIAGINA MARTEDÌ 13/9/2011 ore 20.30 - sede Pro Loco
ASSISI MARTEDÌ 6/9/2011 ore 20.30 - Palazzo Municipale	CASTELNUOVO MERCOLEDÌ 14/9/2011 ore 20.30 - sede Pro Loco
PALAZZO, MORA, SAN FORTUNATO GIOVEDÌ 8/9/2011 ore 20.30 - sede Pro Loco	TORDANDREA GIOVEDÌ 15/9/2011 ore 20.30 - sede Pro Loco
PETRIGNANO, PIANELLO, ROCCA SANT'ANGELO, SAN GREGORIO, STERPETO VENERDÌ 9/9/2011 ore 20.30 - sede Pro Loco	CAPODACQUA LUNEDÌ 19/9/2011 ore 20.30 - sede Pro Loco
TORDIBETTO LUNEDÌ 12/9/2011 ore 20.30 - Pizzeria "Pic Nic"	SANTA MARIA DEGLI ANGELI MARTEDÌ 20/9/2011 ore 20.30 Auditorium Scuole Medie
	VIOLE • SAN VITALE MERCOLEDÌ 21/9/2011 ore 20.30 - sede Pro Loco
	RIVOTORTO GIOVEDÌ 22/9/2011 ore 20.30 - sede Pro Loco



perugiassisi 2019



CITTÀ DI ASSISI
SERAPHICA CIVITAS



**Incontri Partecipativi
PIANO REGOLATORE
GENERALE
Parte Operativa**

ASSISI	<i>Sala Conciliazione</i>	3 settembre
S. MARIA DEGLI ANGELI	<i>Pro Loco</i>	4 settembre
TORCHIAGINA	<i>Pro Loco</i>	5 settembre
PETRIGNANO	<i>Pro Loco</i>	6 settembre
PALAZZO	<i>Pro Loco</i>	7 settembre
TORDIBETTO	<i>Ristorante Pic Nic</i>	10 settembre
RIVOTORTO	<i>Pro Loco</i>	11 settembre
CAPODACQUA	<i>Pro Loco</i>	12 settembre
TORDANDREA	<i>Pro Loco</i>	13 settembre
CASTELNUOVO	<i>Pro Loco</i>	14 settembre
PIAN DELLA PIEVE	<i>Ristorante Da Giovannino</i>	17 settembre
VIOLE	<i>Pro Loco</i>	18 settembre

**Le riunioni si svolgeranno
dalle ore 20,00**

L'Assessore all'Urbanistica
Moreno Fortini

Il Sindaco di Assisi Claudio Ricci
e l'Amministrazione Comunale

Assisi agosto 2012

1.4 Elementi per la lettura del PRG e delle sue parti

La lettura in forma unitaria degli elaborati del PRG, consente di rimandare direttamente al quadro conoscitivo ed agli elaborati posti alla base del PRG-PS, per la lettura dei elementi di carattere generale, programmatico o strategico. In questa ottica, nella definizione degli elaborati costitutivi del PRG-PO si sono acquisiti come consolidati e “statutari” la gran parte degli indirizzi portati avanti dal Documento Programmatico e dal PRG-PS, consentendo così di alleggerire la struttura documentale del PRG-PO, senza dover ripartire dalle premesse d’origine se non per gli aspetti di criticità rilevati in sede di approvazione e di partecipazione.

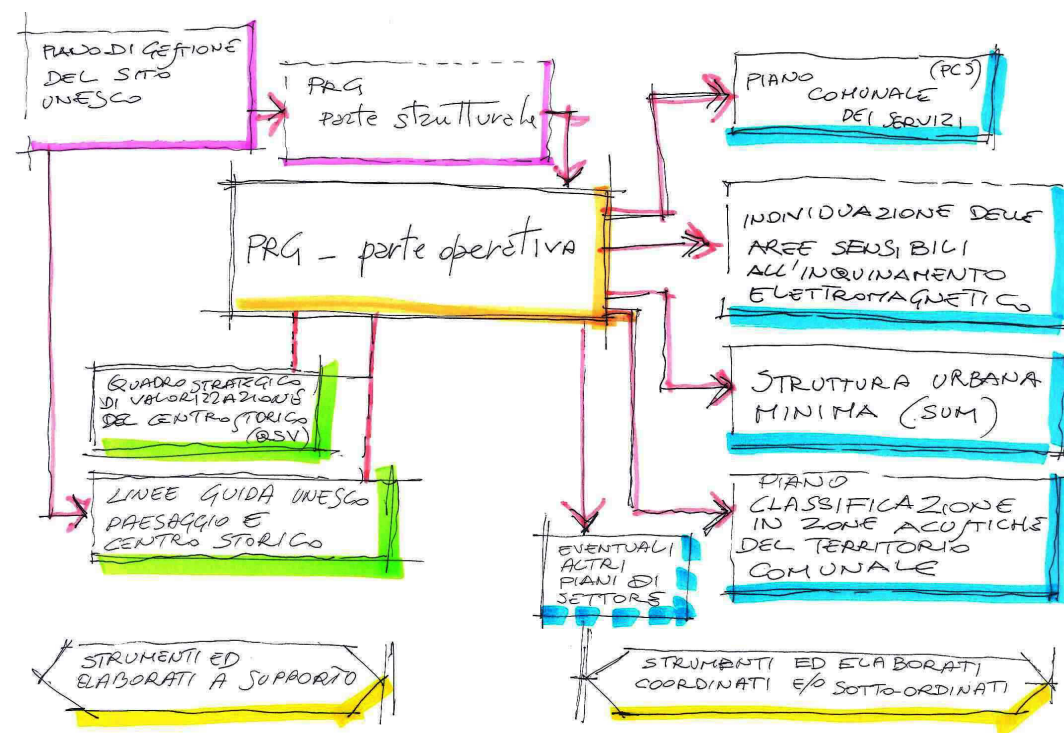
Pertanto, con la presente Relazione, non si vuole raccontare tutto il PRG, ma si intende fornire una chiave interpretativa per lettura del progetto di Piano.

Laddove non si ritengano esaustive le note seguenti, la “narrazione” dei contenuti PRG-PO sarà affidata anche e soprattutto agli elaborati costitutivi di natura grafico-normativa, per alcuni dei quali si è privilegiata la formula qualitativa e descrittiva, specie per quanto riguarda la definizione degli apparati di indirizzo normativo che presentano una forma dichiaratamente “illustrativa”, al fine di mantenere coerente il quadro delle letture e delle intenzioni progettuali. Tenendo fede a questa impostazione, una larga parte degli approfondimenti propri del PRG-PO è stata veicolata attraverso gli studi di dettaglio a corredo (Disposizioni per il Piano comunale dei Servizi, Disposizioni per la SUM, ecc.), ai quali si farà diretto rinvio per i temi di competenza, laddove necessario; le stesse Norme Tecniche di Attuazione di livello operativo contengono nell’articolato - oltre agli elementi prescrittivi, anche i necessari elementi descrittivi - che consentono di assegnare una logica di classificazione e di regolamentazione alle azioni che si intendono promuovere e governare.

1.5 La gerarchia della pianificazione per Assisi

Con la definizione del PRG-PO entra a regime la gerarchia degli strumenti di pianificazione generale per il territorio di Assisi, così come prevista dal TU regionale e come derivata dal Piano di Gestione del Sito Unesco (e dai

suoi strumenti di supporto); lo schema di flusso riportato di seguito evidenzia il ruolo di “snodo” assegnato al PRG-PO nel complesso quadro della programmazione e pianificazione comunale, trattandosi di uno strumento agile e flessibile nell’applicazione e con un buon grado di adattabilità sul breve e medio periodo alle condizioni di contesto, come si vedrà più avanti. Risulta altrettanto chiaro il legame di interdipendenza che corre tra i vari strumenti collocati ai diversi livelli gerarchici e di cogenza, con gli elementi di rinvio agli eventuali strumenti di settore (Regolamento Edilizio Comunale e simili).



Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e per la gestione del monitoraggio ambientale del Piano.

2. LA FORMA DEL PRG-PO

2.1 L'architettura documentale del PRG-PO

Gli elaborati che compongono il PRG-PO sono stati organizzati in famiglie come di seguito distinte:

- Gli elaborati della famiglia **op.di.n** - *Elaborati descrittivi e di inquadramento* - forniscono gli elementi utili per la definizione della forma e del progetto del PRG-PO e dettagliano il quadro di compatibilità e coerenza con le determinazioni del PRG-PS.
- Gli elaborati della famiglia **op.ts.n** - *Tessuti, servizi e sistema delle relazioni - Elaborati prescrittivi e di assetto* - definiscono la disciplina urbanistica e gli elementi di assetto del territorio comunale compreso entro le Componenti del Sistema insediativo e forniscono gli elementi di base per il disegno di suolo.
- Gli elaborati della famiglia **op.na.n** - *Apparato normativo* - definiscono il quadro della normativa di livello operativo, dove al testo di base delle NTA del PRG-PO si aggiungono i necessari allegati - restituiti anche in forma tabellare - utili per la lettura in forma sintetica degli elementi conformativi di maggiore dettaglio; tali allegati sono da considerarsi parte integrante delle NTA, aventi anch'essi valore prescrittivo.
- Gli elaborati della famiglia **op.cs.n** - *Disciplina della Città Storica* - forniscono gli elementi utili per il governo delle trasformazioni ammissibili delle componenti della Città Storica.
- Gli elaborati della famiglia **op.ge.n** - *Elaborati gestionali e di indirizzo* - esplicitano gli indirizzi e le discipline di settore sottese al PRG-PO, in relazione alla programmazione del sistema delle dotazioni pubbliche e alla riduzione della vulnerabilità sismica urbana, oltre a dettagliare gli elementi utili per la gestione del bilancio urbanistico del PRG.
- Gli elaborati della famiglia **op.va.n** - contengono gli elementi conoscitivi e tecnici utili per la conduzione delle procedure di

2.2 La forma del Piano

Gli elaborati del Piano (strutturale e operativo) nel loro insieme non sono intesi come struttura meramente gerarchica, ma come sistema “orizzontale” di determinazioni interpretative e normative, che si arricchisce di tutti i contributi disciplinari di corredo e si alimenta delle diverse modalità di interpretazione e gestione dello stato dei luoghi e della loro modificazione. Ciò consente di attivare meccanismi di feed-back tra i diversi livelli di approccio ai temi territoriali (descrittivo/prescrittivo) derivata dall'idea presente in filigrana nel PRG-PS di costruire il “manuale unico del territorio”, di posare l'attenzione sullo strumento urbanistico come veicolo di qualità, che aveva portato a sviluppare una serie di approfondimenti specifici di livello strutturale sulla tematica della caratterizzazione dei luoghi e sull'inserimento paesaggistico degli interventi, prefigurando così un modello di piano che da mero apparato tecnico-conformativo si avvicina un sistema coordinato di linee guida più flessibile e articolato.

Con riferimento allo schema di principio messo a punto nel PRG-PS riportato di seguito, gli elaborati della Parte operativa restituiscono il quadro delle prescrizioni e degli indirizzi secondo una logica sistemica per livelli - ovvero per "strati informativi" - così puntualizzata:

- Livello 0 – Determinazioni del PRG-PS per il sistema insediativo;
- Livello 1 – Assetto del sistema insediativo e componenti dello spazio urbano;
- Livello 2 – Sistema dei servizi e delle infrastrutture (PCS);
- Livello 3 – Ecosistema urbano e componenti della rete ecologica locale;
- Livello 4 – Elementi della Struttura Urbana Minima (SUM).

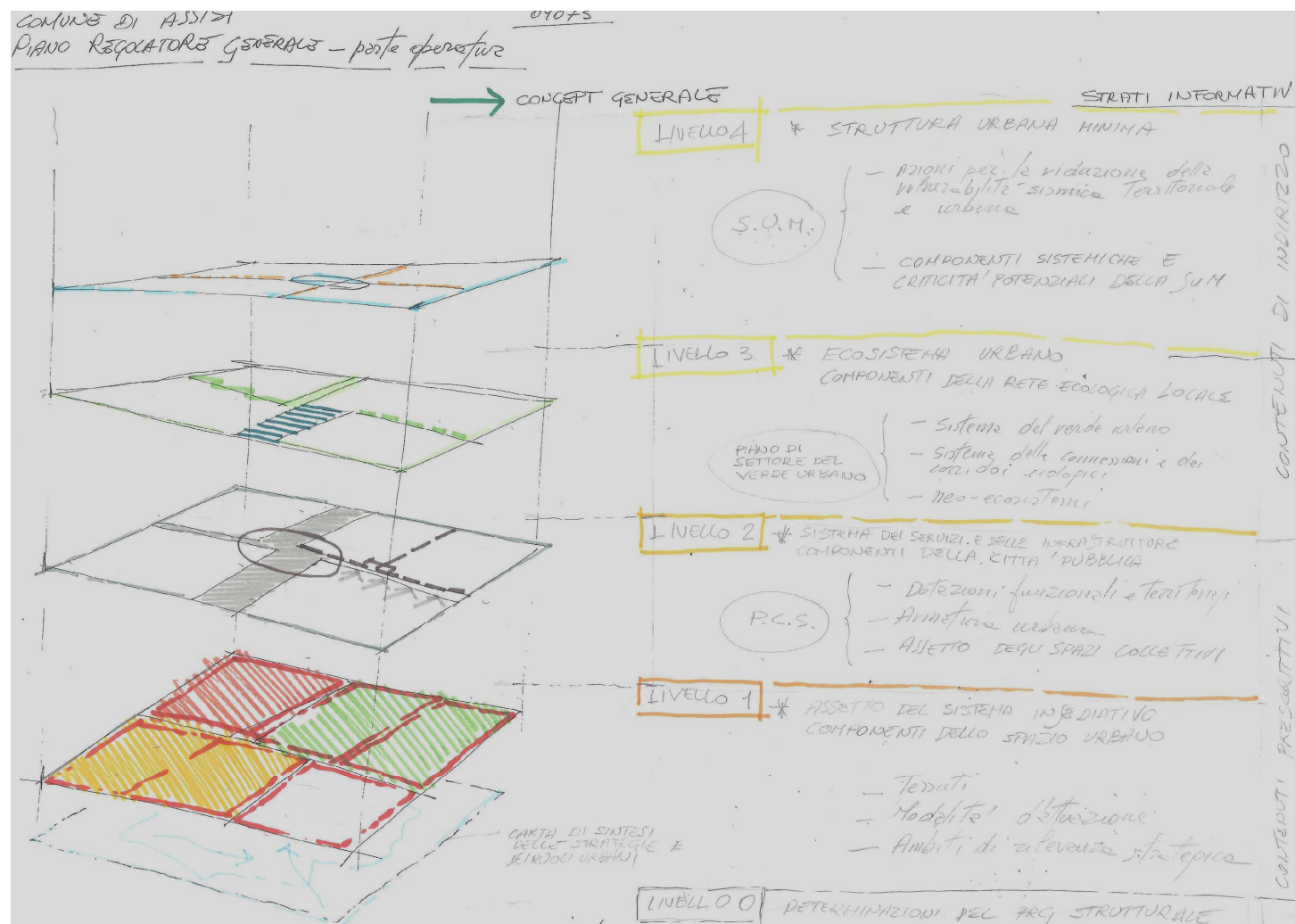
Ma non tutto è "disegnabile" alla scala di dettaglio fondiario tipica della pianificazione operativa e dunque il PRG-PO assume due dimensioni prioritarie: quella spaziale e localizzativa, rivolta essenzialmente al tema delle

aree in trasformazione e quella temporale, derivata dai meccanismi di attuazione programmata nel tempo delle previsioni del PRG-PS. Per questo si è preferito riunire tutti gli elementi che concorrono al regime e al disegno dei suoli in una unica famiglia di elaborati (op.ts.n), che restituiscono il quadro degli elementi di assetto previsionale e rispondono alla volontà di fornire indicazioni selezionate e prescrizioni leggibili in ordine ai livelli sopra detti.

2.3 Criteri informatori del PRG-PO

Con la definizione del PRG-PO, in linea di principio, si opera una "selezione" delle azioni di mantenimento e di quelle di trasformazione, come previste a livello strutturale, secondo criteri di:

- **priorità**, definiti in ordine alle istanze emergenti, alle situazioni insediative che mostrano criticità, alle motivazioni di carattere politico-amministrativo temperate con i meccanismi di attuazione programmata nel tempo e al monitoraggio delle trasformazioni in corso, con un processo che dovrebbe procedere dalle aree centrali verso quelle più marginali.
- **rilevanza**, definiti in ordine alla portata strategica delle trasformazioni da promuovere di volta in volta.



3. POLITICHE E AZIONI PER L'OPERATIVITÀ DEL PRG

3.1 Ripensare la Città esistente per costruire la Città nuova

Il PRG-PO per Assisi riparte dalla pianificazione (anzi, dalla ri-pianificazione) della Città esistente, muovendo le proprie determinazioni dal centro degli abitati alle zone peri-urbane - ai fini della qualificazione dei luoghi in via di consolidamento - contenendo al minimo l'interessamento alle aree di primo impianto classificate con il PRG-PS.

Già a livello strutturale si individuavano una serie di obiettivi di valore per il progetto di territorio, per migliorare l'attuale assetto urbanistico, architettonico e ambientale, non di rado caratterizzato da criticità locali: gli elementi di questa progettualità sono così sintetizzati:

- Definizione di un assetto generale della Città in cui siano riconoscibili le centralità urbane, da realizzare sia riqualificando quelle esistenti, che proponendone altre di nuova concezione.
- Consolidamento e qualificazione dell'impianto residenziale con il completamento insediativo, l'individuazione di aree di espansione e la realizzazione, laddove possibile, di spazi di sosta e di relazione in prossimità dei principali attrattori di traffico.
- Riassetto del disegno viario urbano, basato anche su nuove direttrici di by-pass e di distribuzione, capace di riconnettere la viabilità esistente e di qualificare e razionalizzare la maglia viaria minore.
- Qualificazione e potenziamento dei servizi di supporto alla residenza e di interesse generale.
- Qualificazione del sistema degli insediamenti produttivi, commerciali e dei servizi privati.
- Completamento dei processi di recupero del patrimonio edilizio esistente e implementazione delle politiche di rivitalizzazione dei centri storici.

Posta in questi termini di sintesi, la questione dello Spazio urbano trova una prima linea di possibili risposte nel "combinato" di pianificazione, ri-pianificazione e rigenerazione, che va a sostanziare il progetto per la riqualificazione e il completamento fisico-funzionale degli insediamenti. Dunque il PRG-PO, nel tempo, pianificherà, programmerà e progetterà i diversi interventi di trasformazione, dalla conservazione alla riqualificazione, dalla rigenerazione al nuovo impianto urbanistico.

Ripartire dalla città esistente significa anche e soprattutto rileggere il Piano pre-vigente secondo un'ottica proiettiva, sapendo che le aree già classificate e non attuate - e ad Assisi il dato quantitativo è rilevante - possono diventare un tema strategico, da affrontare con attenzione e in modo prioritario. Si tratta in prevalenza di previsioni relative a spazi pubblici, servizi e altre tipologie di spazi per usi all'aria aperta, talvolta riferite anche ad aree edificabili per usi principalmente non residenziali. Il PRG-PO propone la revisione di queste previsioni, secondo le seguenti principali modalità di riclassificazione:

- Le **aree da ricondizionare**, che riguardano situazioni di estensione medio-piccola, spesso intercluse entro gli insediamenti esistenti, e che per questo possono assumere un ruolo importante ai fini della qualificazione funzionale dei diversi centri; il PRG-PO propone il molti casi la revisione della disciplina in coerenza con le scelte previsionali di assetto fisico-funzionale degli insediamenti e con le nuove modalità di attuazione in forma concertata;
- Le **aree da ripianificare**, che riguardano le parti dello Spazio urbano, anche di estensione significativa, non attuate nell'ambito delle previsioni del PRG pre-vigente, relative a classificazioni sia edificatorie che per standard urbanistici, in prevalenza localizzate lungo i margini degli insediamenti esistenti, che il PRG-PO intende ripianificare in coerenza con il nuovo assetto fisico-funzionale prefigurato; rappresentano di fatto la risorsa principale da mettere in campo in sede di prima attuazione del PRG-PO, attraverso l'individuazione di Ambiti di trasformazione la cui disciplina da un lato può consentire di offrire buone opportunità insediative in aree con buone condizioni localizzative e spesso già urbanizzate, almeno in parte, dall'altro crea le condizioni per acquisire aree al patrimonio o all'uso pubblico destinate

a completare il sistema delle dotazioni territoriali e funzionali in ambiti connotati da un'armatura urbana carente.

- Le **aree da rigenerare** sono le parti di città dove Il Piano rigenera e rinnova l'insediamento esistente, "costruisce sul costruito", nelle parti, che sono già dismesse o che stanno terminato il loro ciclo economico di vita in via, che possono risultare ormai insostenibili in termini di prestazioni ambientali, e di qualità architettonica; il progetto di rigenerazione, declinato dalla riqualificazione puntuale nella città consolidata al rinnovo esteso delle aree produttive, riguarda alcune delle operazioni già previste dal PRG pre-vigente, e che ancora non sono state attuate, come altre possibili situazioni che il PRG-PO è chiamato ad approfondire.

Sulla base di questo approccio, per il miglioramento dell'efficienza degli insediamenti e per la razionalizzazione e il potenziamento delle dotazioni territoriali e urbane, si considera prioritario promuovere le azioni di ripianificazione e rigenerazione urbana correlando - laddove possibile e nella misura necessaria - l'attivazione di porzioni di suolo per interventi di primo impianto nei termini funzionali alle iniziative di riqualificazione; in altri termini, il PRG-PO investe aree di nuova previsione solo per completare l'offerta di opportunità insediative in ognuno degli ambiti a carattere urbano ovvero qualora non vi siano altre soluzioni per trovare risposta all'emergere di bisogni ed esigenze di interesse collettivo.

3.2 Attuare nel tempo le previsioni: la gestione del PRG

Nelle norme del PRG-PO si ritorna con insistenza sul tema dell'attuazione programmata nel tempo del PRG-PS, a partire dall'enunciato che si fa dichiarazione di principi più che regola:

"Le previsioni del PRG-PS sono definite e dimensionate per attuarsi lungo tutto l'arco temporale di validità del Piano, attraverso una successione programmata di Piani di livello operativo (PRG-PO n.1, PRG-PO n.2, ecc.), selezionando in forma progressiva quota parte delle previsioni, secondo priorità basate sulla sostenibilità ambientale, sulla fattibilità economica e sociale e sul perseguimento di obiettivi pubblici di miglioramento della qualità dello spazio urbano" (1).

Questo principio diviene anche connotazione formale per la parte operativa del PRG, riconosciuta in sede di prima attuazione anche dal punto di vista nominale (PRG-PO n.1).

Il PRG-PO diviene lo strumento per scandire l'orizzonte temporale coperto dalle previsioni di livello strutturale, che normalmente possono coprire un arco di tempo che va da 10 a 15 anni, che mette in campo in forma programmata e progressiva le quantità edificatorie previste a livello strutturale, potendo procedere in forma ordinaria, con l'emissione di Varianti generali (da cui si originano gli "n" PRG-PO) con orizzonte di medio periodo (e si ritorna così al concetto di Piano del Sindaco) o in forma semplificata, che assumono il carattere di "variantine" di assestamento, approvabili nel breve volgere di pochi mesi. Lo schema sotto riportato evidenzia la connotazione processuale / procedurale che lega le previsioni del PRG-PS alle determinazioni di livello operativo.



(1) Cfr. Norme Tecniche di attuazione, Art. 1.4.1 e Capo 3.6.

In altre parole, ciò significa che le previsioni del PRG-PS, che riguardano un orizzonte temporale di lungo periodo, saranno attivate nel tempo mediante successivi PRG-PO, solo per consuetudine tecnica definiti come “varianti”. Evidentemente la successione temporale di attivazione e attuazione delle previsioni dovrà avvenire nel rispetto del dimensionamento del piano e dei limiti temporali al suo utilizzo, eventualmente fissati dal Piano, dunque attraverso l’impiego di quote di detto dimensionamento. Il diretto collegamento tra perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e impegno di quote del dimensionamento che si determina con l’inserimento di previsioni di trasformazione nel PRG-PO, comporta che lo stesso piano operativo definisca un termine di decadenza delle previsioni, per evitare che l’inerzia dei proprietari interessati da dette previsioni possa inficiare il raggiungimento di risultati in termini infrastrutturali, di dotazioni, di edilizia sociale, di riqualificazione urbana e ambientale; e, allo stesso tempo, che questa mancata attuazione determini una sorta di “congelamento” di quote del dimensionamento.

Nel più ampio quadro gestionale sopra delineato, al fine di assicurare la necessaria flessibilità e adattabilità alle previsioni di Piano, nelle NTA si riconosce dunque una speciale dignità alla procedure di variante al PRG-PO, da intendersi come *"strumento attivo nella gestione del Piano, sia correttivo che migliorativo dell'assetto previsionale ovvero come atto sensibile e conseguente al mutamento delle condizioni di contesto necessarie ai fini delle trasformazioni, capace di innescare le azioni auspiccate dal Piano o di intercettare e riequilibrare i processi insediativi in atto nel territorio"* ⁽²⁾; la procedura di variante viene così tipizzata, assumendo più precisi connotati progettuali.

	tipologia	n. progressivo	livello	connotazione
Va	P	n	PS/PO	variante parziale puntuale
Va	T	n	PS/PO	variante tematica
Va	S	n	PS/PO	variante tramite SUAP
Va	O	n	PS/PO	variante per opera pubblica
Va	N	n	PS/PO	variante di modifica e/o adeguamento normativo

4. IL DISEGNO DI PIANO E LE SCELTE OPERATIVE

4.1 Città e territorio: per una nuova gerarchia dei luoghi

Per le determinazioni di dettaglio del PRG-PO, il riferimento resta quanto indicato dal PRG-PS per ogni Macroarea, dove - nel quadro della strategia più generale - si riportano gli obiettivi di località da perseguire.

Riguardo agli elementi strutturanti, il nuovo PRG rilegge con diverse chiavi e modalità (Disciplina delle Componenti del sistema insediativo, Disposizioni per il PCS) la gerarchia territoriale dei luoghi in termini pragmatici, riconoscendo le potenzialità legate alla cosiddetta "città di pianura" incentrata sull'abitato di Santa Maria degli Angeli, che si lega in termini di complementarità funzionale (non necessariamente dialettica) con Assisi capoluogo e l'acropoli storica.

Nel tempo, il nucleo di Santa Maria degli Angeli si è fortemente strutturato e figura ormai come componente primaria del sistema portante di rilevanza regionale che attraversa la Valle Umbra, strettamente relazionato alle piattaforme insediative di Bastia Umbra e del Folignate e come tale ha comportato la localizzazione di servizi di rango urbano o sovra-comunale.

Ancora forte è comunque il ruolo di Assisi capoluogo, che ha visto il consolidarsi della sua dotazione di servizi (specie a supporto della mobilità e dell'accessibilità), nonostante taluni processi in atto di erosione della cosiddetta "funzione centro", conseguente al previsto trasferimento di alcune funzioni rare, secondo logiche di razionalizzazione di più vasta scala.

Se è corretto leggere la struttura insediativa regionale in termini di struttura policentrica, è altrettanto vero che Assisi ed il suo territorio hanno visto crescere progressivamente il livello di competenza nella gerarchia dei centri di questa parte dell'Umbria, superando così la condizione che consegnava la città ad un rango di complemento/completamento dell’offerta generata nei territori vicini di maggiore o pari massa critica (Perugia, Foligno, Bastia Umbra) e configurandosi come vero e proprio centro ordinatore, al di là della

⁽²⁾ Cfr. Norme Tecniche di attuazione, Art. 1.4.3 e segg.

forza attrattiva e della "specificità locale" generata dai rilevanti movimenti turistici che caratterizzano i luoghi francescani.

Dunque è possibile rileggere un sistema portante, rappresentato da Santa Maria degli Angeli e Assisi che, per motivi differenti, svolgono un ruolo attrattore di carattere comunale e sovracomunale, e gli altri sotto-sistemi distinti per collocazione spaziale, con il sotto-sistema ovest, caratterizzato da Petrignano, che si configura come centro satellite dotato di una specifica forza e autonomia. Infatti, vicino al ruolo ordinatore, come si è visto più sopra, assegnato ai centri di Assisi capoluogo (luogo identitario) e Santa Maria degli Angeli (porta della città di pianura), cresce l'importanza del polo di Petrignano, tale da configurarsi in potenza come "hub" a scala d'area vasta e non solo per la presenza dell'aeroporto ormai pienamente a regime; al sotto-sistema ovest di Petrignano fanno riferimento i centri di Torchiagina a nord e Palazzo ad est, caratterizzati da minore importanza strategica ma con maggiore qualità insediativa, nel quadro di un buono o discreto livello di accessibilità e di dotazioni funzionali e territoriali; questi ultimi due centri fanno da riferimento per i nuclei minori della fascia collinare (San Gregorio, Sterpeto, Rocca Sant'Angelo, Tordibetto).

Maggiormente evolutivo è il quadro dei centri che fanno riferimento al sistema portante di Santa Maria degli Angeli (Tordandrea, Castelnuovo, appartenenti al sotto-sistema di pianura, e, in misura minore, Rivotorto, appartenente al sotto-sistema est), per i quali si

persegue la volontà di una maggiore integrazione entro la città di pianura, laddove i centri minori possono garantire maggiore qualità insediativa e servizi di base ed il centro maggiore l'offerta di funzioni rare.

Più ci si allontana dai centri maggiori e più diventano complesse le relazioni



tra le diverse componenti insediative, dove - al complicarsi delle modalità di accessibilità - si rilevano sia situazioni che ancora mantengono discrete

condizioni localizzative e di infrastrutturazione (Viole e - in misura minore - Capodacqua ed i nuclei contermini, appartenenti al sotto-sistema est) sia situazioni maggiormente frammentarie o critiche, specie per quel che riguarda i centri montani (sotto-sistema di montagna riferito al sistema portante di Assisi), ancorché questi siano stati interessati da processi di urbanizzazione storica (p.es. Armenzano, Porziano) o siano riferiti alla viabilità minore intercomunale (p.es. Pian della Pieve, Pieve San Nicolò).

Per la Città Storica, da sempre questione centrale nel dibattito sulla pianificazione di Assisi, viene in soccorso il lavoro fatto negli ultimi tempi per la definizione del Quadro Strategico di Valorizzazione, già avviato ai sensi della L.R. 12/2008, in ordine al quale è una volta che sarà a regime, dovranno essere valutati gli elementi di riallineamento.

4.2 L'assetto viario di progetto, la qualificazione delle reti esistenti, i luoghi della città pubblica.

Il PRG-PO definisce, negli elaborati di assetto, la struttura del sistema viario esistente e di progetto nel contesto delle Componenti del Sistema insediativo ed evidenzia gli elementi per la qualificazione dei tracciati viari e dei luoghi della città pubblica, secondo un criterio sistemico e gerarchico, finalizzato al miglioramento ed al potenziamento della rete viaria comunale posta al servizio dei luoghi più densamente abitati. In quest'ottica il PRG-PO incentiva gli interventi di qualificazione funzionale del sistema viario.

Negli elaborati di assetto del PRG-PO le previsioni di nuova viabilità sono correlate, nella misura massima possibile, all'attivazione di procedure di concertazione finalizzate all'acquisizione di aree e opere di urbanizzazione primaria attraverso modalità perequative, premiali e compensative, limitando alla misura minima necessaria il ricorso alle procedure espropriative

4.3 Gli approfondimenti del PRG-PO: il Piano Comunale dei Servizi e la Struttura Urbana Minima

Secondo l'Art. 83 del R.R. n. 2/2015, il PRG-PS definisce i criteri in base ai quali il PRG, parte operativa provvede a soddisfare sia il fabbisogno

pregresso, sia il nuovo fabbisogno generato dagli interventi di trasformazione previsto dal Piano. Il PRG, parte operativa, assicura il soddisfacimento di cui sopra, nel rispetto delle esigenze dei diversi bacini di utenza e garantendo la rispondenza ai requisiti prestazionali. Lo studio relativo al Piano Comunale dei Servizi (PCS) in ambito di PRG-PO, definisce gli indirizzi urbanistici per servizi e dotazioni territoriali e funzionali e gestisce e distribuisce le quantità assegnate alle stesse dotazioni dal PRG-PS, nel rispetto, non vincolante, del disegno dell'armatura urbana, e secondo i meccanismi perequativi e compensativi e la programmazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche, tenendo conto dei bacini di utenza, degli abitanti e utenti e dei requisiti di qualità prestazionali.

Per gli approfondimenti si rimanda all'elaborato op.ge.03 - *Disposizioni per il Piano Comunale dei Servizi*, composto dalla una parte descrittiva e, in appendice, i relativi grafici, e raccolto nella famiglia **op.ge.n.**, che contiene gli sviluppi in tema di Dotazioni territoriali e funzionali, secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Nel processo di identificazione delle componenti strutturali del territorio da parte del PRG-PO, il TU regionale prescrive all'Art. 22 che si individuino gli elementi che costituiscono la Struttura urbana minima (SUM), per il PRG-PO. Le linee guida contenute nella DGR n. n.164/2010 ne riassumono i principi metodologici, indicano le modalità con cui la SUM va individuata, e suggeriscono come possa essere inserita efficacemente all'interno del processo di pianificazione. Lo studio è stato svolto in riferimento alle suddette linee guida per la definizione della SUM e l'individuazione delle caratteristiche di vulnerabilità sismica a scala urbana, a partire dai dati e dalle informazioni raccolti e interpretati nello studio di PRG-PS e negli studi di settore quali Piano di Protezione Civile e analisi della Condizione Limite di Emergenza.

Per gli approfondimenti si rimanda all'elaborato op.ge.04 - *Disposizioni per la definizione della SUM di progetto*, composto dalla relazione con, in appendice, i relativi grafici, e raccolto nella famiglia **op.ge.n.**, che contiene le indicazioni per la identificazione delle componenti strutturali del territorio che costituiscono la Struttura Urbana minima, secondo quanto disposto dalla normativa di settore in materia.



Schema dell'armatura urbana della zona di Palazzo

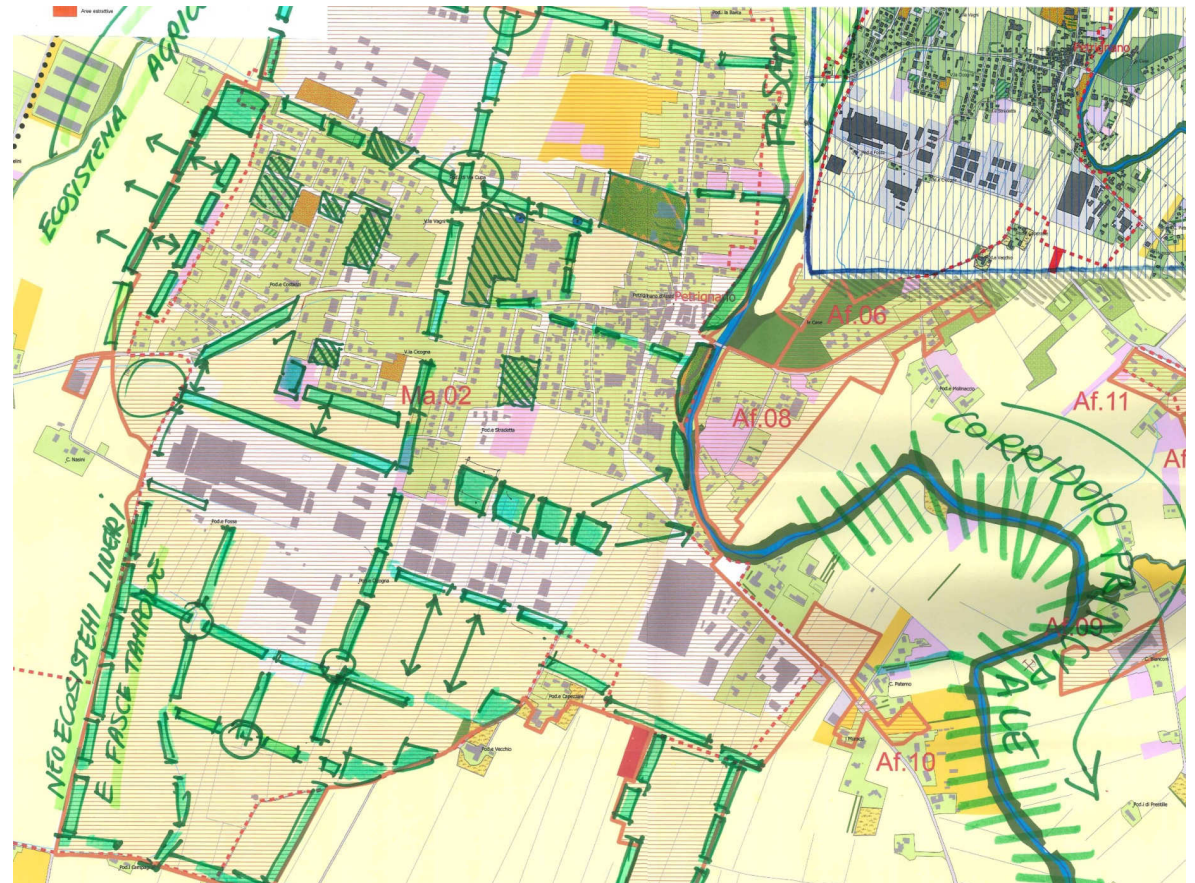
5. LA SOSTENIBILITÀ DELLE SCELTE INSEDIATIVE

5.1 La Rete Ecologica locale

Nella PRG-PS si definisce con chiarezza il progetto di Rete Ecologica in attuazione delle direttive regionali in materia (Rete Ecologica Regionale - RERU), definita quale sistema interconnesso di habitat, di elementi paesistici e di unità territoriali di tutela ambientale, finalizzato alla salvaguardia ed al mantenimento della biodiversità. In quella sede si è inteso estendere ed affrontare lo studio a tutto il territorio comunale da un punto di vista ecologico, definendone le funzioni in ogni sua parte, al fine di prefigurare un equilibrio generale del sistema, con una concezione del territorio, sotto l'aspetto ecologico, trattato come un "ecosistema territoriale", con regole di funzionamento sia interne che nelle sue connessione esterne, al fine di realizzare la riproducibilità delle risorse ambientali.

Il PRG-PO recepisce a scala fondiaria le indicazioni e le prescrizioni di riassetto ambientale fissate nella parte strutturale con l'obiettivo di potenziare l'eco-sistema a scala urbana.

Da un lato vengono messe a sistema tutti le componenti "verdi" del Piano (esistenti o di progetto) con una logica di riconnessione puntuale e insistita fino a coinvolgere gli elementi di naturalità minori, dall'altro vengono messi in campo strumenti gestionali e normativi specifici, con indicazioni cartografiche sulla collocazione delle aree verdi di progetto e sul ruolo di connettività di quelle esistenti, con le regole per i verdi privati riclassificati in funzione ecologica e con le norme prescrittive sulle quantità obbligatorie da destinare alla formazione della Rete ecologica locale in sede di attuazione degli interventi entro i comparti di attuazione previsti entro le parti di città soggette ad azioni di trasformazione.



Studio per la definizione della Rete ecologica locale nella zona di Petignano



Gli elementi della Rete ecologica locale nella zona di Palazzo

5.2 L'attuazione programmata come fattore di stabilizzazione ambientale

Nei "ragionamenti" che si costruiscono nel Piano e con il Piano si ritorna spesso sul concetto e sui meccanismi di attuazione programmata nel tempo delle azioni di trasformazione previste; già si è detto più sopra delle aree oggetto di ripianificazione e di primo impianto e di come queste entrano nel disegno e nell'assetto gestionale di Piano, con logiche anche conservative che tendono a minimizzare l'interessamento di aree agricole non soggette a pianificazione pregressa. Tutto questo concorre a stabilizzare le figure insediative che caratterizzano i luoghi, con la ricucitura delle aree intercluse e la ridefinizione della linea di frangia peri-urbana; ne emerge una volontà di rendere sostenibili e monitorabili le scelte di livello operativo, laddove si prevedono una serie di classificazioni che prevedono il "congelamento" delle previsioni di livello strutturale per le quali non si ritiene prioritaria l'attuazione ⁽³⁾, riconducendole temporaneamente ad un regime assimilabile a quello per lo Spazio rurale - ancorché insediabile - la gran parte delle zone di primo impianto previste dal PRG-PS; lo stesso vale per una significativa parte delle aree di ripianificazione, seppure già oggetto di pianificazione pregressa e non comprese nelle determinazioni del PRG-PO da mettere in priorità per l'attuazione; dunque questo primo PRG-PO non "vede" tutto quanto è stato pianificato a livello strutturale e anzi porta a regime una serie di disposizioni per accogliere le istanze di declassificazione avanzate dai proprietari di aree suscettibili di urbanizzazione, ponendo così un limite di fatto fattore di consumo di suolo. Ciò consentirà anche di ridistribuire le quantità edificatorie verso aree maggiormente attrattive e di riequilibrare le previsioni.

5.3 Il dimensionamento della componente insediativa

Gli elaborati del PRG-PS e quelli relativi al Piano Comunale dei Servizi si soffermano sui temi del dimensionamento: in questa sede interessa la sottolineare la volontà di assicurare con il Piano un diffuso accesso alle condizioni di riqualificazione e sviluppo, consentendo la massima flessibilità

nell'attuazione delle previsioni. La ricalibrazione delle previsioni insediative operata già a livello strutturale, restituisce un dato misurato e congruente con le prospettive di crescita attese e con il ruolo attrattore che comunque esercita il territorio comunale su di un bacino di utenza in crescente espansione.

Nel dimensionamento strutturale sono verificate anche le quantità disponibili in termini di dotazioni funzionali e territoriali in accordo con quanto prescritto in materia dal R.R. n. 2/2015. I dati previsionali contemplati nella presente proposta di PRG connotano la volontà di assegnare al territorio comunale un ruolo di rilievo in termini di offerta insediativa e di servizi, questi ultimi dimensionati anche per raccogliere una quota di utenza proveniente dai territori circostanti.

Vale anche la pena di ribadire che le previsioni del PRG-PS sono definite e dimensionate per attuarsi lungo tutto l'arco temporale di validità del Piano, attraverso una successione programmata di Piani di livello operativo (PRG-PO n.1, PRG-PO n.2, ecc.), pertanto nella priorità delle previsioni del PRG-PO n. 1 rientra una porzione consistente delle parti di territorio ricadenti entro le Componenti del Sistema insediativo, che il PRG-PS individua come ambiti di trasformazione e di nuovo impianto, con una quota incrementale stimata in circa 3.000 abitanti insediabili teorici, come condizione di partenza, quota suscettibile di ulteriori sviluppi nell'eventualità che il Piano possa entrare a regime con le condizioni compensative e premiali.

Il PRG-PO, infatti, consente l'utilizzazione delle quantità edificatorie e delle aree acquisite dal Comune, in applicazione dei meccanismi perequativi, per compensazioni e premialità a fronte di maggiori oneri richiesti ai proprietari in materia di acquisizione pubblica degli immobili, di demolizioni senza ricostruzioni in loco per finalità urbanistiche, di ripristino e di riqualificazione di spazi, di eliminazione di detrattori ambientali. Il PRG-PO, nel dimensionamento, mette a disposizione una quota di Suc-urb da destinare a tali finalità. Le condizioni perequative, compensative e premiali, calibrate, in termini incrementali, in funzione della positiva ricaduta sull'infrastrutturazione del territorio e sul miglioramento della qualità urbana, favoriscono la realizzazione delle finalità di cui sopra, in quanto forniscono le risorse operative, in termini di natura spaziale e dimensionale, per realizzare

⁽³⁾ Cfr. Norme Tecniche di attuazione, Capo 3.6.

le aree per servizi e attrezzature di livello comunale e sovracomunale, destinate agli abitanti insediati e insediabili.

Questo primo PRG-PO impegna una quota significativa di volumetria residenziale in quanto si fa carico delle volumetrie riconosciute alle zone di espansione oggetto di pianificazione pregressa e non attuate - con la prospettiva di operare eventuali future riclassificazioni in caso di ulteriore inerzia da parte dei proprietari - e lascia comunque la possibilità di procedere alla definizione di nuove situazioni insediative, in genere caratterizzate da modeste estensioni da urbanizzare o riurbanizzare. Il dato di sintesi è riportato nella seguente tabella.

Potenzialità edificatoria di base di riferimento ammessa dal PRG-PS (incremento previsto sull'esistente ammesso dal PRG-PS)				Totale Potenzialità edificatoria incrementale ammessa dal PRG-PS nel rispetto dell'art. 43 del TU			
residenziale		per attività		residenziale		per attività	
Vol. (mc)	SUC (mq)	SUC (mq)		Vol. (mc)	SUC (mq)	SUC (mq)	
810.000	270.000	425.000		243.000	81.000	127.500	

Totale Potenzialità edificatoria incrementale prevista dal PRG-PO				Totale Potenzialità edificatoria incrementale prevista dal PRG-PO in applicazione delle condizioni compensative e premiali			
residenziale		per attività		residenziale		per attività	
Vol. (mc)	SUC (mq)	SUC (mq)	SUC (mq)	Vol. (mc)	SUC (mq)	SUC (mq)	SUC (mq)
497.000	196.000	400.000		194.000	64.000	48.000	

Per i dati di dettaglio si rimanda all'elaborato op.ge.01 - *Quaderno dati del PRG-PO*.

Le azioni di classificazione dei terreni operate con il PRG-PO risultano ampiamente sotto i valori massimi consentiti in termini di consumo di suolo; Il PRG-PS ammette i valori di cui alla seguente tabella:

riepilogo componenti sistema insediativo

	superficie totale investita mq
c Totale Azzonamento sintetico	
C.1	totale mq14.542.926

C.2.1	Aree non computabili	classificazioni che non comportano consumo di suolo aggiuntivo in relazione alla destinazione, alle modalità di attuazione, agli indirizzi progettuali per il PRG Parte operativa ed allo stato dei luoghi	270.327
C.2.2	Componenti della Rete Ecologica Locale di progetto		304.057
C.2.3	Quota parte inedificata/inedificabile ambiti ad attuazione condizionata		458.314
C.2.4	Quota parte inedificata/inedificabile ambiti di salvaguardia		762.585
C.2	Totale aree in detrazione		1.795.283
C.3	Totale aree investite dal progetto di PRG al netto delle aree in detrazione (C.0 - C.2)		12.747.643

Il PRG-PO prevede superfici classificate e oggetto di mantenimento e trasformazione e indica superfici che non entrano (in tutto o in parte) nel consumo di suolo; i dati di sintesi sono riportati nella seguente tabella:

	Superficie St classificata dal PRG-PO N.1 mq
essuti e zone prevalentemente residenziali	5.999.592
one prevalentemente per attività	2.069.440
otazioni territoriali e funzionali di aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali	319.672
otazioni territoriali e funzionali di aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale comunale e sovracomunale	608.898
one prevalentemente per servizi di interesse collettivo o privati	917.528
pazi aperti di protezione e propri della rete ecologica locale	625.986
TOTALE	10.541.116
mbiti a disciplina generale pregressa da ripianificare o da rigenerare	966.788
	11.507.904

5.4 Il processo di Valutazione Ambientale Strategica

In linea generale, i nuovi strumenti urbanistici si caratterizzano per una specifica attenzione ai temi della sostenibilità ambientale, nel quadro di un assetto normativo di settore ormai consolidato e, dati questi termini, la definizione Rapporto Ambientale rappresenta l'approfondimento del processo di valutazione ambientale del nuovo PRG-PO, successivo alla fase di consultazione preliminare esperita nelle fasi di avvio delle attività.

La valutazione di sostenibilità ambientale del nuovo PRG-PO, sviluppata in riferimento a ciascuna delle macroaree interessate dalle specifiche azioni strategiche del Piano stesso, si articola, ai sensi delle vigenti normative, in tre momenti essenziali:

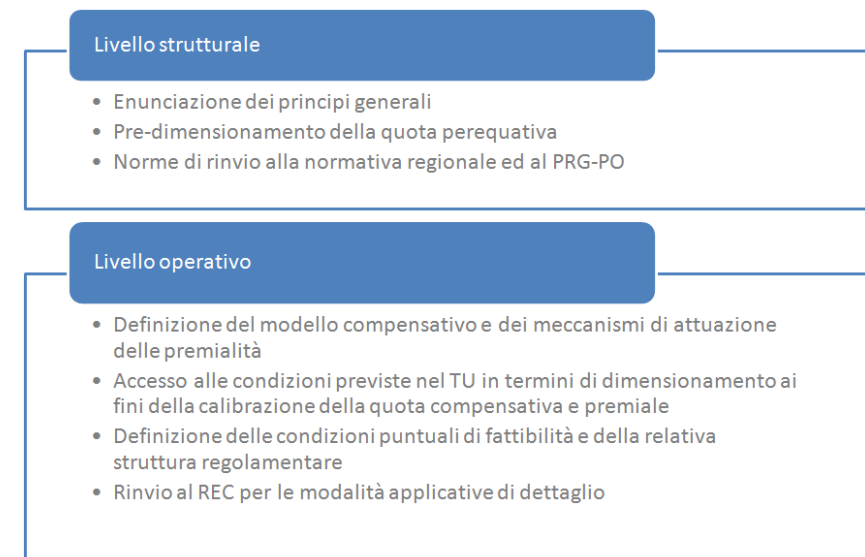
- **verifica di coerenza interna:** è finalizzata a verificare che le azioni strategiche di Piano definiscano un quadro sufficientemente coerente delle scelte pianificatorie del territorio;
- **verifica di coerenza esterna:** è finalizzata a verificare che le azioni strategiche di Piano non contrastino, ed anzi favoriscano, il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale così come individuati coerentemente con il quadro di riferimento programmatico e con gli scenari di sostenibilità europei e nazionali;
- **verifica di sostenibilità:** è finalizzata alla valutazione degli impatti delle scelte pianificatorie sulle componenti ambientali che l'attuazione del Piano può determinare rispetto allo stato di fatto attuale, in particolare in considerazione delle criticità che emergono dall'analisi di contesto delle componenti ambientali stesse.

Per gli approfondimenti si rimanda agli elaborati a corredo dello studio per la Valutazione Strategica Ambientale, composti dal Rapporto Ambientale e dai relativi grafici e sono raccolti nella famiglia **op.va.n**, che contengono le indicazioni per la verifica ed il monitoraggio degli effetti delle scelte di Piano sulle componenti ambientali, secondo quanto disposto dalla normativa di settore in materia di VAS.

6. MODALITÀ E STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE

6.1 Perequazione, compensazione, premialità nel PRG di Assisi

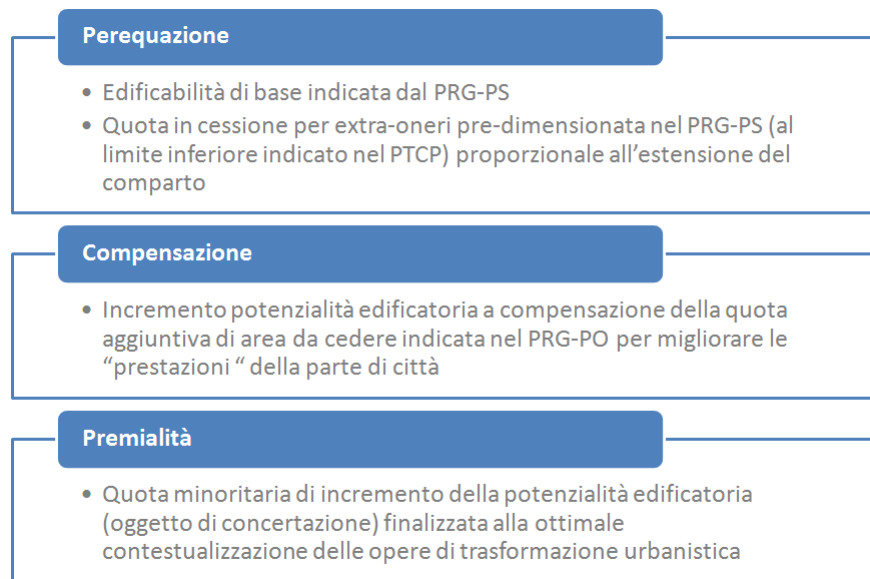
Il tema della attuazione delle previsioni in forma concertata è uno dei fondamenti del nuovo PRG di Assisi e già nella parte strutturale si delineavano i principali riferimenti di principio e i macro- elementi di tipo quantitativo. Con il PRG-PO, l'apparato normativo e gestionale del Piano si arricchisce di una serie di strumenti per l'attuazione che definiscono una struttura logica come di seguito riportata.



Le NTA insistono a più riprese sull'individuazione degli ambiti di applicazione e sulle modalità di accesso alle condizioni perequative, compensative e premiali ⁽⁴⁾ con la possibilità di rinviare al REC le disposizioni maggiormente dettagliate o dipendenti dalle mutevoli condizioni di contesto. In prima applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 40 e segg.

⁽⁴⁾ Cfr. Norme Tecniche di attuazione, Art. 1.3.10 e segg.

del TU regionale in materia, si è ipotizzato un modello semplice e ragionevolmente equilibrato, che tiene in considerazione il regime dei suoli riconosciuto dal PRG-PS; in altre parole i terreni riconosciuti in trasformazione a livello strutturale entrano nel PRG-PO per la formazione di comparti che possono essere sottoposti alla cessione obbligatoria di aree a fronte dell'applicazione dell'indice territoriale perequato (edificabilità di base in cambio di terreno da assegnare agli standard generali di Piano e alla viabilità). In seconda istanza ai comparti possono essere applicate le condizioni compensative - accessibili in forma volontaria - dove alle aree aggiuntive possono essere richieste aree per extra-oneri e a cui si applica un indice di edificabilità più alto a compensazione del valore (edificabilità in cambio di aree da assegnare agli standard locali e alla viabilità); a queste si possono aggiungere le condizioni premiali - anch'esse accessibili in via volontaria - che prevedono l'assegnazione di ulteriore potenzialità edificatoria a fronte di maggiori oneri per opere di urbanizzazione proposte dai Soggetti attuatori. Lo schema sotto riportato sintetizza gli elementi della proposta di assetto normativo per l'attuazione in forma concertata delle trasformazioni:



6.2 Le modalità di attuazione e l'apparato normativo

Le NTA del PRG-PO sono raccolte nella famiglia di elaborati **op.na.n** - Norme Tecniche di Attuazione - e sono costruite in stretta aderenza con l'architettura documentale degli elaborati di assetto e di indirizzo; in taluni casi hanno un carattere anche estesamente descrittivo, in altri assumono la forma di linea guida e di norma di indirizzo, laddove vi si annette il l'intenzione progettuale del Piano o si opera il rinvio ad altri strumenti regolamentari; dove possibile, sono state definite norme di rinvio alla normativa sovraordinata, al fine di rendere agevole la lettura dell'apparato normativo; con le stesse finalità sono stati riportati in allegato i quadri sinottici dei principali parametri urbanistico-edilizi. Ne risulta un'articolata normativa, che guarda sia alle regole delle grandi trasformazioni che a quelle della riqualificazione più minuta e della manutenzione urbana.

Le norme del PRG-PO concorrono pertanto alla costituzione di un nuovo "statuto" per il territorio, un quadro coerente delle norme, delle regole e degli indirizzi per la conservazione e la modificazione dei luoghi. Preso atto delle notevoli valenze paesaggistiche, naturalistiche ed ambientali presenti, si dà luogo ad un corpus normativo che "incrocia" gli elementi contestuali di tutela e di dimensionamento - entro i quali si muove la pianificazione di livello operativo - con le scelte e le modalità insediative più generali operate dal Piano.

Particolare attenzione è rivolta al tema delle modalità di attuazione, che da un lato raccoglie i risultati dell'opera di sistematizzazione e semplificazione fatta con il TU regionale, dall'altro incardina regole e procedure nel quadro più generale dei meccanismi di trasformazione e dei relativi interventi ammissibili. Lo schema di seguito riportato, illustra una sintesi dei passaggi operati per arrivare a definizione il quadro delle modalità di attuazione.

