

3 - PA - 027 PIANO ATTUATIVO DEL COMPRENSORIO DEI PUNTI DI PAESAGGIO DI COLLESCIPOLI

PROGETTAZIONE:

Arch. Carla COMELLO (coordinamento)

Arch. Roberto MELONI (responsabile procedimento)

INDAGINI GEOLOGICHE: Geol. Paolo PACCARA

COLLABORAZIONE alla PROGETTAZIONE:

Arch. Stefano BALDIERI Arch. Emiliano STABLUM M.A. Giuliana MARCONI M.A. Roberta MORICONI Geom. Stefano MONALDI

Versione variata a seguito parere favorevole della Soprintendenza BB.AA.PP. dell'Umbria prot. 2795 del 14/02/2014 e prot. 17472 del 11/09/2014 con prescrizioni

ADOZIONE		Versione variata a seguito	APPROVAZIONE DGC n. 98 del 22.10.2014		
DGC n. 428 del 11.12.2013		esame osservazioni/opposizioni			
ELABORATO		TITOLO			
	RELAZIONE ILLUSTRATIVA			SCALA 1:5000	
	RELAZIONE	EILLUSTRATIVA		FILE:	
	DOCUMEN.	TAZIONE FOTOGRAF	ICA		

RELAZIONE ILLUSTRATIVA e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

INDICE

- 1. Premessa e PRG
- 2. riferimenti normativi per la redazione del Piano attuativo
- 3. Inquadramento territoriale
- 4. Unità di Paesaggio
- 5. Vincolo paesaggistico
- 6. Le cubature
- 7. Istanze e osservazioni al PRG
- 8. Il quadro conoscitivo e gli elementi di criticità
 - 8.1 tessuto edilizio, uso del suolo, criticità dei nuclei
 - 8.2 tessuto edilizio, uso del suolo, criticità dell'edilizia diffusa sul territorio
 - 8.3 Intelaiatura urbana, sistema della viabilità storica e dei percorsi ciclopedonali
 - **8.4** Valenze storico culturali e edifici sparsi nel territorio (schede allegate)
 - **8.5** Il territorio agricolo: valenze e uso del suolo
 - **8.6** Il sistema naturalistico ambientale, essenze vegetazionali e reticolo idrografico
- 10. Gli obiettivi di PA
- 11. I contenuti del progetto di PA

In allegato documentazione fotografica

1. Premessa e PRG.

L'ambito oggetto della piano attuativo di iniziativa pubblica interessa il territorio periurbano del quartiere Polymer di Terni, collocato in corrispondenza del settore urbano meridionale, al confine con il Comune di Stroncone. Tale ambito, che circonda il centro storico di Collescipoli, è stato individuato dal nuovo PRG come portatore di significative valenze naturalistico ambientali, pur essendo a ridosso della città e pertanto interessato dai fenomeni di urbanizzazione da essa derivanti e di possibile compromissione del territorio agricolo.

Il paesaggio è caratterizzato dalla morfologia territoriale del sistema collinare meridionale, con la sequenza crinale/fondovalle e la sovrapposizione dell'intelaiatura antropica alle linee di crinale. Gli ambiti di fondovalle e delle pendici collinari ospitano un paesaggio frutto di un consolidato ed equilibrato rapporto tra componente umana e naturalistica, dove è prevalente la presenza del reticolo idrografico minore, dei filari alberati, delle zone boschive, delle aree agricole e relative infrastrutture, pur in presenza di fenomeni di "pressione" insediativa.

L'ambito interessato è definito come "Comprensorio dei punti di paesaggio di Collescipoli" e per esso il PRG prevede due fondamentali azioni:

- il consolidamento e la caratterizzazione degli abitati esistenti come nuclei rurali dotati dei necessari servizi;
- 2. il restauro del **paesaggio esterno** ai nuclei, con la valorizzazione delle sue peculiarità.

Nell'elaborato A0-2 sono riportati i tre livelli principali della pianificazione di PRG. (tavola A, tavola B e tavola dei vincoli 7.2.)

Nella **tavola A** del PRG vigente le previsioni urbanistiche contenute all'interno del limite del "Comprensorio dei punti di paesaggio" sono le seguenti:

- OP-Art.95 Zone E di particolare interesse agricolo (E2), zone agricole di pianura ad elevata produttività a prevalente copertura seminativa per le quali è previsto il mantenimento e la promozione del carattere produttivo rurale.
- OP-Art.94 Zone agricole di conservazione (E1) che sono zone rurali con prevalente funzione di tutela del paesaggio agrario
- OP-Art.109 Zone E di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), aree di vegetazione ripariale e di filare arboreo isolati o raggruppati in formazioni lineari interessate da siepi di vegetazione arbustiva e filari ai bordi dei campi, lungo i corsi d'acqua, i fiumi, i laghi,

- i fossi e lungo i margini di strade e sentieri del territorio urbano ed extraurbano, principalmente sparsi all'interno del territorio agricolo.
- OP-Art.107 *Zone E boscate (E5)* caratterizzate prevalentemente da copertura arborea diffusa di particolare rilevanza ambientale e paesaggistica.
- OP-Art.87 Zone FD per attrezzature turistiche, alberghiere, extralberghiere e per pubblici esercizi, con destinazioni per pubblici esercizi come ristoranti, sale congressuali, per concerti, spettacoli, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, bar, gelaterie, pasticcerie, locali in cui la somministrazione di alimenti e bevande viene effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago, servizi ricreativi e per il benessere fisico.
- OP-Art.98 *Zone Ean(n) edifici sparsi nel territorio* costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale
- OP-Art.96 Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambiental, comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori.

	ZONE E - AGRICOLE		
E1	Agricole		
E2	Di particolare interesse agricolo		
	Immobili sparsi sul territorio costituenti beni culturali:		
Ea1(n)	-Ville		
Ea2(n)	-fabbricati rurali		
Ea3(n)	-chiese		
Ea4(n)	-complessi di edifici		
E3	Zone denudate		
E4	Pascolo		
E5	Boschive		
E6	Umide		
E7	Vegetazione ripariale e filari arborei		
R(n)	Di riqualificazione paesaggistica ed ambientale		
	Edifici nelle zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale		
R(n)b1	-ristrutturazione edilizia - incremento 0		
R(n)b2	-ampliamento di 180mc		
R(n)b3	-ampliamento di 300mc		
R(n)b4	-ampliamento fino a 500mc		
X	Spostamento sedime edificio		

Legenda delle zone agricole della tavola A

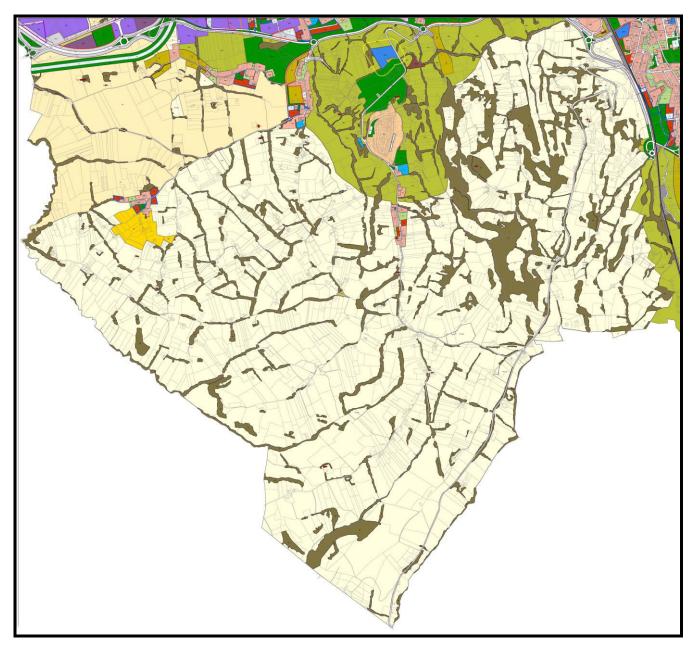


Tavola A

Nella **tavola B** del PRG, è indicato che nel comprensorio sopracitato il piano regolatore si attua con un <u>Piano dei Punti di Paesaggio</u>, piano paesistico a carattere attuativo di iniziativa pubblica o mista, esteso all'intero comprensorio.

Il piano ha prevalente funzione di conservazione del paesaggio agrario e produttivo residuo, di restauro del paesaggio naturale e la ridefinizione degli abitati residenziali in forma di nuclei rurali con la dotazioni di infrastrutture primarie e servizi a carattere rurale.

Come indicato nell'immagine seguente, la zone sottoposta a Piano attuativo è costituita da un perimetro che è definito "comprensorio" dei punti di paesaggio al cui interno sono individuati i "nuclei" dei punti di paesaggio. Le aree interne ai comprensori ma esterne ai nuclei dei punti di paesaggio sono definite "aree di tutela del paesaggio agrario".

Nei nuclei di punti di paesaggio sono ammesse destinazioni residenziali, destinazioni per servizi di quartiere ed ogni eventuale altra attività compatibile con le destinazioni agricole.

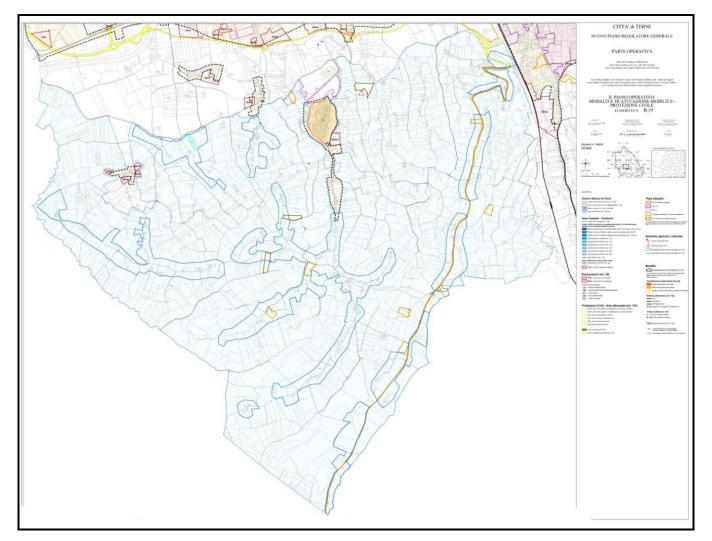


Tavola B di PRG

Nella tavola 7.2 sono riportati i principali vincoli a cui è soggetto il comprensorio dei punti di paesaggio, ed in particolare il vincolo paesaggistico e il vincolo ambientale ai sensi del DLgs n.42/2004 e smi, di cui si parlerà dettagliatamente del successivo paragrafo 5.

Nella tavola C del prg sono invece evidenziati

- OP-**Art.49** *Itinerari e percorsi di interesse storico culturale e naturalistico ambientale* costituiti dalla rete dei percorsi ciclo-pedonali e carrabili da tutelare e valorizzare
- OP-Art.49 *Greenways*, ambiti territoriali connessi a grandi percorsi verdi in grado di collegare tra loro parchi urbani e naturali, città e campagna, luoghi storici ed aree naturali attraverso una "rete viabile verde" costituita da: sentieri, piste ciclabili strade a scarso traffico, quinte paesaggistiche e attrezzature rivolte alla valorizzazione di tali ambiti.

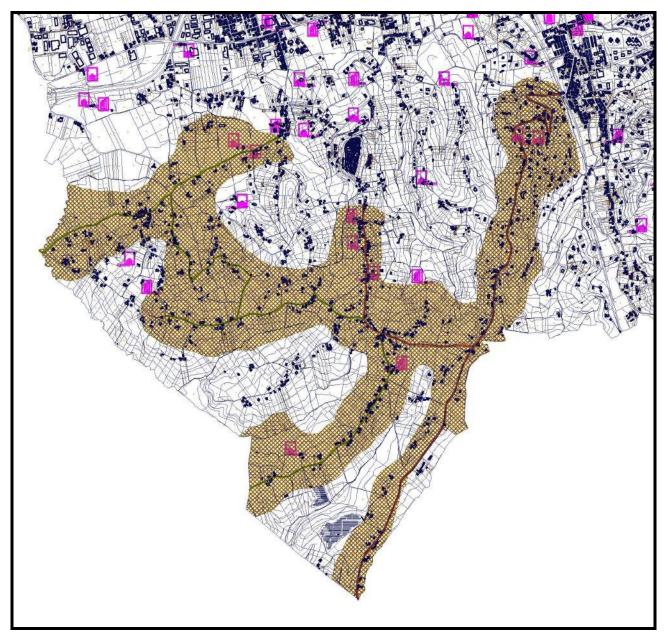


Tavola C di PRG

2. riferimenti normativi per la redazione del Piano attuativo

Il piano attuativo del "Comprensorio dei Punti di Paesaggio di Collescipoli" è stato redatto nel rispetto dell'articolato quadro normativo di livello nazionale, regionale e comunale.

Il piano è in coerenza con i piani sovraordinati di livello regionale (PUT) e provinciale (PTCP)

La normativa nazionale, con particolare riferimento agli ambiti sottoposti a vincolo ambientale e paesaggistico, sono la legge n. 42 cui al D.Lgs 22/01/04 e smi,

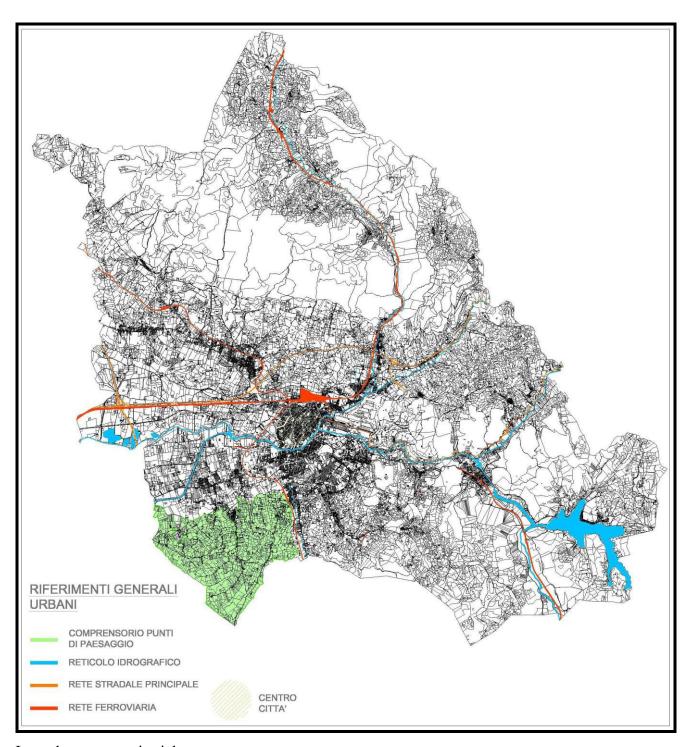
La normativa regionale di riferimento è rappresentata principalmente dalla L.R. 22/02/2005 n. 11 e smi, la L.R. 26/06/09 n. 13 e L.R. 23/12/10 n. 27 in tema di governo del territorio, pianificazione e rilancio dell'economia, il DM 5/11/01 in materia di costruzione delle strade, la LR 18/11/08 n. 17 in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi, la LR 18/02/04 n.1 in materia di attività edilizia, la LR 19/11/01 n. 28 e smi in materia di foreste e relativo Regolamento

Le norme di riferimento comunali sono quelle relative alle NTA del *PRG Parte Strutturale*, con particolare riferimento agli Artt. 47, 48, 50, 72, 73, 74, 75, 76, 87, quelle relative alle NTA del *PRG Parte Operativa*, con particolare riferimento agli Artt. 10, 49, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 107, 108, e 109, nonché quelli dagli stessi richiamati ed il Regolamento Edilizio Comunale.

3. Inquadramento territoriale

L'ambito del Comprensorio dei punti di paesaggio di Collescipoli è localizzato nella parte sud del territorio comunale e delimitato a sudest dal confine con il Comune di Stroncone e il fosso di Acquaviva, a ovest dal confine con il comune di Narni e il fosso di Contea, a nord dalla strada di Poscargano, strada di Morgnano, strada di Collescipoli e via Sulmona, a nord est dal tracciato della linea ferroviaria Terni-L'Aquila-Sulmona.

L'ambito interessato dal piano Attuativo si estende per 1030 ha.



Inquadramento territoriale

Partendo da est , secondo l'asse nord-sud, le strade principali che attraversano il territorio interessato dal Piano attuativo sono la Strada statale Salaria che, attraversando il comune di Stroncone, conduce a Passo Corese, strada di Farfa, strada di Vallecupa, la strada del Corbezzolo, la strada del Boschetto, la

strada di Collescozza, la strada di Collescipoli, via del Convento, strada di Morgnano, strada di Castelcolle, strada dei Selvoni, strada di Porcivalle.

Partendo da nord, secondo l'asse est-ovest le principali strada che attraversano il territorio sono invece Strada di Cospea, via Sulmona, strada di Carone, strada di Poscargano, strada di San Giacomo, strada di Settecani, strada di Porcivalle, strada di Colle Santangelo, strada di Contea e strada di Matiello.



Foto aerea dell'ambito con individuazione nuclei

Il sistema dei fossi e dei colli che caratterizza l'ambito del piano Attuativo, disposti principalmente secondo l'asse nord sud, è così composto:

- o fosso di Vallecupa e fosso di Acquaviva, colle di Macchia di Bussone e colle Rosso
- o fosso Matiello, fosso di Macchia di Bussone, colle di Collesecozza, colle di Contea
- o fosso di Colleantifone, Colle di Collescipoli
- o fosso di Contea, fosso di Madonna del Colle, colle Santangelo, colle Selvoni/Castelcolle fosso sant'angelo, Porcivalle

Le aree pianeggianti a nord ovest del comprensorio sono invece le località di S. Martino, Settecani Poscargano e San Giacomo

4. Unità di Paesaggio

L'Art. 87 delle Norme del PRG Parte Strutturale assume particolare importanza, in quanto dedicato specificamente all'individuazione delle Unità di paesaggio, denominando quella interessata del territorio di Collescipoli come **2Ca**, definita in base ai seguenti parametri:

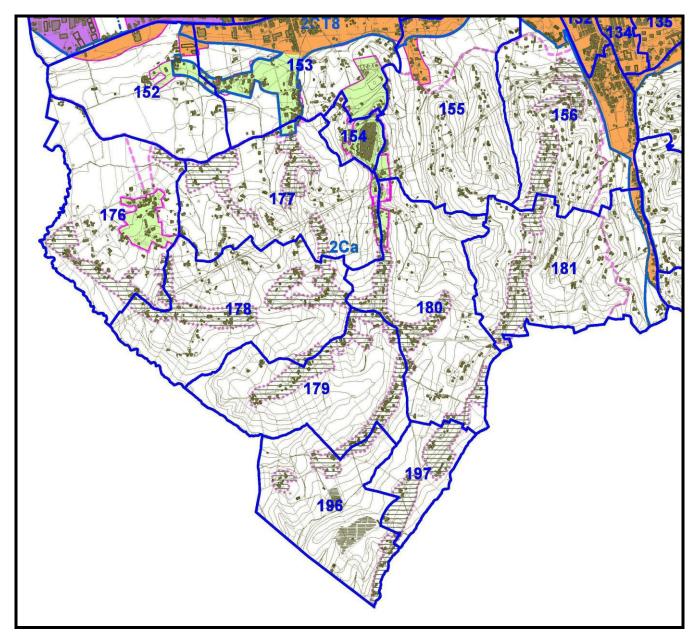
- paesaggio basso collinare a forte connotazione agricola, con disposizione dei crinali ad andamento prevalente NE-SO e stessa disposizione delle valli, dei versanti e dei corsi d'acqua;
- forte prevalenza dei seminativi semplici, interrotto da lembi di seminativo arborato e di oliveto, sia sui versanti che nel fondovalle, con fasce di vegetazione in corrispondenza dei fossi;
- trama del paesaggio determinata dal disegno dei campi ed evidenziata dalla presenza di vegetazione ripariale attestata lungo i limiti degli stessi campi e lungo i fossi;
- presenza di insediamenti costituiti da un'elevata quantità di case singole rurali e residenziali di recente edificazione, ubicate soprattutto sui crinali lungo gli assi stradali;
- maglia viaria, caratterizzata da quattro assi viari principali Terni Collescipoli, Terni Stroncone,
 Terni Valenza Miranda, Terni- Vascigliano dalla quale si diparte una ricca tessitura di strade interpoderali formata da tracciati che seguono i crinali, caratterizzata dalla presenza di filari e siepi.

- territorio caratterizzato dal centro storico di Collescipoli, da piccoli centri di nuova formazione e da beni sparsi, in particolare ville storiche e presenze monastiche.

Gli obiettivi posti dal PRG Parte Strutturale per l'Unità di Paesaggio di Collescipoli e per i quali il Piano attuativo dei Punti di Paesaggio definisce specifiche norme prescrittive, sono:

- salvaguardia dei fondovalle e valorizzazione dell'immagine complessiva attraverso il rafforzamento della trama agricola realizzato mediante un più esteso impiego di siepi e fasce alberate lungo i campi;
- restauro del paesaggio dell'edificazione diffusa, abitativa e rurale, secondo piccoli insediamenti, localizzati in punti paesisticamente strategici attestati lungo la viabilità esistente;
- rispetto delle pause tra i punti edificati;
- progetto della pausa intesa come figura del paesaggio urbano, posta tra gli insediamenti e tale da essere riconoscibile, ma anche ripetuta secondo un buon ritmo lungo i percorsi e nell'immagine del paesaggio stesso;
- qualificazione degli annessi agricoli dal punto di vista estetico-formale;
- tutela e valorizzazione della tessitura delle strade interpoderali, escludendo, ove possibile,
 l'asfaltatura nella pavimentazione delle carreggiate, che devono essere realizzate in materiale
 filtrante come la terra battuta stabilizzata con leganti; eventuale individuazione e ambientazione di
 percorsi di fruizione dei paesaggi (pedonali-ciclabili-carrabili);
- tutela delle acque sotterranee attraverso la disciplina degli impianti di smaltimento isolati privati.

I fogli catastali interessati dal piano attuativo sono il 155, 156, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 196, 197.



Unità di paesaggio 2Ca

5. vincoli

<u>L'ambito del II</u> comprensorio dei punti di paesaggio è soggetto in parte a vincolo **ambientale e paesaggistico**, ai sensi del DLgs n.42/2004 e smi.

Vincolo ambientale...

In relazione alla presenza del vincolo paesaggistico il Piano attuativo ha definito, nella norma tecnica di attuazione e nell'elaborato A0-3:

- a. I caratteri e le qualità degli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato
- b. Gli interventi consentiti, le caratteristiche tecniche e le modalità di esecuzione degli stessi nel rispetto dei provvedimenti di tutela.

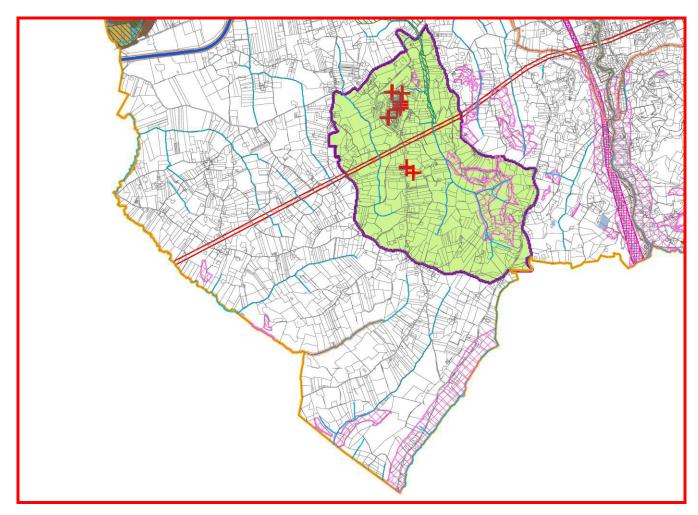
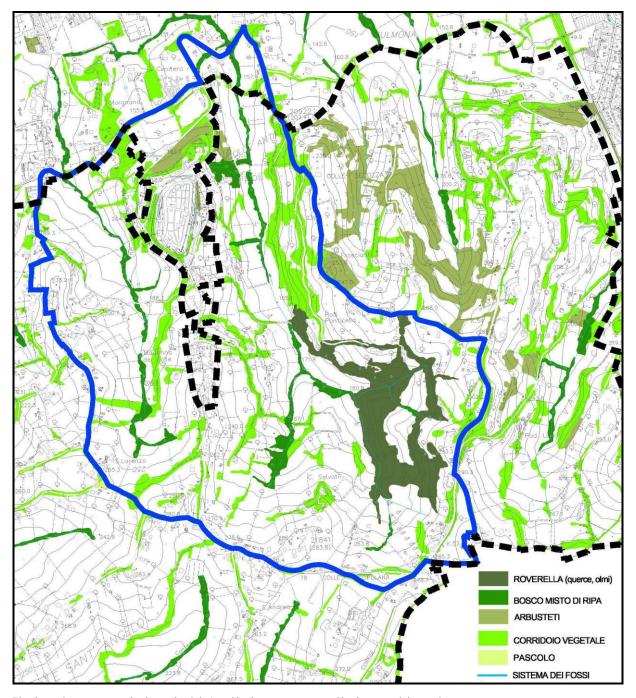


Tavola 7.2 del PRG

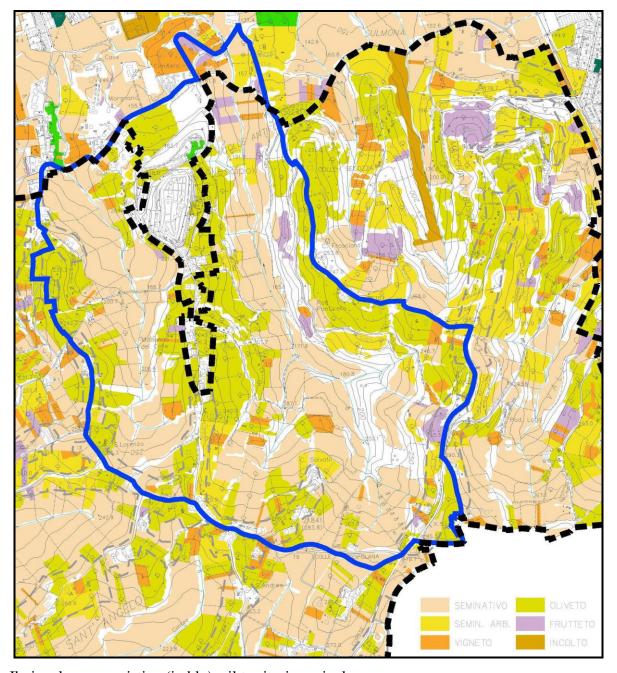
Nell'elaborato A0-3 è illustrato il quadro conoscitivo in relazione al vincolo paesaggistico nel quale è evidenziato che le zone interessate dal suddetto vincolo sono zone agricole di versante/fondovalle a prevalente copertura seminativa/seminativa arborata con la presenza di filari alberati e aree boscate in corrispondenza prevalente del reticolo idrografico naturale, caratterizzate dall'essere la "corona" di contestualizzazione ambientale e protezione visuale del borgo di Collescipoli e dalla presenza di testimonianze storiche in termini di infrastrutture viarie.



Il vincolo paesaggistico (in blu) e il sistema naturalistico ambientale

L'ambito di territorio ricompreso nel vincolo paesaggistico è costituto da un sistema di tre colli e due fossi di cui quello dove si sviluppa il borgo di Collescipoli e la strada collescipolana ne rappresenta il sistema centrale.

Oltre alle sopracitate essenze tipiche della vegetazione ripariale che caratterizzano i due fossi, dobbiamo registrare la presenza di numerosi filari alberati che sottolineano la tessitura delle strade e limiti interpoderali tra i campi coltivati. Sulle pendici di Collesecozza l'ambiente è costituto da grandi aree boschive di notevole pregio



Il vincolo paesaggistico (in blu) e il territorio agricolo

La zona del vincolo è caratterizzata, in entrambi i versanti rispetto all'abitato di Collescipoli, da una larga presenza di aree coltivate.

Le zone di fondovalle sono caratterizzate della trama agricola piuttosto integra di seminativi semplici interrotto da lembi di seminativo arborato con forte presenza di siepi e fasce alberate lungo i campi che rappresentano fondamentali corridoi ambientali.

Sulle pendici dei colli possiamo trovare un'estesa copertura ad oliveto interrotta da appezzamenti coltivati a vigneti e frutti.

Gli insediamenti sono concentrati lungo i crinali dei colli e lungo le strade principali di Collescipoli, Collesecozza e Colle san Lorenzo, dove è possibile trovare beni sparsi, in particolare ville storiche e presenze monastiche.

Nel resto dello spazio agricolo si può riscontrare una presenza di insediamenti costituiti da un'elevata quantità di case singole rurali e residenziali di recente edificazione, ubicate soprattutto sui crinali lungo gli assi stradali;

La maglia viaria è costituita da quattro assi viari principali: Terni - Collescipoli, Terni - Stroncone, Terni Miranda, Terni- Vascigliano dalla quale si diparte una ricca tessitura di strade interpoderali formata da tracciati che seguono i crinali, caratterizzata dalla presenza di filari e siepi.

Il territorio è caratterizzato dal centro storico di Collescipoli, da piccoli centri di nuova formazione e da nuclei rurali con presenze storiche di ville e casali.

Gli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato riportati all'interno della TAV. A0(3) sono i seguenti:

- a. Il sistema morfologico di crinale con andamento nord-sud imperniato sulla Strada di Collescipoli e sul relativo borgo, posti fuori perimetro di piano, ed i due sistemi vallivo collinari posti lungo il versante est ed ovest e delimitati, rispettivamente, dalle strade di crinale di Collesecozza e di Colle S.Lorenzo;
- b. Le Zone Ef vegetazione ripariale e filari alberati, nella componente vegetazionale legata al reticolo idrografico ed alla tessitura arborea;
- c. Le Zone Eb zone boscate,
- d. La copertura a seminativo presente negli ambiti di fondovalle e relative tessiture;
- e. La copertura ad oliveto in corrispondenza dei versanti collinari;
- f. L'intelaiatura storica della viabilità e dei manufatti puntuali;

La salvaguardia dei suddetti elementi, così come riportato nelle NTA, deve essere garantita attraverso i seguenti interventi:

- a. Mantenimento delle essenze vegetazionali, con riferimento alle specie arboree, nonché arbustive ed erbacee se presenti, nonché delle trame delle colture, al fine di preservare l'integrità paesaggistica ed il suo contributo alla percezione e inquadramento del borgo storico di Collescipoli dai versanti circostanti. E' consentita la sola manutenzione ordinaria con tecniche che permettano la conservazione e rigenerazione dei filari, in accordo con quanto previsto in tal senso dal Regolamento di attuazione della LR 19/11/01 n. 28 e smi e comunque dalla vigente normativa di settore;
- b. Per le essenze sottoposte a tutela di cui agli Allegati U e V del Regolamento richiamato alla precedente lettera a), si applica la normativa di cui alla LR 19/11/01 n. 28 e smi e relativo Regolamento, con particolare riferimento agli Artt. 12, 13, 14.

La salvaguardia degli uliveti deve essere inoltre garantita attraverso i seguenti interventi, in accordo con l'Art. 22 bis della LR 27/00 e smi:

- a. Mantenimento della massima possibile copertura ad uliveto. Gli interventi di trasformazione devono avvenire secondo il principio del minimo consumo di suolo, favorendo la prioritaria permanenza degli esemplari "monumentali", se presenti e di quelli di piantumazione più antica ed a tronco unico;
- Reimpianto, laddove possibile, di tutti o parte degli uliveti di cui sia necessario prevedere l'espianto in relazione alle trasformazioni consentite all'interno dell'ambito vincolato.
- 2. La salvaguardia dell'intelaiatura storica della viabilità e dei manufatti puntuali, deve essere garantita attraverso la conservazione dei tracciati, degli immobili e dei manufatti sparsi

6. Cubature

Il PA può disporre di una nuova SUC da individuare all'interno delle aree delimitate dai punti di Paesaggio.

La SUC disponibile dal PA può essere così riassunta:

• Superficie con destinazione Agricola, espressa in ettari, contenuta all'interno del PA moltiplicata per l'indice di 2 mq per ogni ettaro (art. 34 L.R. 11/2005)

Ha $1021 \times 2 \text{ mg/ha} = 2042 \text{ mg (SUC)}$

• Incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente limitatamente alla zona (*R(F)*: *Zona di Collescipoli* ricompresa all'interno del perimetro del PA così come previsto dalla norma tercnica di PRG – OP art. 96 soprattutto al comma 9.2. (Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.34 e 35 della LR n.11/2005.)

(edifici residenziali mq 9066 x 6,50 h) = $\underline{58929 \text{ mc}}$ x $15\% = 8840 \text{ mc} / 3 \text{ ml} = \mathbf{2947 mq} \text{ (SUC)}$

La SUC totale risulta così essere mq 4989

7. Istanze e osservazioni al PRG

Nel periodo di pubblicazione del nuovo PRG sono pervenute delle osservazioni che hanno interessato la zona di Collescipoli con richieste di nuove edificazioni residenziali di modesta entità. Il Consiglio Comunale le ha esaminate esprimendo un parere parzialmente favorevole all'accoglimento con la motivazione che "uno dei presupposti fondamentali del Nuovo PRG è la tutela del territorio agricolo sia dal punto di vista produttivo che paesaggistico. In alcune zone pedemontane o di crinale sono stati individuate zone agricole compromesse da particolari e diffusi fenomeni insediativi residenziali denominate *comprensori dei punti di paesaggio*; nel piano esse hanno prevalente funzione di conservazione del paesaggio agrario e produttivo residuo e di restauro del paesaggio naturale. L'obiettivo degli interventi e delle destinazioni ammesse è la tutela del paesaggio agrario residuo e la definizione degli abitati residenziali in forma di nuclei rurali con la dotazioni di infrastrutture primarie e servizi a carattere rurale. L'area oggetto della richiesta ricade nei punti di paesaggio pertanto potrà usufruire della normativa ad essi relativa e, tramite redazione di PA, definire interventi edificatori a carattere residenziale o di servizio nell'ambito delle quantità che saranno previste per ciascun punto di paesaggio."

Dopo l'approvazione del PRG sono pervenute all'Amministrazione Comunale, sempre per il comprensorio dei punti di paesaggio di Collescipoli, una serie di istanze per nuove edificazioni residenziali o ampliamenti sempre di modesta entità.

Sia le osservazioni che le richieste pervenute sono state riportate nella tav. A7-1

In risposta alle osservazioni e alle richieste pervenute, attentamente esaminate per le quali sussisteva una congruità urbanistica e di paesaggio, ricadenti all'interno dei nuclei dei punti di paesaggio, il Piano Attuativo ha individuato delle quantità edificabili nella misura di 110 mq di SUC.

8. Il quadro conoscitivo

Le ricognizioni effettuate sul campo, anche se non è stato possibile accedere a molte proprietà private, hanno permesso di costruire un quadro conoscitivo sufficientemente dettagliato.

Infatti, dove non è stato possibile accedere, è stata condotta un'analisi indiretta, attraverso la lettura delle carte catastali, della carta tecnica regionale e delle foto aeree.

Ci si è concentrati prevalentemente nell'analisi dei nuclei edilizi, per passare poi allo studio e all'esame dello spazio rurale esterno ad essi.

8.1 tessuto edilizio, uso del suolo, criticità dei nuclei

Nelle tavole di analisi A1-(n) sono illustrate le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente eseguita nucleo per nucleo e dove sono evidenziate le caratteristiche degli spazi vuoti.

Nelle tavole redatte su ogni singolo nucleo, in scala 1:2000, sono anche evidenziate le criticità e problematiche riscontrate durante i sopralluoghi e gli approfondimenti.

La classificazione del patrimonio edilizio esistente è stata articolata rispetto alla casistica riscontrata:

1) edilizia ordinaria tradizionale 2) edilizia ordinaria recente priva di caratteri tradizionali 3) edilizia speciale, monumentale o atipica 4) manufatti accessori come annessi, magazzini, stalle, piscine, ecc 5) edilizia non residenziale (commerciale, artigianale o ricettiva).

È stato riscontrato che la matrice insediativa prevalente di tutti i nuclei è quella di edifici singoli o bifamiliari interni al lotto o posizionati lungo le strade di crinale con strade di accesso private che si dipartono dalla viabilità principale.

Il tessuto edilizio è costituito da edilizia ordinaria sia tradizionale che di recente costruzione con qualche episodio di edificio sia residenziale che di culto di particolare interesse storico o architettonico. In quasi ogni lotto interno ai nuclei dei punti di paesaggio sono riscontrabili manufatti accessori come annessi o magazzini o locali per il ricovero di animali da cortile.

La <u>classificazione degli spazi "vuoti"</u> è stata articolata nelle seguenti categorie: 1) aree coltivate a seminativo 2) aree coltivate a olivo o vite 3) orti di pertinenza 4) giardini di pertinenza/aree pavimentate private 5) ambiti semiprivati (cortili, piazze, slarghi)

È possibile riscontrare che all'interno dei nuclei, dove evidentemente il paesaggio estensivo agricolo ha lasciato il posto a spazi privati pertinenziali, una forte presenza di orti, giardini e piccole coltivazioni di oliveti anche a ridosso delle abitazioni, con limitati spazi pavimentati.

Il reticolo dei filari alberati, già classificati nel PRG, trova spazio anche all'interno dei nuclei e costituisce un elemento da tutelare e valorizzare anche per la sua funzione di corridoio ambientale.

Nell'analisi condotta sono stati anche censite e riportate nelle carte in scala 1:2000 le alberature singole di maggior rilevo e le alberature a macchie.

Sempre nell'analisi dei nuclei dei punti di paesaggio è stato dato spazio alle <u>criticità</u> riscontrate.

Tra quelle maggiormente ricorrenti ci sono: 1) aree incolte o coltivazioni in abbandono 2) edifici con presenza di superfetazioni, degrado o stato di abbandono 3) depositi di materiali di varia a natura a cielo aperto 4) viabilità dissestate o con scarsa manutenzione

8.2 tessuto edilizio e sistema insediativo dell'edilizia diffusa sul territorio

Nello spazio esterno ai nuclei, dove i fenomeni insediativi sono meno concentrati, è possibile comunque identificare nelle quali è possibile riscontrare sia edifici sparsi sia parti di territorio antropizzato con una matrice insediativa; ne sono state individuate due prevalenti, così come illustrato nell'elaborato di analisi A2-1: una, con nuclei edilizi basati su modello insediativo lineare, l'altra su nuclei basati su un modello insediativo non direttamente legato ad assi generatori

8.3 Intelaiatura urbana, sistema della viabilità storica e dei percorsi ciclopedonali

Nei limiti del piano attuativo è possibile rintracciare una ricca rete di viabilità carrabile e non carrabile che costituisce l'intelaiatura urbana del comprensorio.

L'intelaiatura, così come riportata nell'elaborato A3-1, è articolata secondo tre categorie:

- percorsi carrabili e ciclopedonali Percorsi di interesse storico culturale, che di fatto costituiscono l'ossatura viaria principale del comprensorio, costituita dalla strada di Collescipoli e dalla via Salaria, che sono anche l'orditura storica della zona di datazione medioevale, lungo la quale vi è la presenza di numerosi manufatti storici o di rilevanza architettonica
- Percorsi ciclopedonali primari con medio scorrimento veicolare sia di interesse storico culturale, sia a carattere naturalistico ambientale e di collegamento con gli altri percorsi extracomunali (Narni, Stroncone)
- Percorsi pedonali secondari a basso scorrimento di collegamento all'interno del comprensorio.

Tutta l'intelaiatura principale sia carrabile che ciclopedonale è ricompresa all'interno delle *greenways*: ambiti territoriali della "rete viabile verde" costituita da: sentieri, piste ciclabili, strade a scarso traffico, quinte paesaggistiche.

8.4 Valenze storico culturali

Durante le indagini svolte sono emerse diverse valenze storico culturali all'interno dell'ambito interessato dal Piano attuativo.

Nella tavola A4-1 sono state censite tutte le emergenze storiche, architettoniche, archeologiche e le varie presenze antropiche presenti, principalmente concentrate lungo la viabilità storica descritta del paragrafo precedente.

Esse possono essere articolate come:

- <u>Viabilità di interesse storico</u> 1) viabilità romana 2)viabilità medievale 3) intelaiatura di collegamento alla viabilità storica principale
- Emergenze storiche, archeologiche e naturali divise per quattro classi di datazione: epoca medievale, epoca moderna, epoca contemporanea, datazione incerta. Tra queste nel comprensorio sono presenti: 1) edicole campestri 2) tabernacoli 3) fontanili 4) pozzi sorgente 5) aree di interesse storico-archeologico 6) chiese e conventi 7) ville 8) edifici rurali 9) aree industriali dismesse
- Sistemazioni del terreno e manufatti : 1) trama agricola 2) scarpate e terrazzamenti 3) muri ed altri sistemi di contenimento 4) recinzioni

8.5 Il territorio agricolo: valenze e uso del suolo

Dall'analisi generale del comprensorio emergono grandi zone coltivate suddivise nei sistemi vallivi, con prevalenza di seminativo estensivo, e di crinale, con prevalenza di coltivazioni dell'olivo tipica dei paesaggi collinari, descritti nei paragrafi precedenti.

Nell'uso del suolo, così come descritto nell'elaborato A5-1, sono state censite le zone coltivate a :

1) seminativo 2) seminativo arborato 3) vigneto 4) oliveto 5) frutteto 6) zone incolte 7) orti e vivai

8.6 Il sistema naturalistico ambientale, essenze vegetazionali e reticolo idrografico

Di non minore importanza è l'analisi del ricco sistema naturalistico ambientale che è possibile trovare nel comprensorio del Piano attuativo.

Il complesso sistema idrografico, costituito da molti fossi presenti, è arricchito dalla vegetazione ripariale che li contraddistingue. I fossi, disposti del settore est lungo l'asse est-ovest e nel settore ovest disposti lungo l'asse nord-sud occupano le aree di fondovalle che sono sempre intramezzate dai numerosi colli sui cui crinali sono stati individuati i nuclei dei punti di paesaggio.

Il territorio agricolo presenta una ricca trama di elementi vegetazionali e di aree boscate tra i quali: 1) boschi di roverella (querce, olmi) 2) bosco misto di ripa (vegetazione di fiume e di fosso) 3) arbusteti 4) corridoi vegetali5) pascoli.

È da segnalare la fitta presenza di elementi lineari e puntuali che disegnano la trama dell'agricolo come alberature a filare, alberature isolate o/a gruppi e siepi.

9. Gli obiettivi del Piano attuativo

Il piano attuativo trova le sue motivazioni in quanto indicato per questo territorio all'interno del PRG Parte Strutturale. In tale strumento viene segnalata la necessità di una tutela diffusa del paesaggio nelle sue varie componenti naturali ed antropiche, a partire dai caratteri morfologici del territorio, caratterizzato dall'alternanza della sequenza crinale/fondovalle. In particolare viene attribuita valenza connotativa e qualificante all'insieme delle trame agricole, al reticolo idrografico ed al sistema vegetazionale, nonché al principio insediativo legato da una parte all'insediamento di crinale in accordo con l'andamento dell'intelaiatura viaria e dall'altro all'edilizia diffusa di natura prevalentemente rurale. L'attenzione al paesaggio dà al piano una prevalente connotazione di piano paesistico, come esplicitamente indicato all'interno dell'Art.97 del PRG Parte Operativa. L'approccio al tema della tutela avviene a partire dalla consapevolezza delle criticità derivanti dalla pressione insediativa avvenuta nel tempo, anche in relazione alla prossimità con l'area urbana. Tale pressione ha prodotto l'indebolimento e la sofferenza dei caratteri connotativi e identitari del territorio, con la conseguente affermazione della necessità di operare secondo due linee d'azione: da una parte promuovere la

conservazione ed il restauro del paesaggio e dall'altra favorire il completamento dei nuclei, assecondando in modo adeguato la pressione antropica e riconducendola alle regole del principio insediativo dei nuclei e dell'insediamento di tipo rurale. In tal senso il piano intende promuovere e favorire una tutela "attiva" del territorio, anche basata sulla consapevolezza che il presidio e la difesa dei caratteri di cui si intende perseguire la tutela, possa passare attraverso una corretta valorizzazione della componente antropica, legata nello specifico alla residenzialità, come consapevole e corretta alternativa all'abbandono e conseguentemente all'economia agricola ed alla appropriata fruizione delle risorse naturalistiche e storico culturali presenti.

Tra i punti salienti degli obiettivi del piano abbiamo:

- restauro del paesaggio dell'edificazione diffusa, abitativa e rurale, secondo piccoli insediamenti, localizzati in punti paesisticamente strategici attestati lungo la viabilità esistente;
- rispetto delle pause tra i punti edificati;
- progetto della pausa intesa come figura del paesaggio urbano, posta tra gli insediamenti e tale da essere riconoscibile, ma anche ripetuta secondo un buon ritmo lungo i percorsi e nell'immagine del paesaggio stesso;
- qualificazione degli annessi agricoli dal punto di vista estetico-formale;
- tutela e valorizzazione della tessitura delle strade interpoderali, escludendo, ove possibile,
 l'asfaltatura nella pavimentazione delle carreggiate, che devono essere realizzate in materiale
 filtrante come la terra battuta stabilizzata con leganti; eventuale individuazione e ambientazione di
 percorsi di fruizione dei paesaggi (pedonali-ciclabili-carrabili);
- tutela delle acque sotterranee attraverso la disciplina degli impianti di smaltimento isolati privati.

10. Contenuti del progetto di PA, articolazione nuclei, spazio rurale

Nell'intero ambito interessato dal Piano attuativo sono consentiti interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche dell'intorno e dei caratteri storici e morfologici dell'edificato.

Sono altresì consentiti gli interventi edilizi ai sensi della legge regionale 11/2005.

Ad esclusione delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, nel perimetro del PA sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con aumento di cubatura in relazione alla LR n. 13/2009 e smi;

Le caratteristiche, i parametri dimensionali e le modalità di intervento sono riportate all'interno delle NTA, così come la regolamentazione per gli usi sostenibili del territorio, per il decoro urbano e per l'intelaiatura urbana.

L'articolazione dei <u>nuclei</u> dei punti di paesaggio, dove sono consentite, tra l'altro, le nuove edificazioni e ampliamenti puntuali, nel rispetto delle pause fra edificato e spazi "vuoti", è avvenuta, basandosi sulla densità del tessuto edilizio, secondo quattro tipi di zonizzazione:

- le zone Epp1 sono caratterizzate da media densità edilizia, ovvero dalla presenza di lotti in prevalenza urbanizzati e occupati da unità immobiliari riconducibili prevalentemente alla tipologia rurale a blocco. Essendo le parti dei nuclei maggiormente urbanizzate, dove il fabbisogno di attrezzature per servizi di quartiere è maggiore, si è previsto di ammettere, oltre a tutte le destinazioni compatibili con l'attività agricola, anche destinazioni d'uso per esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, parrucchieri, barbieri etc), per attività di ristoro (esercizi pubblici in cui è prevista la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande) e per piccoli esercizi commerciali (esercizi di vicinato)con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito.
- Le Zone Epp2 sono caratterizzate da una bassa densità edilizia, ovvero dalla presenza di aree scarsamente urbanizzate e occupate da edifici riconducibili prevalentemente alla tipologia rurale a blocco, con la presenza di un paesaggio agrario residuale.
- Le Zone Epp3 sono caratterizzate dalla presenza di aree o lotti liberi prevalentemente incolti o con coltivazioni in abbandono, per i quali l'Amministrazione ha acquisito formalmente sia in sede di adozione del PRG che in relazione al Piano dei Punti di Paesaggio, specifiche istanze e

- richieste, valutandone l'ammissibilità rispetto alle finalità del Piano stesso, nelle quali è riconosciuta una SUC pari a mq 110 a fini abitativi.
- le Zone Epp4 sono caratterizzate dalla presenza di aree o lotti in parte edificati e caratterizzati dalla presenza di condizioni di degrado, per i quali l'Amministrazione ha acquisito formalmente sia in sede di adozione del PRG, che successivamente ed in relazione al Piano dei Punti di Paesaggio, specifiche istanze e richieste, valutandone l'ammissibilità rispetto alle finalità del Piano stesso, nelle quali è riconosciuta una SUC pari a mq 110 a fini abitativi.

L'articolazione dello <u>spazio rurale</u> è avvenuta secondo le caratteristiche delle macrozone individuate, simili per caratteristiche dell'edificato, degli elementi naturali, del reticolo stradale, della morfologia del territorio, della trama delle coltivazioni.

- Le Zone Esr1, nella parte nord-ovest del comprensorio, sono zone agricole di pianura ad elevata produttività a prevalente copertura seminativa nelle quali è previsto il mantenimento e la promozione del carattere produttivo rurale.
- Le Zone Esr2, sono zone agricole di versante/fondovalle a copertura variegata, alternata alla presenza di filari alberati in corrispondenza prevalente della rete stradale, caratterizzate da una presenza antropica diffusa, tale da inibire la percezione unitaria del paesaggio rurale.
- Le Zone Esr3 sono zone agricole di versante/fondovalle a prevalente copertura seminativa, con la presenza di filari alberati e aree boscate in corrispondenza del reticolo idrografico naturale, caratterizzate da una forte integrità paesaggistica e leggibilità della morfologia territoriale ed agricola, nonché dalla presenza di testimonianze storiche in termini di infrastrutture viarie e piccoli manufatti di notevole interesse architettonico.
- Le Zone Esr4 sono le zone agricole di versante/fondovalle sottoposte al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 22/01/04 n. 42 a prevalente copertura seminativa/seminativa arborata con la presenza di filari alberati e aree boscate in corrispondenza prevalente del reticolo idrografico naturale, caratterizzate dall'essere la "corona" di contestualizzazione ambientale e protezione visuale del borgo di Collescipoli e dalla presenza di testimonianze storico-architettoniche.
- Le Zone Esr5 sono zone agricole di versante/fondovalle a prevalente copertura boschiva e di filari alberati, caratterizzate da una presenza antropica diffusa che non inibisce la percezione unitaria del paesaggio rurale.

Sono rimaste inalterate, rispetto al PRG vigente le parti di territorio destinate a Zone Ea(n), edifici sparsi nel territorio agricolo costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale, le zone boscate E(b) e le zone FD1(n) – zone per attrezzature turistiche, alberghiere, extralberghiere

Particolare attenzione è stata posta alla zonizzazione delle Zone Ef che sono zone caratterizzate prevalentemente da siepi di vegetazione arbustiva e filari arborei poste principalmente ai bordi dei campi, lungo i fossi, lungo i margini di strade e sentieri di particolare rilevanza per il loro carattere di corridoio ambientale diffuso.

A seguito delle prescrizioni contenute nella nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria (prot.8295/2014) pervenuta al prot.66482 del 6.05.2014 e a seguito delle ulteriori prescrizioni contenute nel parere favorevole della stessa Soprintendenza, (prot. 17472/2014) pervenuta al prot. 128632 del 16.09.2014, le aree sottoposte a vincolo paesaggistico sono soggette alle seguenti prescrizioni contenute nell'art. 29 delle NTA:

- a) gli interventi di nuova costruzione di cui all'art.10 delle presenti NTA devono contenere uno specifico progetto di mitigazione con opere a verde: il progetto di tali opere dovrà avere finalità di mitigare gli impatti dell'intervento proposto, disponendosi in planimetria in modo tale da creare una continuità del verde con le aree di contesto, ovvero schermare le intrusioni visive. Il progetto dovrà essere corredato da fotosimulazioni significative e da un programma esecutivo in cui sia previsto l'utilizzo di piante autoctone di pronto effetto (di h. minima ml.3,50, con garanzia di attecchimento) ed il completamento delle piantumazioni entro e non oltre il termine dei lavori dell'insediamento autorizzato.
- b) nei progetti dei singoli edifici non si dovrà superare l'altezza massima di mt.3,50, corrispondente ad un piano fuori terra e dovrà essere evitata la realizzazione di rampe per l'accesso all'eventuale piano interrato.
- c) per quanto riguarda le forme architettoniche e l'utilizzo dei materiali si richiama il rispetto del DGR n.420/2007.
- d) per l'illuminazione dei vari lotti di terreno sia ridotto al minimo l'impatto luminoso, utilizzando non pali ma apparecchi per l'illuminazione a terra.
- e) è esclusa la realizzazione di scavi per piscine e/o vasche.