



COMUNE DI TREVI

PROVINCIA DI PERUGIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

PARTE OPERATIVA

VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 1/2015  
DISCIPLINA URBANISTICA DEI CENTRI E NUCLEI  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMM. AHY	DOC. PRR1	REV. 0	SCALA 1:2000	FILE AHYPRR10
--------------	--------------	-----------	-----------------	------------------



ALESSANDRO BRACCHINI ARCHITETTO  
MICHELE ZUCCONI GEOMETRA

Il progettista  
Dott. Arch. ALESSANDRO BRACCHINI

Visto / Approvazione

0	FEB 2018	EMISSIONE	ZUCCONI <i>Michele</i>	BRACCHINI <i>Alessandro</i>	BRACCHINI <i>Alessandro</i>
REVISIONE	DATA	OGGETTO	REDATTO	VERIFICATO	AUTORIZZATO

SINTAGMA s.r.l. VIA ROBERTA, 1 - 06079 PERUGIA - S.M. IN CAMPO Tel: +39.075.609071 Fax: +39.075.6090722 Email: sintagma@sintagma-ingegneria.it

## **PREMESSE**

La Parte operativa del Piano ha il compito di corrispondere a quanto stabilito dall'art. 22 della L.R. 1/2015 nell'ambito della disciplina fissata per le varie parti o macroaree del territorio comunale nella Parte Strutturale del P.R.G.

In particolare la parte operativa del P.R.G. specifica la Parte Strutturale e individua le trasformazioni del territorio da attuare, di norma, nel periodo corrispondente al mandato del Consiglio Comunale.

La Parte Operativa del P.R.G. definisce altresì lo spazio delle decisioni *autonome*, pur nei limiti imposti dalla parte strutturale, che il Consiglio Comunale vorrà assumere in qualsiasi tempo ed in virtù delle esigenze attuative, della disponibilità di risorse finanziarie, delle intese con altri soggetti pubblici o privati.

Essa rappresenta pertanto la parte "dinamica e tattica" del piano capace cioè di aderire con tempestività alle mutevoli trasformazioni che connotano questa fase dello sviluppo economico e sociale senza intaccare i valori sostantivi del territorio disciplinati nella parte strutturale.

Il progetto di piano per la Parte Operativa che è stato predisposto segue quindi, in linea retta, l'impostazione che fin dalla prima fase del processo di formazione del Piano è stata data al nuovo sistema di pianificazione del territorio di Trevi, previsto già con la LR 11/2005 e migliorato con la LR 1/2015.

Questa parte del Piano non rappresenta quindi il cosiddetto piano del Sindaco, ma va intesa più correttamente come esplicitazione formale dei contenuti, prevalentemente urbanistici, della parte strutturale e come coerente rappresentazione delle modalità prevalenti attraverso le quali saranno perseguiti gli obiettivi generali e specifici enunciati nel documento programmatico adottato dall'Amministrazione Comunale e nella stessa Parte Strutturale.

Con modalità prevalenti si intende che questa parte del Piano è uno degli strumenti, seppure il più importante, con i quali si prevede di attuare le politiche di pianificazione nell'ambito del territorio comunale. Esso disciplina infatti i processi di attuazione delle previsioni che possiamo definire ordinari e ricorrenti, riconducendo la sua gestione a quella consolidata dalla prassi urbanistica.

Gli aspetti più innovativi saranno gestiti con strumenti innovativi che il Piano prevede e disciplina in sintonia con i contenuti e gli indirizzi della normativa urbanistica regionale. Tra questi meritano una sottolineatura: le procedure concorsuali e/o volontarie di trasformazione di nuove aree di sviluppo che sottintendono processi partecipati e condivisi con procedure "solari"; l'adozione di criteri di perequazione che, finalmente, introducono il principio di equo trattamento dei proprietari dei suoli; quelle di compensazione, sia generale che specifica, con le quali si restituisce alla comunità parte dei benefici prodotti dal piano (regola del terzo) e si garantiscono alla proprietà i diritti sottratti per interesse generale; l'uso di criteri di premialità per consentire, incentivandole davvero, politiche attuative degli obiettivi del Piano; un ruolo rilevante alla pianificazione attuativa, concertata e condivisa, mediante la quale potranno essere affrontate e risolte questioni complesse e di grande rilievo pubblico come quelle individuate nella Parte Strutturale come "azioni strategiche

prioritarie”, ma anche nelle azioni di recupero e riqualificazione di parte dei tessuti edilizi e urbanistici consolidati. A questo ultimo tipo di Piani Attuativi viene riconosciuto il ruolo di strumenti attuativi del Piano Strutturale, quale “componenti” del Piano Operativo.

Infine si vuole sottolineare l’importanza della relazione tra Piano Comunale di Protezione Civile e Piano Regolatore – parte operativa, tenendo conto dei “Criteri e indirizzi”\* specificamente prodotti a seguito del recente sisma “Centro Italia” per la formazione delle SUM, che semplificano e rendono fattibile quanto, in modo astratto, aveva definito la norma regionale (DGR 164/2010).

\* Allegato 1 all’Ordinanza n.39 del Commissario di Governo: “Criteri di indirizzo per la pianificazione finalizzata alla progettazione e realizzazione degli interventi di ricostruzione” – punto C.

## **1. CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO PARTE OPERATIVA**

Come previsto dall'art. 22 della L.R. 1/2015:

*1. Il PRG, parte operativa:*

- a) 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;*
- b) individua, disciplinandone il recupero, le zone territorialmente degradate e le aree produttive e per servizi dismesse, nonché disciplina le aree destinate a insediamenti a rischio rilevante;*
- c) individua e disciplina le infrastrutture per la mobilità, inclusa la rete escursionistica, non ricompresa nella parte strutturale, nel rispetto dei requisiti di cui al Titolo VI, Capo III, della LR 1/2015, nonché le aree per servizi e i parchi urbani e territoriali;*
- d) individua e disciplina, all'interno delle aree classificate dal PRG, parte strutturale, come zona agricola ai sensi dell'art. 21, c.2, lett.g), gli ambiti per nuovi insediamenti. (...);*
- e) individua, applicando le linee guida di cui alla DGR 164/2010, gli elementi insediativi, funzionali e infrastrutturali esistenti e di progetto che nel loro insieme costituiscono la struttura urbana minima di cui è necessario garantire l'efficienza in caso di eventi sismici allo scopo di ridurre la vulnerabilità sismica urbana;*
- f) definisce gli adempimenti previsti al Titolo IV (Rete ecologica, Aree boscate,...) della LR 1/2015.*

*2. Tutte le previsioni del PRG, parte operativa, ove non diversamente precisato, esplicitano le relative modalità di attuazione e hanno valore prescrittivo e conformativo nei confronti della proprietà e degli altri diritti reali.*

## **2. IL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PIANO**

La costruzione della Parte Operativa del piano e' stata fondata sulla descrizione dello stato di fatto; descrizione che non si e' limitata alla rappresentazione dei suoli già edificati e già infrastrutturati, ma si e' estesa alle iniziative di trasformazione in atto, alla rappresentazione dei caratteri dell'ambiente fisico (caratteristiche morfologiche, idrologiche, geologiche, forestali degli usi dei suoli agricoli) e alla rilevazione delle preesistenze di valore storico-architettonico<sup>1</sup>.

La base cartografica utilizzata e' stata la più aggiornata carta catastale, integrata mediante le planimetrie dei piani attuativi approvati, l'ausilio delle informazioni fotografiche ed opportuni

---

<sup>1</sup> Studi di cui si e' dato conto nella relazione descrittiva della parte strutturale.

sopralluoghi. Per le parti più urbanizzate sono state condotte ricerche specifiche mirate alla individuazione delle caratterizzazioni edilizie, architettoniche, urbanistiche ed infrastrutturali che connotano l'assetto degli insediamenti esistenti. Analisi e ricerche che hanno posto in evidenza gli elementi del degrado, i problemi di ogni ambito indagato, ma anche le potenzialità di recupero e qualificazione intrinseche ad ogni area, comparto, o frazione.

Le indagini non sono state mirate solo alla parte costruita della città e dei diversi insediamenti ma ha considerato e valutato i diversi aspetti relativi alle aree libere ricomprese o limitrofe agli insediamenti, al sistema ambientale e naturale afferente agli stessi ambiti, alla qualità delle aree e degli spazi destinati alle attrezzature ed ai servizi pubblici, ai sistemi infrastrutturali e relazionali esistenti e/o potenziali.

Gli ambiti dei centri e borghi storici sono stati oggetto di valutazione dei caratteri tipologici, funzionali, morfologici, architettonici che caratterizzano il patrimonio edilizio architettonico ed infrastrutturale delle parti storiche del territorio.

Le indagini svolte hanno altresì fornito elementi conoscitivi essenziali per graduare la qualità degli interventi da prevedere per la riqualificazione e il miglioramento degli insediamenti storici.

L'insieme delle conoscenze acquisite ha concorso a definire la carta base per la formazione del piano ed a costituire una rete fitta di relazioni fra le diverse parti che, per coerenza del metodo, hanno orientato e quindi segnato il carattere fondamentale delle scelte compiute.

La bozza definitiva del piano e' stata oggetto di una fase partecipativa ed infine controllata con le previsioni ed i limiti imposti dalla parte strutturale e definitivamente licenziata per l'esame e le valutazioni degli organi consiliari.

## **2.1 Elementi del piano e quadro conoscitivo**

La parte operativa del P.R.G. di Trevi, oltre che dalla presente relazione e' costituita dai seguenti elementi:

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Cartografie illustrative del progetto di piano in scala 1:2000 degli ambiti soggetti a pianificazione operativa e precisamente:

AHYPR010-TORRE-MATIGGE-S.NICCOLO

AHYPR020-PIETRAROSSA

AHYPR030-TREVI-BORGOTREVI

AHYPR040-FAUSTANA-COLLEBASSO-COLLEALTO-PISCIANO-BOVARA

AHYPR050-PIGGE

AHYPR060-COLLECCHIO-SANTA MARIA IN VALLE-S.DONATO

AHYPR070-CANNAIOLA

AHYPR080-PICCICHE

AHYPR090-S.LORENZO

AHYPR100-COSTE-CASCO DEL ACQUA-S.PAOLO

AHYPR110-MANCIANO - LA VALLE - IL COLLE

Alla Parte Operativa del PRG è **allegato lo studio geologico** e di microzonazione sismica previsto per questa scala di pianificazione dalla normativa regionale (allegato 1). Allo stesso documento si rinvia per ogni specifico approfondimento.

L'insieme dei documenti di analisi e studio ha costituito il quadro conoscitivo sulla base del quale sono state assunte le scelte in ordine, tra l'altro, "alla prevenzione del rischio ambientale alla definizione degli ambiti di intervento diretto con particolare riferimento a quello sismico".

### **3. CRITERI INFORMATIVI DELLE SCELTE DI PIANO**

Sulla base della descrizione dei suoli e degli assetti di fatto che hanno determinato una griglia di relazioni e orientamenti alla riorganizzazione urbanistica ed ecologica degli insediamenti, nonché delle risultanze delle fasi partecipative in vari tempi esperite, si è proceduto alla redazione del progetto di piano tenendo conto dei criteri e degli indirizzi stabiliti nella parte strutturale e dei seguenti criteri informativi:

- a) il sistema ambientale, naturale e storico-culturale, opportunamente ed analiticamente rilevato, riconosciuto e descritto non è stato assunto come un vincolo, ma come opportunità e valore indispensabile per la qualificazione (o riqualificazione) degli insediamenti, come parte integrante dei nuovi assetti urbanistici e paesaggistici, come elemento essenziale del miglioramento delle condizioni di vita;
- b) le aree libere intercluse o poste all'intorno degli insediamenti sono state analizzate nelle loro potenzialità d'uso e valutate in funzione di possibili utilizzazioni ed in virtù delle esigenze riscontrate nell'ambito degli insediamenti sia in ordine al fabbisogno edilizio di sviluppo che al recupero dei deficit funzionali e dei servizi che alle intrinseche qualità ambientali delle stesse. In generale esse concorrono alla riorganizzazione urbanistica ambientale mediante utilizzazioni di ricucitura edilizia e di completamento urbanistico degli insediamenti, attraverso destinazioni d'uso previste per attrezzature e servizi di base, per parcheggi e piazze, per aree attrezzate a verde, a parco, a campi gioco, ma anche con destinazioni a verde di rispetto;
- c) la tutela degli insediamenti dagli effetti promossi dal sistema infrastrutturale principale ha costituito un punto di riferimento importante nella rifunionalizzazione di aree poste in prossimità di tali sorgenti potenzialmente inquinanti. Sono state pertanto previste estese aree destinate a *verde di rispetto* con preminenti vocazioni alla creazione di "*barriere naturali*". Nel territorio comunale non sono stati rinvenuti casi di particolare degrado al rumore, tali da prevedere l'inserimento di specifici provvedimenti mitigativi (barriere al rumore o altro).

d) il sistema relazionale viario e' stato riconosciuto nei suoi aspetti storici, razionalizzato e completato nei suoi aspetti funzionali al fine di disegnare una rete organica di infrastrutturazione, definendone le opportune gerarchie anche ai fini di quanto sostenuto nel punto precedente. Esso e' stato altresì, integrato con la previsione di vie ciclopedonali per consentire la più ampia accessibilità al sistema insediativo consolidato.

L'integrazione della rete per la mobilità e' stata operata anche con gli spazi di sosta, con le aree destinate a servizi pubblici o collettivi, alle aree residenziali, commerciali, produttive. Nell'applicazione di tali criteri sono stati inoltre seguiti i disposti della L.R. 46/97.

e) nell'ambito degli insediamenti sono stati rilevati e riconosciuti:

- gli elementi costitutivi del sistema dei valori storico-culturali intorno ai quali sono state operate le scelte di conservazione, tutela e valorizzazione degli stessi elementi nonché quelle di definizione di nuovi luoghi centrali e di conservazione dei caratteri identitari dei luoghi;
- gli insiemi edilizi che definiscono strutture o parti di strutture urbane sostanzialmente compiute e da consolidare;
- le parti degli insediamenti che, degradate o incoerenti o incompatibili per ragioni funzionali, di rischio ambientale, per tipologie edilizie, sono state individuate come parti soggette ad azioni di trasformazione/riqualificazione urbanistica;
- le aree che, ancora libere, sono state chiamate a svolgere un ruolo di completamento urbanistico- funzionale e paesistico -ambientale nel processo di sviluppo e qualificazione degli stessi insediamenti.

f) la *riorganizzazione ecologica* degli insediamenti e' stata infine caratterizzata dalla valorizzazione degli elementi di naturalità che opportunamente integrati, disegnano un vero e proprio "*sistema linfatico*" della città, e del territorio. Tali integrazioni sono costituite da previsioni di *aree a verde* di varia entità e forma, che vanno dalle *marginature* di strade e insediamenti (limite alle espansioni) alla creazione di *macchie alberate urbane*; ma anche alla creazione di verdi privati di rispetto delle abitazioni esistenti come una sorta di nuovi "*orti urbani*" in analogia alla strutturazione ed ai rapporti esistenti nella città storica. Aree verdi, quest'ultime che, pur private, concorrono al miglioramento ambientale e formale della *nuova città*;

g) i processi di riorganizzazione e miglioramento degli insediamenti sono stati relazionati ad entità urbanistiche di riferimento (quartiere, frazione, vicinato comparto) al fine di garantire i fondamentali servizi di base. I servizi generali sono stati invece riferiti all'entità urbana e territoriale considerata nel suo insieme, valutando i fattori localizzativi in virtù delle intrinseche necessità, delle correlazioni di sistema e delle opportunità offerte dalle aree di recupero o di trasformazione.

#### 4. CRITERI E REGOLE DELLA ZONIZZAZIONE

Le tavole in scala 1:2000 redatte per gli insediamenti presenti nel territorio comunale, individuano e precisano in termini fondiari gli ambiti della zonizzazione e della sub-zonizzazione secondo quanto previsto dalla parte strutturale del piano e secondo i criteri e le scelte sopra rappresentate.

Le norme tecniche attuative disciplinano le attività, di conservazione, di consolidamento e di trasformazione di ogni ambito individuato o di un insieme di ambiti legati fra loro da un unico strumento di attuazione.

In particolare, ai sensi dell'art 22, c.1, lett. a) della LR 1/15, la Parte Operativa opera la seguente zonizzazione:

**Le macrozone della conservazione**, “ambiti di tutela e conservazione dei centri storici”, così come individuate e definite nella Parte Strutturale del Piano, sono state suddivise nelle classi che seguono:

Zone A : Centro storico di Trevi. E' l'ambito che individua gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree di rilevante valore storico, architettonico, urbanistico e ambientale da sottoporre ad interventi volti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione;

Zone Ai (Aa, Ab): Sono le aree e agli insediamenti di valore storico culturale e paesaggistico di cui all'art.11 delle NTA della Parte Strutturale (CUa) e corrispondenti ai beni di cui all'art. 96, lett. h) della l.r. 1/2015, ancorché collocati anche in ambiti urbani e da sottoporre a tutela e valorizzazione.

Zone B0: Sono le zone che individuano il complesso degli edifici e delle aree che connotano la formazione storico-ambientale degli insediamenti storici minori da sottoporre ad interventi di ristrutturazione mirati al recupero, mantenimento ed adeguamento del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri originari dei singoli manufatti e del relativo contesto architettonico e ambientale.

Nell'ambito delle varie sottozone della conservazione e fra esse, sono stati ricompresi anche gli spazi a verde privato e pubblico qualora non esplicitamente definiti da appropriati attributi di sub zona di VPr (verde privato), VRa verde di rispetto ambientale o VRi di rispetto infrastrutturale, o anche ad attrezzature pubbliche (FVA, FS, o altra).

Nell'ambito della Zona A del Centro Storico e della relativa disciplina è stata ricompresa la “variante” CQ3 adottata di recente dal Consiglio Comunale e sono stati recepiti i contenuti e le definizioni dell'Ambito di Rivitalizzazione Prioritaria nonché la disciplina degli interventi da essa previsti.

Gli obiettivi della rivitalizzazione dei centri, dei borghi e dei nuclei storici dovrà essere costantemente perseguito incentivando la conservazione o il reinsediamento di attività commerciali



e artigianali oltreché di quelle residenziali. Le incentivazioni potranno assumere diverse forme: da quelle fiscali e finanziarie (abbattimento delle imposte locali, contributi diretti o indiretti a chi rilocalizza nel centro attività o promuove recuperi ai fini residenziali) a quelle urbanistiche-edilizie relativamente alla possibilità di trasformazione delle destinazioni d'uso dei piani terra, utilizzando anche le opportunità introdotte con la LR 1/2015 come previsto dalle NTA all'uopo predisposte.

**Le macrozone del consolidamento** così come individuate e definite dalla Parte Strutturale del Piano, costituiscono gli ambiti urbani prevalentemente residenziali del consolidamento e del mantenimento e sono classificate come zone B. Esse individuano le zone che individuano le aree di edificazione recente, compiute o sostanzialmente compiute, sottoposte a limitati interventi di completamento edilizio, mediante strumento urbanistico diretto.

Esse sono distinte, in ragione dei diversi indici di utilizzazione fondiaria nelle seguenti sottoclassi individuate in cartografia con i simboli: B1, B1,5, B2.

L'insieme delle zone B costituisce parte delle zone di recupero di cui all'art. 27 della Legge 457/78; in tali ambiti pertanto l'Amministrazione Comunale potrà individuare le aree da sottoporre alla formazione di specifici Piani Attuativi ai sensi dell'art. 28 della stessa Legge 457/78 o a Programmi di riqualificazione urbana ai sensi della LR 1/15.

**Le macrozone della trasformazione** del territorio comunale sono state classificate come zone C e distinte nelle seguenti sottozone:

Cn\* : Sono le zone che individuano gli ambiti dotati di Piano Attuativo operante per i quali continuano a valere le disposizioni contenute nello stesso strumento urbanistico attuativo approvato.

Cn : Sono le zone di nuovo insediamento residenziale già previste dalla pianificazione previgente e distinte per capacità edificative differenziate in virtù dei contesti di riferimento.

### **Zone agricole potenzialmente utilizzabili**

In questa classificazione sono ricomprese le aree definite dallo Strutturale come TRr. Sulla base degli scenari di sviluppo prefigurati dalla Parte Strutturale del PRG, la Parte operativa individua le aree agricole utilizzabili per nuovi insediamenti ad utilizzazione differita, ovvero se e quando ricorreranno le condizioni di ulteriore sviluppo. Tali aree sono indicate dal Piano Parte Operativa con l'acronimo CA o lasciate bianche. Le aree lasciate bianche, restano nell'ambito delle TRr, ma l'Amministrazione non ne prevede un uso prossimo. Nella utilizzazione delle aree CA possono essere associate anche altri ambiti del Piano, anche non contigui, per le finalità compensative, perequative e premiali, e la cui attuazione sarà quindi correlata all'utilizzazione delle stesse aree CA. Tali ambiti sono soggetti alla "regola del terzo" (cessione volontaria di un terzo della superficie territoriale di trasformazione) e alla perequazione e potranno essere attuati con procedure specifiche sia di tipo concorsuale (promosso dall'Amministrazione) che di tipo volontario (promosso dalla proprietà); procedure opportunamente disciplinate dalle NTA. In assenza di Piano Attuativo approvato, per le aree CA e per quelle bianche, continua a valere la norma delle aree TRr prevista dalle NTA Parte Strutturale.

**Le macrozone del territorio comunale destinate a prevalenti funzioni produttive**, così come individuate e definite dalla Parte Strutturale del Piano, rappresentano gli ambiti di territorio urbano destinati agli insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali e turistici. La Parte Operativa del Piano classifica tali ambiti come zone D e le distingue nelle seguenti sottozone:

- DB: individuano gli ambiti di zone produttive da consolidare e completare; sono distinte in: DB0 (ex D0), DB1 (ex D1), DB2 (ex CAI, Ca, e D in località S. Onofrio), DB3 (ex CAI e CA). Con l'asterisco \* vicino alla classificazione di sottozona, sono distinti gli ambiti di sottozona dotati di strumento attuativo operante;
- DC: individuano gli ambiti di zone produttive di nuovo impianto assoggettate a piano attuativo, ivi comprese le aree agricole utilizzabili per nuovi insediamenti; sono distinte in DC1 (ex D3), DC2 (ex D2), DCA (aree agricole utilizzabili per nuovi insediamenti produttivi: TRp). Con l'asterisco \* vicino alla classificazione di sottozona, sono distinti gli ambiti di sottozona dotati di strumento attuativo operante;
- DS: individuano gli ambiti di zone produttive speciali; sono distinte in DS1(ex D4) e DS2 (ex D5).
- DT: individuano gli ambiti di zone produttive turistico ricettive; sono distinte in DTA (insediamenti esistenti su siti di carattere storico e/o ambientale); DTB (insediamenti su contesti di consolidamento); DTC (di nuovo impianto); DTK (insediamenti di campeggi);
- DE: che individuano gli ambiti agricoli con concessione di zone estrattive. Sono le aree di cui alla specifica autorizzazione comunale regolate dalla relativa convenzione di utilizzazione.
- DPa: che individuano le zone di attività produttive agricole in ambiti urbani.

Anche per tale zonizzazione sono stati seguiti criteri di “continuità” con gli assetti e le condizioni predeterminate e stabilite regole di miglioramento degli insediamenti esistenti e di attenzione verso gli aspetti ambientali e paesaggistici. Le nuove aree di sviluppo seguiranno sono subordinate alla formazione di Piani Attuativi convenzionati.

**Le macrozone per servizi**, così come individuate e classificate dalla Parte Strutturale del Piano, rappresentano le aree che concorrono all'organizzazione degli spazi pubblici, nonché alla qualità urbana ed ambientale del territorio comunale, e delimitano gli ambiti delle attrezzature e dei servizi pubblici o d'uso pubblico.

La Parte Operativa del Piano articola e individua tali aree in cartografia con il simbolo FX, dove l'attributo F individua la classe d'uso (aree per servizi) e l'attributo X individua la specifica famiglia di servizi di appartenenza. L'insieme delle aree destinate a servizi concorre a formare la “dotazione infrastrutturale” della città nel suo insieme. Tali “dotazioni” costituiscono i convenzionali standard urbanistici.

Ogni zona F costituisce “comparto attuativo funzionale” per il quale dovrà essere predisposto un progetto unitario comprensivo delle sistemazioni complessive delle aree e delle modalità di accesso, sosta e circolazione tenuto conto del tipo di attrezzature e servizi e del loro corretto inserimento nel paesaggio.

Nelle cartografie del Piano le zone FX\*, contrassegnate dall'asterisco, indicano che quelle aree possono essere attrezzate anche per gli usi di protezione civile, nei modi e forme che saranno definite dal Piano di Protezione civile.

Per la “famiglia” di zone F l’Amministrazione può, in qualsiasi tempo formare un Piano dei Servizi che con più puntualità potrà definire gli interventi di mantenimento e/o trasformazione delle attuali funzioni e di specificare le azioni di miglioramento e potenziamento del sistema dei servizi e delle attrezzature per la comunità.

## **5. LE PRINCIPALI SCELTE DEL PIANO**

Nel capitolo precedente sono stati richiamati i caratteri e le regole della zonizzazione operativa che sono stati seguiti nella redazione del progetto di piano per ogni ambito di insediamento. Tale zonizzazione trova la sua disciplina nelle norme tecniche di attuazione a valere per ogni zona o sub-zona individuata nella cartografia.

In questo capitolo si vogliono illustrare, anche se in termini schematici, le principali scelte compiute nella parte operativa del piano e che investono, in vario modo, l’insieme degli ambiti soggetti a pianificazione operativa.

### **5.1 Il recupero e la valorizzazione degli insediamenti storici**

Per quanto riguarda il **Centro Storico di Trevi** si è provveduto ad armonizzare le nuove norme con l’impianto normativo adottato in occasione dell’approvazione del Programma urbano complesso denominato CQ3.

In quella occasione, il recupero e riuso del Centro Storico fu assunto come uno dei temi fondamentali del programma che ha affrontato con un alto livello di attenzione, al fine di fornire un esauriente quadro conoscitivo dell’entità e della qualità del patrimonio edilizio storico, architettonico e urbanistico, del suo stato di conservazione-manutenzione e delle sue potenzialità di recupero e riuso.

Il programma ha quindi definito concrete e, oramai sperimentate, disposizioni e procedure per favorire e sostenere reali progetti di recupero, tali che le stesse sono state internalizzate nella disciplina generale e specifica del Piano Parte Operativa.

Per la rivitalizzazione del Centro Storico va richiamata qui l’Azione Strategica Prioritaria definita nella Parte Strutturale come “Ambito del sistema urbano di Trevi”. E’ questa una azione di straordinaria importanza per riportare “al centro” le funzioni proprie del suo rango, in un contesto urbanistico più esteso che ricomprenda la nuova dimensione urbana di Trevi ovvero il suo centro storico e l’insediamento di Borgo Trevi. Perseguire questa azione strategica potrà consolidare e completare le politiche di recupero e riqualificazione fin qui fatte, tra le altre, con i programmi del PIR e del CQ3.

Le scelte compiute negli ambiti dei **centri e nuclei storici** sono essenzialmente legate all'obiettivo prioritario di consolidare la struttura policentrica che caratterizza storicamente la colonizzazione del territorio.

A questo obiettivo il piano intende ottemperare mediante modeste, ma relativamente significative, opportunità insediative tenuto conto dei limiti di vulnerabilità ambientale che contraddistinguono le aree interessate. Oltre a ciò il piano prevede la tutela ed il recupero dei valori storico-culturali e di quelli ambientali e paesaggistici; il potenziamento delle attrezzature per la sosta e l'accessibilità e la dotazione di aree del verde attrezzato.

Sulla scorta delle analisi condotte ed anche ai sensi dell'art.22,c.1,lett. b) della LR 1/15, si e' intervenuti sui **centri e nuclei storici "minori"** prevedendo una sub-zonizzazione che, articolata in funzione del sistema di valori storico -architettonici -ambientali, ha consentito di prevedere una disciplina puntuale e differenziata tale per cui molti interventi sul patrimonio-edilizio esistente possono essere previsti e realizzati con semplice concessione edilizia (sia per interventi di restauro conservativo che per quelli di ristrutturazione edilizia).

La disciplina delle aree storiche non si e' limitata alle sole opere edilizie, ma ha interessato l'insieme delle aree libere destinate a verde pubblico o privato, ad orti, a giardini pubblici, a piazze, a parcheggio ... aree che sono state identificate e disciplinate in ragione del valore d'uso di relazione o di potenziale spazio pubblico.

Il sistema di aree destinate alla sosta ed all'accessibilità, previste dal piano consentiranno di soddisfare le esigenze di sosta, di sostenere politiche di reinsediamento residenziale nei centri storici, nonché di valorizzare e sviluppare le funzioni turistiche, commerciali artigianali e direzionali degli stessi centri.

Il sistema delle nuove aree attrezzate per il verde, consente di soddisfare le esigenze di vita dei cittadini residenti nei centri storici e di qualificare aree degradate poste in posizioni di particolare rilievo paesaggistico -ambientale.

## **5.2 La qualificazione delle frazioni e dei luoghi periferici**

Le scelte compiute per le aree di recente formazione sono state centrate sull'analisi condotta con puntualità e dettaglio su tutti i recenti tessuti insediativi al fine di evidenziare le caratteristiche edilizie ed urbanistiche di ogni insediamento ed in particolare le aree di degrado o di conflitti funzionali; l'esistenza di valori formali e di assetto storico; la presenza di fabbisogni specifici di servizi ed infrastrutture; le potenzialità d'uso delle aree libere, i valori delle preesistenze antropiche ed ambientali, gli eventuali interventi di integrazione, sostituzione o completamento degli stessi insediamenti.

In particolare le scelte per la disciplina urbanistica delle aree consolidate sono state fondate:

- sull'identificazione dei valori storico-culturali e dei valori ambientali preesistenti al fine di centrare sulla tutela e la valorizzazione di questi, la qualità degli insediamenti, la conservazione dell'identità dei luoghi, lo sviluppo del senso di appartenenza dei cittadini, la creazione di nuovi spazi centrali per le funzioni di "quartiere";
- nella ricerca e nella definizione di nuovi luoghi per le funzioni centrali alla scala locale, (vicinato e/o frazione) quali quelle dei servizi e delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, delle piazze come luoghi convenzionali di incontro e di scambio.;
- nel recupero del deficit funzionale di aree per servizi e attrezzature collettive e di aree attrezzate per lo sport, il gioco dei bambini, e la sosta;
- nella individuazione e disciplina degli ambiti edificati soggetti agli interventi di conservazione; degli ambiti soggetti agli interventi di consolidamento, di quelli soggetti agli interventi di sostituzione e di quelli assoggettati agli interventi di trasformazione;
- nel miglioramento del sistema ambientale urbano agendo sulle aree ancora libere all'interno degli insediamenti o sulle aree in margine agli stessi, prevedendo destinazioni a verde pubblico, ad aree da piantumare, ad "orti urbani" anche se d'uso privato, ad aree a verde di rispetto;
- nel miglioramento della rete infrastrutturale attraverso completamenti, integrazioni con altre modalità di mobilità.

### **5.3 Il sistema degli insediamenti produttivi**

Anche in questo ambito tematico la parte operativa del piano segue gli indirizzi ed applica i criteri già definiti nella parte strutturale.

Da mettere in evidenza sono sicuramente le scelte compiute in ordine:

- a) alla pianificazione di nuove, ma modeste aree per insediamenti produttivi industriali e artigianali;
- b) alla individuazione degli ambiti di attività produttive che, esistenti, sono stati assoggettati ad una disciplina di miglioramento e razionalizzazione;
- c) alla articolata disciplina del settore turistico -produttivo (ricettività) che rappresenta per il territorio di Trevi uno dei settori più importanti per sostenere lo sviluppo locale;
- d) la previsione di spazi dedicati alle attività dei servizi a sostegno dello sviluppo delle attività primarie e secondarie.

#### 5.4 Il sistema dei servizi

Questo insieme di aree ed attrezzature costituisce un vero e proprio sistema connettivo ed esprime la qualità dello sviluppo urbano e la qualità dell'evoluzione sociale e culturale della comunità. Esso tende a divenire sempre più anche fattore di sviluppo economico della città, si pensi ad esempio alla evoluzione dell'offerta dei servizi museali ed alle potenzialità economiche che da esse scaturiscono, così come pure è da registrare un sempre più ampio coinvolgimento dell'impresa privata nel settore dei servizi.

Il sistema dei servizi e delle attrezzature collettive è stato dimensionato per una città di circa 10.000 abitanti, tenendo conto degli "standards" fissati dal R.R. 2/15, sia in ragione degli obiettivi e delle finalità, che sono state poste alla base del nuovo P.R.G. e dei criteri e degli indirizzi fissati per il settore dalla parte strutturale. In generale nel piano sono state esaltate le aree destinate alle varie funzioni del verde e quelle destinate ad attrezzature di interesse comune come già previsto nella parte strutturale, con il nuovo piano è stata notevolmente ampliata la classificazione delle aree destinate ai servizi ed alle attrezzature di interesse generale.

Tale articolazione, necessaria per la migliore definizione del sistema, non ha tuttavia la presunzione di essere esaustiva e di determinare in modo univoco ed irreversibile la previsione del tipo di servizio.

Le scelte compiute dal piano sono al riguardo da intendersi come auspicabili e quindi come una indicazione ed un indirizzo per la fase attuativa e non già come rigida assegnazione di ruoli attribuiti alle singole aree che comunque dovranno mantenere sostanzialmente la loro destinazione a servizi pubblici o d'uso pubblico. Per l'insieme di tali aree potrà essere redatto infatti uno specifico **piano di settore** (piano comunale dei servizi) che abbia come finalità la più puntuale verifica e designazione delle funzioni attribuite ad ogni area nonché quella di indicare le caratteristiche qualitative e prestazionali di ogni singola attrezzatura.

In particolare si vogliono richiamare qui alcune delle previsioni di maggior interesse per la città ed il suo sviluppo e tra queste sono senz'altro da ricomprendere:

- a. la previsione di un parco delle attrezzature sportive di interesse territoriale attraverso lo sviluppo e l'integrazione dell'impiantistica attuale posta ai piedi del colle e tra questo e l'insediamento di Borgo;
- c. un'ampia dotazione di aree a verde che correda e arricchisca il sistema dei servizi e quello degli insediamenti. Significative aree sono state previste in tutte le frazioni ed i centri abitati. Tale dotazione di giardini pubblici, di verde privato e di aree agricole di rispetto degli insediamenti, dei corsi d'acqua ed i "boschi urbani", accanto alle alberature a filare, costituisce un vero e proprio sistema connettivo ambientale e garantisce una elevata qualità ecologica al progetto di piano.

## 5.5 Gli ambiti soggetti a piani attuativi perequati

Il piano parte operativa individua, mediante specifica perimetrazione e disposizione normativa, gli ambiti assoggettati alla formazione di piani attuativi perequati (zone CA).

La formazione di piani per ambiti e/o comparti unitari di attuazione individua il metodo generale che dovrà essere seguito nella fase attuativa e gestionale del piano, l'unico in grado di assicurare la contestualità della realizzazione delle trasformazioni edilizie e delle opere di urbanizzazione e ambientali previste dal piano o necessarie a sostenere le stesse trasformazioni. Esso inoltre garantisce la possibilità più alta di conseguire obiettivi di qualità alle stesse trasformazioni.

Con l'attuazione delle zone CA vengono altresì introdotti il criterio di *perequazione* fra le proprietà coinvolte, il criterio di *compensazione*, (regola del terzo) e quello di *premialità*.

Le aree CA potranno essere utilizzate seguendo procedure concorsuali, per iniziativa dell'Amministrazione o volontarie, per iniziativa della proprietà. Le proposte di Piano attuativo in entrambe le procedure sono soggette ai criteri di perequazione (la proposta deve essere sottoscritta da tutte le proprietà coinvolte); ai criteri di compensazione generale (le proprietà cedono gratuitamente all'Amministrazione un terzo delle aree e dei relativi diritti edificatori di base); ai criteri di premialità che consentono di incrementare l'indice di utilizzazione delle aree in funzione della **qualità della proposta**. Sono criteri qualitativi premiali quelli:

- Di ulteriore incremento delle quantità di suolo ceduto gratuitamente all'Amministrazione;
- Di inserimento paesaggistico e ambientale;
- Di integrazione infrastrutturale con il contesto urbano;
- L'accoglimento di diritti edificatori di terzi.

Sia gli aspetti procedurali che quelli premiali sono esplicitamente disciplinati nelle NTA (artt. da 18 a 23) al fine di garantire la massima trasparenza ed oggettività al processo decisionale.

Solo con l'approvazione definitiva del piano Attuativo e della relativa convenzione da parte dell'Amministrazione si conformeranno i diritti edificatori sulle aree CA. Fino ad allora, sulle stesse aree continueranno a valere le disposizioni dell'art. 49 delle NTA Parte Strutturale, ovvero di aree agricole.

## 6. PIANO URBANISTICO E DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Il Piano non opera localizzazioni per le attività commerciali ritenendo questa scelta in conflitto con i criteri di libera concorrenza che caratterizzano questo settore. Tuttavia si vogliono richiamare in queste note illustrative (che formano parte del PRG/PO) i criteri da seguire affinché anche il commercio concorra a creare "l'effetto città" ed a garantire i servizi di base alle strutture insediative.

L'apertura e il trasferimento di esercizi commerciali si dovrà sviluppare su vie e piazze commerciali al fine di riconoscere e far svolgere al commercio una delle sue principali connotazioni di "attività centrali", di spazi identificativi dei luoghi di scambio.

Nell'ambito di centri e borghi storici potranno essere limitate le attività che generano lo snaturamento dei luoghi e dei relativi valori storico-culturali.

Va sostenuta tuttavia la tendenza alla "mixité" ovvero all'insediamento di più funzioni all'interno dei centri abitati e anche dei centri e nuclei storici. La polifunzionalità è sinonimo di vitalità e vivacità dei contesti urbani.

Le nuove strutture commerciali che prevedono superfici di vendita superiori a 2500 mq dovranno collocarsi nel contesto di insediamenti produttivi e dovranno comunque garantire accessibilità e parcheggi senza gravare sugli spazi pubblici esistenti.

## **7. STRUTTURA URBANA MINIMA (SUM)**

La Parte Strutturale del Piano ha individuato e definito gli elementi ed i sistemi che costituiscono le SUM nel territorio comunale di Trevi. Essi sono rappresentati dalle macroaree degli insediamenti (sistemi) e dalle macroaree dei servizi con carattere anche strategico (elementi).

Nell'ambito della formazione della Parte Operativa del Piano si è ritenuto di affidare al Piano Comunale di Protezione Civile il compito di "*... specificare le azioni e gli interventi, nonché le procedure attuative (degli stessi)*" atti a garantire il funzionamento della SUM in caso di sisma. Tale decisione è stata assunta in seguito alle seguenti valutazioni:

- a. Le Linee Guida per la definizione delle SUM prevedono espressamente la possibilità di assegnare a piani settoriali detti compiti;
- b. Le indagini sulla vulnerabilità sismica di edifici che, insistendo sulla viabilità pubblica ne possono condizionare l'efficienza in caso di evacuazione e messa in sicurezza, indagini esplicitamente richieste dalle Linee Guida, risultano per l'Amministrazione impegnative sotto il profilo economico con risorse al momento non disponibili;
- c. I tempi per l'espletazione e la valutazione di dette indagini non sono compatibili con gli impegni per l'approvazione del PRG/ parte Operativa;
- d. E' stato infine ritenuto che le finalità di prevenzione sismica contenute nelle "Linee Guida" siano perseguite con più utilità ed efficacia nell'ambito del complessivo Piano Comunale di Protezione Civile e che eventuali modifiche al PRG/PO potranno essere gestite con circostanziate e mirate varianti di adeguamento approvate dal Consiglio Comunale.

Sulla base di quanto sopra la Parte Operativa del PRG demanda al Piano di settore per la Protezione civile il compito di individuare in via definitiva le SUM , le azioni e gli interventi per



garantire il loro funzionamento anche in caso di crisi sismica, nonché di definire le modalità e le procedure per l'attuazione delle stesse azioni e degli stessi interventi. Gli effetti ai fini urbanistici delle disposizioni del Piano Comunale di Protezione Civile saranno assunti con apposita variante alla Parte operativa del Piano.

## **8. Valutazione Ambientale Strategica**

Ai sensi della LR 12/2010 smi, la Parte Operativa del PRG di Trevi, ancorché la Parte Strutturale sia stata oggetto di VAS, è assoggettata alla **procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS**. La Parte Operativa del PRG è quindi accompagnata dal Rapporto Ambientale Preliminare atto allo svolgimento della procedura prevista.