



# Piano Regolatore Generale

## Parte Operativa



*Progettare città e territorio vuol dire inserirsi in questo processo di trasformazione/stratificazione antropica per orientarlo, con forme e contenuti che si differenziano nel tempo e nello spazio, alla eliminazione di quelli che le comunità insediate considerano difetti ed alla attribuzione di ulteriori pregi*

Gianluigi Nigro

### P.O.C.1 - Relazione

<i>Adozione con Delibera C. C. n° del</i>	<i>Controdeduzione con Delibera C. C. n° del</i>	<i>Approvazione con Delibera C. C. n° del</i>	
<i>Coordinatore generale</i> ing. Stefano Torrini	<i>Consulente scientifico</i> arch. Mauro Marinelli	<i>Titolare dell'elaborazione</i> Ufficio di Piano	<i>Periodo elaborazione</i> 2017

UFFICIO DI PIANO		
<i>Sindaco</i> Sergio Batino	<i>Consulenti</i> arch. Francesco Nigro arch. Roberto Parotto geol. Stefano Guerrini	<i>Coordinatore Ufficio di Piano</i> arch. Mauro Marinelli
<i>Assessore Urbanistica</i> Nicola Cittadini	<i>Collaboratori</i> arch. Alessio Fantucci arch. Alessandro Parrettini arch. Alessio Pucci	<i>Operatore Ufficio di Piano</i> ing. ir Monia Torrini

### ***INTRODUZIONE***

Nel corso delle fasi di redazione del PRG del Comune di Castiglione del Lago più volte il Piano è stato definito e presentato come un prodotto culturale.

In questo senso la formazione del nuovo PRG è stata una vera e propria ricerca culturale, un percorso di rinnovata conoscenza nei confronti di un “vassoio” territoriale di profonda qualità sociale e di straordinaria bellezza paesaggistica.

I redattori, i consulenti e collaboratori chiamati intorno al Piano sono stati in realtà degli “studiosi” che si sono applicati al perseguimento della conoscenza e non si sono posti alcun limite alla “libertà” di studiare il territorio e la comunità di Castiglione del Lago, anche in un contesto trans-regionale; ovvero non hanno posto limiti al “cercare di nuovo” in piena libertà di manovra culturale e spaziale.

Una siffatta ricerca ha imposto un’adesione alla realtà dei fatti osservati anodina, priva di inquinamenti derivati da opzioni personali o interessi culturali privilegiati.

Questa pre-condizione ha consentito, in primo luogo, di individuare una costellazione di situazioni e dinamiche urbano/territoriali; in secondo luogo ha consentito di identificare le modalità per migliorarle a beneficio di tutta la comunità; in terzo luogo ha consentito l’applicazione di tali modalità e la loro possibile attivazione attraverso i processi di sviluppo ritenuti strategici dal Piano.

Nel nuovo PRG di Castiglione del Lago è valida l’equazione, sviluppo=disviluppo, che indica l’intento del liberare dal “viluppo”, proponendo operazioni di valorizzazione e trasformazione per mettere in co-azione gli spazi, le componenti e i sistemi territoriali al fine di ri-ordinare quello che apparentemente sembra intrecciato e viscoso; ma per il nuovo

Piano l'equazione sviluppo= disviluppo è anche l'azione a "volvere" che letteralmente significa "far girare", ovviamente da applicarsi non soltanto all'economia territoriale.

Quest'ultimo riferimento testimonia bene il dinamismo che ricerca con tutte le sue parti il nuovo PRG (Quadro Conoscitivo, Documento Programmatico, Parte Strutturale, Parte Operativa) che hanno come obiettivo strategico prioritario quello di "sviluppare e volvere" i profondi spessori culturali della comunità, delle reti sociali e imprenditoriali.

Per il nuovo PRG lo sviluppo del territorio del Trasimeno è un percorso di rinnovamento delle condizioni di crescita, di rafforzamento delle radici sociali, di suggerimento al ri-corso della personalità creativa della comunità.

## **1. IL METODO DELLA PROCESSUALITÀ' NEL GOVERNO DEL TERRITORIO.**

Il processo di programmazione finalizzato al governo del territorio e dell'economia locale si è consolidato dal 2006 attraverso scelte condivise di assetto e di gestione; adottando una stratificazione di atti, piani e programmi, tutti basati sulla piattaforma dello sviluppo e del volvere prima introdotta, ovvero sull'orientamento a far girare le rinnovate sensibilità culturali, sociali e imprenditoriali.

Tale stratificazione comprende una cospicua serie di atti, anche sovraordinati, disciplinarmente coerenti in tale senso e che vengono elencati a seguire:

### **1.1. D.C.C. n° 2 del 02.02.2009**

Documento Programmatico ed ancora prima il Documento di Indirizzi, quale scelta politica di programmazione strategica territoriale e urbana per il medio/lungo termine.

### **1.2. D.C.C. n° 22 del 05.05.2011**

Accordo di Co-pianificazione in cui gli enti pubblici territoriali approvano e condividono le linee strategiche dettate dal Consiglio Comunale.

### **1.3. D.C.C. n° 49 del 25.09.2012**

Determina di adozione del PRG-PS.

### **1.4. D.D. n° 7509 del 14.10.2013**

Parere motivato ambientale V.A.S. con il quale nella forma della partecipazione estesa ai soggetti pubblici e privati (cd. Stakeholders) si è dato atto che le scelte strutturanti definite nel PRG adottato sono coerenti alle politiche di sostenibilità ambientale, paesaggistica, urbana dettate dal Consiglio Comunale e condivise in tale parere con tutti i soggetti che operano sul territorio.

### **1.5. D.C.C. n° 14 del 03.04.2014**

Quadro Strategico di Valorizzazione

Strettamente legato alle norme sui centri storici, integra il Capoluogo e le sue frazioni alle scelte di governo sull'intero

territorio, ponendo l'attenzione su alcuni degli elementi che sono strutturanti: appunto i centri storici minori.

**1.6. D.C.C. n° 13 del 03.04.2014**

Adozione nuovo Regolamento Edilizio.

**1.7. D.G.R. n° 1312 del 09.11.201**

Ridefinizione degli ambiti "F" degli insediamenti del Piano di Bacino del lago Trasimeno (PS2).

**1.8. D.D. n° 5127 del 30.11.2015 della Provincia di Perugia**

Approvazione degli Accordi Definitivi di co-pianificazione ai fini dell'approvazione del PRG-PS..

**1.9. D.C.C. n° 39 del 09.06.2016**

Approvazione del PRG-PS

Che è il vero strumento di pianificazione territoriale, e che per volontà normativa è il piano di assetto e di politica territoriale, che definisce completamente gli elementi strutturanti il territorio.

**1.10. D.C.C. n°40 del 09.06.2016**

Avvio della redazione del PRG-PO

Ovvero le scelte metodologiche che l'Amministrazione Comunale ha fatto in termini di trasparenza, di partecipazione, di concertazione, di pari opportunità, definendo parametri specifici nella individuazione delle caratteristiche spaziali: qualità urbanistica - qualità infrastrutturale - qualità degli spazi pubblici - qualità architettonica - ecosostenibilità delle costruzioni - qualità sociale - qualità ambientale - attendibilità dei programmi imprenditoriali.

**1.11. D.C.C. n° 6 del 30.01.2017**

Masteplan Lungolago – Approvazione degli indirizzi strategici per gli interventi di riqualificazione urbana.

Primo approccio non conformativo ai contenuti delle trasformazioni strutturanti proprie del PRG-PO e coerente indicazione delle priorità di riqualificazione urbana conseguenti alla ormai consolidata rivitalizzazione del Centro Storico di Castiglione del Lago.

In tale quadro complesso di atti e documenti sono sempre le scelte strategiche fatte a monte sono state sempre confermate e rafforzate negli atti successivi.

## **2. LE SCELTE STRATEGICHE**

### **2.1 Un territorio aperto e solidale**

Sviluppare pienamente la cultura dell'accoglienza equivale a far crescere l'idea di un territorio aperto che, forte della propria identità storica culturale, sia pronto ed orgoglioso di proporsi come luogo di incontro e di integrazione.

La qualità urbana, la stratificazione secolare dei processi culturali di cui il Trasimeno è stato protagonista, la forte identità storica, l'antica vocazione ad essere un luogo di transito e di sosta, propongono questo territorio come luogo ideale per vivere un'autentica esperienza di scambio sociale, anche per coloro che come visitatori sono ospiti temporanei, non portati a comportarsi come "consumatori turistici", ma piuttosto a vivere un percorso di "cittadinanza temporanea" che arricchisce la loro esperienza di vita, tanto da assimilarli a dei cittadini residenti.

In questo senso arricchire la qualità della vita del territorio equivale ad elevare anche la possibilità di accrescere la particolare offerta che questo può offrire allo sviluppo di un

turismo responsabile che cerca sempre più esperienze come quelle che Castiglione del Lago può offrire.

Ad esempio l'esperienza dell'Associazione dei Borghi più belli d'Italia è estremamente interessante perché in primo luogo rende protagonisti delle politiche di salvaguardia e valorizzazione del Borgo, gli abitanti dello stesso; coscienti fino in fondo del loro ruolo di rivitalizzazione della vita sociale ed economica.

Occorre dunque passare dal concetto di "città come luogo di residenza" a quello di "città come sistema ospitale", adottando un insieme di strumenti e di regole che rendono coerente ogni aspetto della pianificazione rispetto al perseguimento dell'obiettivo di un progetto di sviluppo realmente sostenibile, solidale ed eticamente condiviso.

### **2.2 L'approccio slow: produzione dolce e cultura qualificata**

Il sistema economico che ha privilegiato il nuovo PRG di Castiglione del Lago si ispira al principio dell'equilibrio fra paesaggio, risorse naturali e produzione di beni e servizi.

La prospettiva della riqualificazione del settore agricolo, attraverso l'impulso delle produzioni tipiche deve trovare negli insediamenti del capoluogo e delle frazioni alcuni rappresentativi spazi e adeguate forme di marketing, privilegiando il consumo a km zero delle produzioni di olio, vino, prodotti ortofrutticoli; anche attraverso la creazione di marchi e filiere di qualità nel settore delle carni, con conseguente riqualificazione degli allevamenti zootecnici esistenti.

Il completamento del sistema museale di Palazzo della Corgna assume il ruolo centrale di luogo della documentazione, dello studio, della ricerca ed ideazione di attività ed eventi culturali, attraverso cui completare il recupero e l'evidenza pubblica di tutti i beni culturali ed archeologici presenti nell'intero territorio comunale, anche attraverso forme di rappresentazione digitale.

Si vuole dunque incentivare la nascita di attività della media e piccola impresa all'interno degli insediamenti, che svolgano attività a basso impatto ambientale e che occupino modeste superfici coperte, la cui produzione sia contraddistinta da un

lato dal carattere tradizionale e culturale tipico del Trasimeno e dall'altro dal contenuto tecnologico, necessario quest'ultimo per collegare il microcosmo del locale al macrocosmo dei mercati internazionali.

Qualificare l'offerta produttiva, culturale e di aggregazione sociale significa affiancare ai tradizionali momenti di socializzazione e di affermazione dell'identità storica della realtà castiglione, occasioni di fruizione di eventi ricreativi, sportivi e culturali di livello nazionale ed internazionale.

### **2.3 La coscienza dei luoghi**

Il paesaggio svolge importanti funzioni di interesse generale sul piano culturale, ecologico, ambientale e sociale e costituisce una risorsa fondamentale per le attività produttive di servizi e beni del Trasimeno.

Quando Elinor Ostrom studiò i beni comuni pensava soprattutto alle risorse naturali come l'acqua, il suolo, la fauna. Risorse indispensabili per la vita e il cui consumo da parte di pochi rischia di portarne la fine. Per i quali beni teorizzò una modalità di gestione da parte della collettività.

Oggi i nuovi 'commons' sono negli insediamenti urbani, dove si svolge la vita della maggior parte della collettività.

Nell'ambito urbano ci sono risorse di tipo diverso, definibili antropiche spesso inutilizzate o sottovalutate che per essere valorizzate hanno bisogno di agglomerare utenti e quindi regole rigenerative sinergiche.

In altri termini negli insediamenti urbani, occorre condividere e collaborare allo stesso tempo alla rigenerazione urbana per co-produrre e co-riusare, attraverso partenariati pubblico-privati-comunità; si possono innescare azioni rigenerative sociali e attività produttive strutturanti che nel contempo conservino e valorizzino la bellezza complessiva del paesaggio urbano.

Con tali premesse il paesaggio può essere assimilato ad una funzione matematica che varia fra due limiti: uno superiore cui tendano i paesaggi urbani ricchi di valori riconosciuti integri e con pronunciate doti di resistenza; uno inferiore comprendente i paesaggi urbani che hanno subito traumatiche trasformazioni o repentine crescite e con esigue dotazioni resistenti. L'individuazione dei due limiti sopra citati permette di individuare forme di intervento adeguate: nel primo caso di

prevalente salvaguardia e conservazione o di restauro urbano/ambientale; nel secondo caso di riqualificazione/ristrutturazione e trasformazione, fino a immaginare la ricostruzione di un nuovo paesaggio urbano del tutto inedito e di comparata bellezza che dovrà essere progettato e realizzato attraverso un preventivo percorso di conoscenza e consapevolezza, nel rispetto di tutti i criteri che sono introdotti dall'elaborato P.O.G. 2 – Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi.

La consapevolezza del limite qualitativo cui tende lo spazio urbano e la conseguente individuazione delle doti di resistenza permetteranno una rigenerazione generalizzata e impediranno il consumo da parte di pochi di un commons indispensabile per la qualità della vita di comunità: la bellezza del paesaggio urbano.

In altri termini il nuovo PRG incentiva la valorizzazione della resilienza dei luoghi.

Un luogo resiliente, nonostante la sua naturale vulnerabilità e la sua fragilità, si adatta e si trasforma riuscendo sempre a mantenere un ruolo chiave all'interno dello Spazio Urbano.

Resilienza in questo senso significa “volvere per andare avanti” sfruttando le congiunture favorevoli e quindi la valorizzazione della resilienza coincide con l’azione di ricerca della duttilità dei luoghi. Il nuovo PRG-PO è uno strumento urbanistico generale vocato alla contemporaneità e sensibile alla resilienza, per questo è in grado di leggere le situazioni negative come opportunità e non come minaccia; per questo è in grado di interpretare i cambiamenti come segni da cogliere per agire con slancio e creatività; per questo è in grado di tradurre l’architettura della città e del territorio come “appropriazione tattile” della comunità, costantemente trasformata dall’uso e dal ri-uso, i cui confini sociali vengono ri-negoziati dalle abitudini.

#### **2.4 Il rapporto fra PRG-PS 2012 e PRG-PO 2017**

Il PRG-PO 2017, applica le disposizioni del PRG-PS 2012, confermando la fattibilità delle previsioni in relazione agli atti della programmazione a ai bilanci comunali, con particolare riferimento ai seguenti aspetti disciplinari: 1) La disciplina dell’insediamento esistente e degli insediamenti in eventuale addizione di cui all’art. 3 comma 3 lettera c), d), g) della L.R.

1/2015. 2) L’integrazione delle N.T.A., del PRG-PS 2012, nei casi da questo previsti, relativamente alla disciplina delle componenti strutturali: spazi, sistemi, dotazioni.

Il PRG-PO 2017 disciplina gli ambiti di applicazione e i meccanismi incentivanti di compensazione, premialità, perequazione. Il PRG-PO 2017 ed è redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente nonché della pianificazione territoriale e settoriale sovraordinata; dettando anche gli indirizzi, regole e prescrizioni progettuali e procedurali che, nel loro insieme, costituiscono la disciplina di piano e declinano le disposizioni del PRO- PS 2012 e degli art. 3, 11, 21, 27, 28, 29, 30 della L.R. 1/2015.

Le previsioni e la disciplina del PRG-PO 2017 oltrechè sugli elementi di cui al precedente comma, si basano anche sulla conoscenza raccolta e sistematizzata nel Quadro Conoscitivo e sui criteri definitivi del Documento di VAS e relativo parere motivato della Regione Umbria. Tali previsioni tengono conto degli aspetti disciplinari derivanti dai piani relativi alla difesa del suolo, alla difesa delle acque, all’inquinamento

elettromagnetico, alla zonizzazione acustica e alla classificazione sismica nazionale.

I Sistemi infrastrutturali al servizio degli insediamenti sono individuati dal PRG-PO 2017 secondo quanto disposto dalla L.R. n. 1/2015 dagli articoli 178 al 180 e dagli articoli 97 al 105.

Tali sistemi infrastrutturali rispondono anche all'obiettivo e alla finalità indicata dal comma 1 dell'art. 92 delle N. T. A. del PRG-PS 2012. Il PRG-PO 2017 articola i sistemi infrastrutturali al servizio degli insediamenti nelle seguenti componenti:

a) RETI DELLA MOBILITA' costituita da:

- Viabilità carrabile
- Viabilità ciclabile
- Rete escursionistica
- Traffic Calming
- Ferrovia Nazionale
- Rotte e approdi del Lago Trasimeno
- Ambiti dell'intermodalità e servizi al trasporto pesante
- Parcheggi, aree di sosta e rifornimento

b) RETI DEL METABOLISMO URBANO costituite da:

- Elettrodotti
- Sottoservizi di adduzione
- Sottoservizi di deflusso
- Emissioni e scarichi

c) DOTAZIONI TERRITORIALI – INSEDIAMENTI PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO O DI INTERESSE GENERALE O COLLETTIVO.

Il PRG-PO 2017 individua per le reti della mobilità, i rispetti e gli interventi con le seguenti finalità: migliorare la sicurezza stradale soprattutto nei confronti del pedone e del ciclista; disincentivare l'uso dei veicoli privati; migliorare la qualità dell'aria.

Mentre per quanto concerne le Dotazioni Territoriali costruisce un quadro di riferimento conforme alle localizzazioni cartografiche previste dal PRG – PS e coordinata con l'allegato all'elaborato PS1 del PRG-PS ( Relazione), ovvero il Piano Comunale dei Servizi che contiene l'elenco/tabella del Sistema dei Servizi e degli Spazi Pubblici esistenti e previsti.

Il PRG-PO 2017 sviluppa le indicazioni ricevute dal PRG-PS 2012 per quanto concerne lo Spazio Rurale, nello specifico attivando tre tipi di diverse azioni:

- per l'insediato sparso a morfologia aggregata definisce le destinazioni d'uso ammesse, anche applicando le novelle introdotte dalla L.R.n.1/2015
- per l'insediato sparso a morfologia lineare introduce il repertorio delle trasformazioni/mitigazioni possibili ambito per ambito.
- Per i Progetti Strategici determina gli areali, i quanti e i ruoli che i R.I.P. del Chiugi e della Cerreta dovranno rispettare.

Per quanto concerne le destinazioni d'uso, il PRO-PO 2017, definisce quelle incompatibili e stabilisce le condizioni di valutazione climacustiche per le attività extra-residenziali.

Mentre con riferimento alle azioni di perequazione, premialità e compensazione vengono declinate le disposizioni della L.R. n.1/2015, introducendo con gli elaborati P.O.G.11 e P.O.G.12 i registri dei diritti edificatori e degli asservimenti richiesti dalle

norme tecniche attuative del PRG-PS 2012, oltrechè dalla L.R. n.1/2015.

In correlazione ai registri di gestione ecografica il PRG-PO 2017 ha introdotte ulteriori elaborati gestionali che costituiscono la completa ricognizione della pianificazione urbanistica attuativa pregressa, fornendo con l'elaborato P.O.G. 13 il quadro d'unione, le schede e l'archivio.

### **3.LA PIANIFICAZIONE STRUTTURANTE DELL'ESISTENTE**

Non è più possibile interpretare una città, un insediamento urbano (o un territorio) comprenderne i meccanismi e le espressioni spaziali, senza conoscere la struttura economica che arma la città stessa; senza comprendere sino in fondo i modi di produzione di beni e servizi che sono l'inveramento, la sostanza e l'emergenza al tempo stesso della Civitas.

La struttura così intesa tende ad assumere il significato di fenomeno strutturale economicamente portante e causale, espressione complessa e complessiva dei molteplici modi di produzione che sono le basi e le determinanti di ogni realtà sociale urbana.

Al tempo stesso la città è compresa anche nell'ampio campo della sovrastruttura, cioè in quell'ambito indefinito dei fenomeni sovrastrutturali che sono determinati e coprenti.

La rilevanza del rapporto fra struttura e sovrastruttura nel disvelare il carattere dello spazio urbano è preminente rispetto a qualsiasi altra relazione. Il rapporto struttura/suprastruttura

facilita l'interpretazione dei fenomeni urbani attraverso la declinazione/scomposizione della complessità; permette di focalizzare una coerente immagine urbana; permette di consolidare e valorizzare i ruoli delle singole parti urbane.

L'approfondimento disciplinare del rapporto prima citato consente di individuare il pulviscolo urbano come lo strato coprente dei caratteri strutturali della città; consente di ridare ruolo agli ambiti sottoutilizzati e di risvegliare i luoghi assopiti della rete sociale e imprenditoriale. Anche attraverso una strategia di interventi correlati fra loro, seppure indipendenti.

Tuttavia l'interpretazione dello spazio urbano attraverso la lente del rapporto struttura/suprastruttura può incorrere nel concreto rischio di restituire un prodotto analitico schematico, rischiando di regredire dallo status di traduttore della complessità multidimensionale urbana a quello anodino di sguardo monodimensionale.

Questo rischio di impoverimento è stato evitato nel nuovo Piano, attraverso la metodologica della lettura interpretativa applicata all'identità dei luoghi e anche attraverso

l'individuazione di due generali ambiti dell'insediamento esistente:

-l'areale coprente e sovrastrutturale da sottoporre a trasformazione diffusa;

- i sistemi lineari strutturali da sottoporre a correlate operazioni di trasformazione strutturante.

### **3.1 Le trasformazioni urbane diffuse**

La più ampia parte del tessuto degli insediamenti recenti prevalentemente residenziali individuati dal PRG-PS ha un carattere privato, in taluni casi addirittura domestico. In queste parti di città si è stratificato il quotidiano coprente, l'ambiente urbano è in una continua e lenta trasformazione da variabili dipendenti dalle esigenze del nucleo fondante, ovvero: la famiglia. Si tratta di una città vissuta sottoposta a continue micro-trasformazioni urbane/edilizie diffuse e stratificate, attuate direttamente dai familiari/proprietari e che non modificano i carichi urbanistici insediativi perché hanno come mera finalità il miglioramento del benessere della famiglia già insediata; intendendo per famiglia quella costituita da almeno

due generazioni “coperte dallo stesso tetto”. Accompagnare con consapevolezza questo fermento urbano è il compito del PRG-PO che riesce ad attuarlo attraverso una generale verifica in ordine alla capacità porosa del tessuto urbano e attraverso una normativa che favorisca il consolidamento e il ricongiungimento dei nuclei familiari sotto lo stesso tetto con almeno due concreti risultati:

- 1- Una migliore coesione familiare/sociale con il conseguente minore consumo di suolo che invece richiede sempre il fenomeno dell'atomizzazione della famiglia e con il ritorno all'abitudine dell'antichissimo valore del “mutuo aiuto familiare”, oggi incarnato nei rarissimi casi di “caregiver familiare”.
- 2- Una lenta ma continua qualificazione degli spazi pertinenziali, delle fronti degli edifici, delle integrazioni imposte dalle prestazioni energetiche accompagnata dalla consapevolezza che il “buon gusto” è ormai un carattere acquisito della comunità castiglione, fino a poter affermare che il gusto o i gusti di una persona contribuiscono a disegnare l'identità dello spazio urbano.

La sincronia dei due risultati sopra descritti permetterà di avere una città più vissuta e più bella.

Il nuovo Piano ha declinato direttamente le indicazioni del R.R. n. 2/2015 e ha classificato l'areale della trasformazione diffusa come insediamenti esistenti residenziali e come insediamenti recenti produttivi, direzionali e per servizi, con le seguenti specifiche disciplinari.

#### 3.1.1. Gli insediamenti esistenti residenziali

Corrispondono ai tessuti urbani costruiti dal secondo dopoguerra ad oggi, si tratta di areali molto estesi sia nel Copoluogo e sia nelle frazioni. La norma tecnica attuativa prevede la continua possibilità di qualificazione degli spazi pertinenziali, delle fronti degli edifici, delle integrazioni imposte dalle prestazioni energetiche e consente anche ampliamenti degli edifici esistenti al fine di migliorare il benessere delle famiglie già insediate. La stessa norma prevede gli indici edificatori dei lotti liberi, qualora non interclusi. Il meccanismo della norma tecnica attuativa è di tipo perequato-progressivo, ovvero prevede una calibrata edificabilità iniziale per gli ampliamenti e per i lotti liberi, contemporaneamente ai

possibili incrementi di tali diritti edificatori base, incremento subordinato al relativo convenzionamento di opere pubbliche, cessione di suoli e altri interventi elencati nel dedicato menù funzionale a favore del Comune di Castiglione del Lago.

#### 3.1.2. Gli insediamenti recenti produttivi, direzionali e per servizi.

Come si intuisce con facilità si tratta delle ex zone D e Cai, ovvero gli ambiti della produzione industriale, artigianale e del commercio. Un settore prevalentemente interessato dalla produzione manifatturiera che il nuovo Piano non pensa più come sommatoria di imprese singole; ma, viceversa, che interpreta come realtà produttiva localizzata che trae parte della sua competitività dal felice congiungimento dell'assetto produttivo con il patrimonio storico, infrastrutturale e culturale, consolidatosi nel tempo. Immaginando uno "sviluppo-volvere" che sfrutti, insieme, la manualità e la fantasia della comunità e i pregi della forma distrettuale e del Made in Italy con quelli del turismo. Turismo che deve innestarsi perfettamente nel ciclo ri-produttivo, commerciale e agroalimentare del territorio di Castiglione del lago.

### **3.2 Le trasformazioni urbane strutturanti**

Nella città è sempre riscontrabile una gerarchia di valori consolidati, ovvero nello spazio urbano sono sempre presenti dei luoghi che hanno un peso specifico più incisivo rispetto al contesto urbano che li circonda e per questo debbono essere considerati “cospicui”.

Pertanto il lavoro interpretativo del nuovo PRG Parte Operativa è stato orientato verso il rilevamento delle differenze, verso la ricerca delle specificità e verso la scoperta delle doti di resistenza.

In altri termini si è teso il lavoro verso l'individuazione degli “elementi portanti” dello spazio urbano, cioè quegli elementi strutturali che sono riconosciuti tali anche dalla memoria collettiva e che, quindi, sono anche doti di resistenza della coscienza dei luoghi contro le trasformazioni indiscriminate del paesaggio urbano.

Tali luoghi identitari armano e punteggiano il capoluogo e le frazioni con densità insospettabili ai più e costituiscono dei veri

e propri sistemi strutturanti che ambiscono ad essere valorizzati come armature e come resilienze/resistenze residue.

I sistemi resistenti attraversando lo Spazio Urbano sono una sorta di compluvio territoriale dividono e richiamano al tempo stesso, si comportano come condensatori di relazioni qualitative.

Agire nella governance degli insediamenti per sistemi strutturanti, richiede una progettualità non meccanica e non deterministica, presuppone una visione d'insieme composta da un disegno urbano più ampio che proponga i luoghi cospicui della città esistente come rinnovati protagonisti dello sviluppo urbano.

Interpretare la città esistente per sistemi strutturanti, garantisce al nuovo Piano una strategia operativa caratterizzata da almeno tre aspetti:

- Capacità di visione

Serve ad evitare il pericolo dell'autonomia dell'intervento urbanistico, cioè ad evitare il fare tutto intriso di astrazione che propone una progettualità fuori ruolo e fuori contesto. Viceversa favorire la logica di approccio sistemico aiuta ad

afferrare le residue relazioni fra luoghi; aiuta a riconoscere le doti di resistenza; aiuta a determinare il peso specifico identitario assegnato allo spazio dalla comunità e può trasformare la rinascita/rigenerazione dei luoghi come degli esempi virtuosi.

In questo senso l'esempio è la manifestazione esplicita e visibile dei nostri pensieri e dei nostri sentimenti. E' l'atto di metter fuori quello che di più profondo c'è dentro lo Spazio Urbano per dividerlo con la comunità; permettendo ad altri di appropriarsene nella misura in cui lo desiderano.

Il vero esempio è contagioso, mostra agli altri luoghi e ad altre parti sociali il modello verso cui tendere, spingendo al comportamento imitativo e risvegliando i luoghi assopiti.

L'esempio contagia in maniera impercettibile/inconsapevole soprattutto quando non è gridato e imposto, come fanno i singoli progetti direttori delineati dal nuovo Piano che compongono le trasformazioni strutturanti.

E' questo l'esempio che farà crescere la qualità della costellazione policentrica dello Spazio Urbano del Comune di Castiglione del Lago.

- Capacità di aderire allo spazio esistenziale

Il territorio è armato di luoghi che costituiscono l'unità primaria e distintiva dello spazio esistenziale, questo significa che i luoghi hanno un ruolo di riferimento identitario essenziale per la comunità. Nelle frazioni e nel capoluogo è il sistema dei luoghi che permette di vivere e orientarsi, che consente l'integrazione culturale con l'ambiente. Conoscere e comprendere il sistema dei luoghi significa sapere attribuire le giuste gerarchie e i giusti valori; significa saper affermare il senso di appartenenza della comunità.

I luoghi interessati dai progetti direttori compongono i sistemi delle trasformazioni strutturanti sono spazi esistenziali vissuti e perni urbani di orientamento.

- Capacità di internalizzazione

Illustrare il complesso e relazionato insieme di trasformazioni urbane consente di uscire dalla dimensione del locale, utilizzando proprio l'unione di piccole dimensioni dei progetti direttori. Ovvero si possono raggiungere masse quantitativamente significative attraverso la relazione di singoli interventi all'interno del sistema di trasformazione strutturante;

sollecitando, così, l'attenzione di fondi di investimento immobiliari nazionali e internazionali che di norma sono richiamati da "masse" notevoli.

Operare la trasformazione attraverso i sistemi urbani strutturanti significa portare la comunità dentro all'equazione di progettualità sviluppo. Significa pianificare in modo diverso perché non bisogna pensare a fare tutto, ma più semplicemente a delineare un approccio progettuale che risponda alla duttilità dei luoghi e ai bisogni fondamentali di comunità; un approccio abbastanza aperto da essere poi completato e modificato secondo i bisogni congiunturali. La progettualità delle trasformazioni strutturanti si scarica nello Spazio Urbano anche attraverso agopunture di convivenza, di tolleranza, di scambio e di crescita. Si tratta di una "cura" finalizzata a far "volvere" i luoghi del disagio urbano, tale cura richiede impegno attivo dell'Amministrazione, ma anche partecipazione emotiva e viene rivolta in genere alle parti di insediamento "assopite" nel ruolo e nell'immagine.

L'elaborazione dell'elaborato P.O.G. 8 è finalizzata a raccordare le disposizioni generali del PRG-PS con la disciplina operativa del PRG-PO, attraverso uno scenario intermedio che ha valore programmatico-strategico e divulgativo.

Compito delle trasformazioni strutturanti è quello di ricercare le soluzioni urbanistiche più appropriate capaci di far convivere qualitativamente i progetti direttori con la riqualificazione diffusa nel tessuto urbano dell'insediamento esistente prevalentemente residenziale e degli insediamenti produttivi, all'interno di un quadro funzionale di mobilità e di infrastrutturazione del metabolismo urbano.

Gli scenari degli interventi proposti privilegiano la fattibilità e la concretezza delle soluzioni, nonché la realizzabilità in ambiti e/o segmenti funzionali, al fine di innescare nel breve periodo processi di riqualificazione che se opportunamente accompagnati e sostenuti potranno generare positivi effetti congiunturali nel medio e breve periodo.

Le trasformazioni urbane strutturanti così elaborate, pur non avendo valenza di piani urbanistici, costituiscono quadro di riferimento e delineano motivate linee di indirizzo, costituendo

proposta di progettualità da declinare anche attraverso protocolli e/o accordi pubblico-privati disciplinati dall'articolo 27 della L.R. n°1/2015; ovvero in forma negoziale per l'assolvimento delle dotazioni territoriali di cui al R.R. n° 2/2015, per il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità urbanistica ambientale e sociale necessari alla riqualificazione dello Spazio Urbano.

Gli elaborati gestionali P.O.G. 8 sintetizzano le seguenti tre azioni:

- Riordinare e migliorare complessivamente il sistema della viabilità ciclopedonale, anche mediante il recupero e la valorizzazione dei percorsi esistenti;
- Riordinare e riqualificare il sistema degli spazi aperti per rafforzare l'identità urbana, caratterizzare i luoghi di relazione sociale, rafforzare le gerarchie della scena urbana;
- Valorizzare e rigenerare il patrimonio edilizio esistente dismesso o sottoutilizzato;
- individuare il riordino dei fronti edilizi, anche a seguito delle opportune valutazioni derivate dagli studi della

S.U.M. di cui all'elaborato P.O.G. 3 che riporta tutte le azioni e prestazioni necessarie per l'incremento delle funzionalità della Struttura Urbana Minima come richiesto dall'articolo 21, comma 2), lettera d) della L.R.n. 1/2015, anche attraverso premi e compensazioni come indicato dall'articolo 38 della medesima Legge

In questo senso le trasformazioni strutturanti dell'elaborato P.O.G. 8 sono un vero e proprio esempio. Sono l'atto di "metter fuori" l'idea di città che i progetti direttori per condividerla con la comunità, con le sue istituzioni e i suoi rappresentanti.

Pertanto il loro contenuto deve essere inteso come la manifestazione esplicita e visibile dei pensieri e delle sensazioni future suggerite dagli spazi urbani di Castiglione del Lago e del policentrismo delle Frazioni.

Le trasformazioni strutturanti sono l'atto dimostrativo del modello urbano verso cui tendono i progetti direttori del PRG-PO, per questo debbono essere state evocate con trasparenza consentendo la lettura a tutti i cittadini e permettendo – attraverso selezioni di progetti urbani realizzati – la distinzione fra i buoni esempi e i cattivi esempi delle trasformazioni urbane.

L'elaborato P.O.G. 8 propone ipotesi progettuali che sviluppano un'ipotesi complessiva della programmazione del territorio, in questo caso da intendere quale porzione ben specifica dello Spazio Urbano.

Sono strumenti di programmazione strategica che attuano i programmi di sviluppo territoriale e precedono la progettazione attuativa, assumendo la dimensione temporale contemporanea delle azioni necessarie e finalizzate a definire una visione (assetto) futura di un territorio. Definiscono un insieme di azioni che trovano coerenza e che consentono di sviluppare progetti di pianificazione del territorio prima e di assetto urbanistico in seguito.

In questo processo i Masterplan Fare centro, fare città – Il Quadrilatero produttivo dell'Anquillara – La collana di Perle sono una rappresentazione (un documento comunicativo) degli orientamenti strategici per il futuro e di macro-definizione della sequenza urbana e del conseguimento dei principali obiettivi da centrare nel tempo. Inoltre individua i soggetti interessati, individua le possibili fonti di finanziamento, individua gli strumenti e le azioni necessari alla sua attuazione.

I masterplan non hanno valore prescrittivo in quanto le azioni progettuali si riferiscono alle norme tecniche attuative dei singoli progetti direttori

Le schede di progettualità a sussidio dei masterpan hanno una doppia funzionalità: fase analitico-progettuale e fase di gestione.

La fase analitico-progettuale definisce le strategie, i progetti e le azioni.

La fase di gestione prevede la programmazione delle azioni in un complesso processo di integrazione con gli strumenti della pianificazione urbanistica e con i programmi finanziari.

Ogni azione contiene e specifica gli elementi che identificano l'oggetto della trasformazione urbana, quali: i soggetti interessati, le fonti finanziarie, i tempi di realizzazione.

Il monitoraggio delle fasi di attuazione consente di intervenire introducendo le modifiche che si possono rendere necessarie nel corso di un processo complesso, al fine di assicurare la coerenza dei risultati con gli obiettivi prefissati.

In conclusione si è scelto di utilizzare anche lo strumento progettuale del masterplan perché di semplice comprensione ed

intuizione, duttile e non conformativo, per portare in partecipazione ed in successiva attuazione le trasformazioni strutturanti scaturite dalla sequenza dei progetti direttori previsti dal nuovo Piano.

### **3.2.1 Fare centro, fare città: il Capoluogo**

Sulla base delle indicazioni degli articoli 168 e 169 delle n.t.a. del PRG-PS approvato con D.C.C.n° 39 del 09.06.2016 la prima trasformazione strutturante riguarda il Capoluogo e ha l'obiettivo strategico di ricreare all'interno del tessuto urbano un sistema coordinato di centralità civiche ricche di ruolo e riconosciute dalla comunità.

Compito della trasformazione è stato ricercare le soluzioni urbanistiche più appropriate capaci di far convivere lo specchio d'acqua del Lago Trasimeno con la consolidata fermezza del Poggio e con il fermento dei quartieri del secondo novecento.

Gli scenari di intervento privilegiano la fattibilità e la concretezza delle soluzioni, nonché la realizzabilità per parti anche non consequenziali che hanno l'ambizione di "disvilupparsi" nel breve periodo. La fase di evidenza pubblica

che le singole schede imprimono alle azioni, ai soggetti interessati e alle necessità finanziarie, cerca di attirare il fattivo interesse imprenditoriale per generare effetti virali di trasformazione urbana proiettati nel medio-lungo periodo.

Al fine di rendere più incisiva l'azione generale del "Fare centro, fare città" sono state individuate le seguenti tre trasformazioni strutturanti che in maniera sinergica lavorano in co-azione fra loro:

#### **Il Lungo Lago.**

Al sistema del Lungo Lago è stato riconosciuto un ruolo prioritario di importanza strategica per valorizzare e incrementare le attività produttive di servizio legate al fenomeno turistico, inteso nel suo senso più ampio. Ovvero con una estensione di interesse che va dalla balneazione al naturalismo, attraverso il volo e la navigazione.

Con riferimento al Poggio si ripropone con forza il tema delle scese pedonali attraverso il ripristino delle esistenti, l'aggiunta di quella "delle dodici naufraghe" e la possibilità di inserire una risalita meccanizzata fra i parcheggi esistenti al piede e il Pomerio, disponendo indicazioni per la loro morfologia e il loro

inserimento nel paesaggio urbano, formulando nel complesso diverse ipotesi per la progettazione di un sistema integrato di spazi che costituiscono vissuti spazi posti fra il Pomerio e lo specchio d'acqua del Lago Trasimeno.

Nelle estremità nord e sud del sistema del Lungo Lago è stato curato il raccordo ciclopedonale con il sentiero circumlacuale in corso di ripristino verso Passignano e in corso di realizzazione verso S. Arcangelo. Tali cerniere trasformano il segmento della ciclopedonale esistente fra la rotonda del Cimitero e il Lido Arezzo da mera infrastruttura a vettore di connessione della rete ecologica locale.

Sempre nelle estremità del Lungo Lago si propone delle interessanti spine urbane di derivazione e di connettività sociale e produttive, ovvero l'area dell'ex Pomodoraia e l'area degli ex Villini dell'Aeroporto Eleuteri.

### Il Tridente

Si tratta del sistema di Piazza Dante, via Roma, Via Buoizzi e via Carducci, una solida struttura urbana che da Porta Senese si stende nelle tre direzioni territoriali, attraversando quasi tutto l'insediamento esistente residenziale realizzato dal dopoguerra

ad oggi. In particolare via Roma viene interessata da una coordinata azione rigenerante estesa da Fontivegge all'innesto con via Nenni, all'altezza del quale si prevede la valorizzazione delle proprietà del Comune di Castiglione del Lago al fine di un loro rinnovato ruolo di servizio per la comunità, che non dovrà competere con il ruolo principale del Centro Storico.

Per via Buoizzi e la sua sorella minore via Bixio si prevede la riqualificazione dell'area dell'ex Consorzio Agrario, dell'edificio sede dell'INPS e le aree tergalì con il fine di costituire un "ansa" rispetto alla tesa linearità di via Buoizzi e al fine di dotare l'ambito contiguo di verde e pargheggi di interesse collettivo.

Infine per via Carducci la previsione dei progetti direttori che compongono la trasformazione strutturante è quello di raddoppiare il parco urbano Carducci contiguo alla Rasetti oltre viale Fratelli Rosselli. Integrando anche i parcheggi al servizio del polo scolastico esistente e consentendo un più funzionale e virtuoso collegamento fra i padiglioni scolastici esistenti destinati alle aule e ai laboratori.

### Scalo Ci.di.ELLE

E' tutto il sistema dei progetti direttori che si stende lungo la linea nazionale FF.SS. dall'Aeroporto Eleuteri alla Cantina Sociale del Trasimeno. La strategia di qualificazione si appoggia sul rinnovato ruolo che dovrà assumere il tratto di ferrovia nazionale fra Chiusi e Arezzo, che per il nuovo Piano deve essere utilizzata come "Navetta Territoriale Transregionale" (N.T.T.) con la conseguente valorizzazione di tutti gli edifici di proprietà FF.SS. esistenti, in primis la Stazione di Castiglione del Lago. In questa trasformazione strutturante notevole rilevanza hanno i progetti direttori della ex - pomodoraia e le sue aree contigue fino a comprendere il Cimitero che divengono un innovativo campione per sperimentare la giovane disciplina della 'rigenerazione urbana'; riprendendo anche il tema progettuale vincitore del Concorso Nazionale di progettazione bandito dalla Regione Umbria nel 2014. In direzione sud chiude la proposta di valorizzazione della sede Sociale della Cantina Sociale interpretata come "condensatore urbano" che può perfettamente concretare il ciclo ri-produttivo, commerciale e agroalimentare del territorio di Castiglione del Lago e al tempo

stesso costituire una risorsa turistica di riferimento per l'ampio territorio lacustre.

### **3.2.2 Il Quadrilatero produttivo dell'Anguillara**

La seconda trasformazione strutturante riguarda l'ambito territoriale posto fra il Canale Anguillara, la S.R.n. 71 e la S.P. n. 306 nelle fattezze già individuate dalla A.S.I. n. 07 del Documento Programmatico e già indicate dal PRG-PS 2012 con l'articolo 170 delle n.t.a.

Inoltre la sequenza urbana dei progetti direttori è sinergica alle indicazioni contenute dal Masterplan adottato con D.C.C. n. 66 del 31 luglio 2007, soprattutto per l'area cosiddetta di Lepricchio posta fra il Canale Anguillara, l'ex Perugia e la S.R. n. 71.

L'asse portante della trasformazione è la S.R. n. 599 per la quale si prevede una generale qualificazione ecologica e la messa in sicurezza degli innesti esistenti, compreso quello nodale con la S.P. n. 306.

Specifici progetti direttori sono orientati alla valorizzazione della Stazione FF.SS. di Panicale/Sanfaticchio e della contigua ex Conceria.

Mentre l'ex Centrale Enel e l'ex Depuratore devono essere riqualificati e dovranno assumere ruoli produttivi/formativi nella eco-produzione di energia e nel ri-ciclo del rifiuto urbano.

### **3.2.3 La collana di Perle**

La terza trasformazione strutturante è la Collana di Perle che interessa il policentrismo delle frazioni con particolare riferimento al sistema del crinale collinare steso fra i Poggi e Petrignano del Lago, integrato dal segmento di insediamento di pianura di Pieracci-Bertoni-Piana.

Si tratta di una sequenza territoriale virtuosa e resiliente per la quale il PRG-PO 2017 prevede, attraverso la norma degli insediamenti esistenti di valore storico culturale, questo ventaglio di azioni: qualificazione degli spazi aperti della centralità urbana, riuso in chiave residenziale degli edifici non utilizzati, recupero degli edifici o complessi architettonici pubblici e privati in disuso, anche ai fini turistici ricettivi, riqualificazione dell'immagine urbana, riequilibrio dei parametri di permeabilità dei suoli, ripristino della porosità pedonale nei confronti della campagna (Spazio Rurale),

incentivazione alle attività commerciali di vicinato e alle attività artigianali di "servizio e produzione dolce", riqualificazione della viabilità stradale attraverso la messa in sicurezza ciclo/pedonale, opere di dissuasione alla velocità dei veicoli e della sosta lungo le banchine stradali.

Alle azioni generalizzate di valorizzazione e recupero dei tessuti consolidati e storici di cui sopra, vengono anche sommati n. 8 progetti diretti che interessano prevalentemente aree produttive ( dismesse, degradate, sottoutilizzate) per le quali si prevedono delle strategie di rigenerazione urbana estesa anche alle aree contigue.

#### **4. LA QUALIFICAZIONE DEI MARGINI URBANI ESISTENTI**

Lo Spazio Urbano è contraddistinto da parti diverse che vanno a comporre un quadro “apparentemente immutabile”. Viceversa la spazialità degli insediamenti policentrici e del Capoluogo non è immutabile e non è mai completamente definita nelle sue matrici costitutive ed è – sempre - il risultato di una compresenza sociale sempre in fermento.

Lo Spazio Urbano è ( fatto ) differente e la sua densità muta in continuazione, determinando differenti spessori della qualità sociale, economica e architettonica percepita; questi differenziali di qualità percepita si condensano nella spazialità urbana come dei confini sociali, come degli ambiti di stanzialità della “specie animale” uomo, raggruppata nei “branchi” sociali della comunità.

##### **4.1 La R.E.S.U. come cornice strategica**

Il confine (o margine) è una traccia che distingue diversi modi di abitare (infra-margine) e distingue anche l’abitare dal non abitare (extra-margine), quindi è abbastanza facile intuire che

un “margine” definisce sempre delle identità urbane. Per chi abita queste diverse parti urbane e quindi attraversa continuamente i relativi confini, la diversità e singolarità sociale sono evidenti e quotidiane.

Gli insediamenti (piccoli o grandi che siano) sono segnati da margini che racchiudono delle centralità civiche percepite quando si cammina per rincasare o si passeggia nel tempo libero.

Ciò che fa svanire i confini è invece la mancanza di centralità, infatti quanto più un insediamento è privo dei sistemi di centralità, tanto più è difficile definirne i confini.

Il centro/i e il conseguente margine/i sono componenti chiave, sono dei cardini che sostengono la qualità degli insediamenti.

Secondo Franco La Cecla : “ ... *la coltivazione dello spazio è possibile perché l’orientamento a partire da un centro o da più centri che stanno nella località e che emanano direzioni, che cioè ordinano, estendendolo, lo spazio circostante*”.

E’ come se i margini fossero un allargamento del centro, una centratura avvenuta; se si percorre lo spazio urbano possono sentirsi le differenze di densità, il passaggio da un campo di

forze ad un altro. Per alcuni di questi campi/domini percepiamo la “soglia” come invito all’attraversamento e di altri percepiamo il fitto come barriera e ostacolo. Il margine serve a ribadire le diversità sottolineando le identità.

La Rete Ecologica Sociale Urbana (R.E.S.U) è la cornice delle azioni che possono essere adottate nei confronti dei luoghi strategici delle diversità/identità urbane e dello stesso confine urbano, per questo si interessa agli infra-margini urbani ( cioè quei centri/confini interposti all’interno del tessuto urbano esistente) e si interessa agli extra-margini urbani ( cioè quelli posti al limite esterno degli insediamenti).

Si tratta di una Rete che come illustrato nell’elaborato P.O.G. 4 costituisce l’estensione urbana della Rete Ecologica Locale (R.E.L.), indicando le aree di nucleo primarie e le connettività primarie esistenti, unitamente alle loro integrazioni. Lo scopo strategico è indirizzare le trasformazioni in due correnti qualificanti: quella degli extra-margini e quella degli infra-margini.

#### **4.1.1 Extra-margini degli insediamenti**

Sono quelli posti all’esterno del perimetro degli insediamenti urbani, sono corone/contorni di forte addensamento delle “tensioni positive” prodotte dalla contrapposizione senza soluzione di continuità dello Spazio Urbano e dello Spazio Rurale.

In questi ambiti territoriali il PRG-PO 2017 “coltiva” il ri-equilibrio ecologico e ove possibile la riqualificazione/mitigazione paesaggistica dei cosiddetti “fronti edilizi duri”, già individuati nelle schede progettuali dell’elaborato costitutivo PS.4 del PRG-PS 2012.

Nell’elaborato gestionale P.O.G.4 del PRG-PO 2017 vengono indicati ambiti e corridoi esistenti e di integrazione posti lungo i limiti degli extra-margini, ritenuti funzionali al ri-equilibrio ecologico e al “raccordo” urbanistico fra la R.E.L. del PRG-PS 2012 e la R.E.S.U. del PRG-PO 2017.

Inoltre nell’elaborato costitutivo P.O.C. 2 del PRG-PO 2017 vengono individuati gli esistenti corridoi radiali delle vicinali/poderali che debbono essere salvaguardati e valorizzati, al fine di mantenere/elevare la porosità pedonale e quindi

l'attraversamento fra i diversi "spessori" degli insediamenti e la campagna ( fra Spazio Urbano e Spazio Rurale).

#### **4.1.2 Infra-margini degli insediamenti**

Sono quelli interposti all'interno dei tessuti urbani, sono "canali" di percorrenza prevalentemente destinati alla pedonalità/ciclabilità.

Per loro l'elaborato gestionale P.O.G. 4 il PRG-PO 2017 coltiva una triplice funzionalità:

- sono il collegamento fra il contorno urbano di extra-margine e gli ambiti/luoghi di centralità sociale riscontrati all'interno degli insediamenti.
- sono percorsi ordinatori all'interno dei tessuti urbani, ovvero corrispondono alle "estensioni" descritte da Franco La Cecla sopra riportate.
- sono assi/segmenti di attraversamento urbano dal ruolo ecologico/equilibratore. Infatti in alcuni progetti direttori viene introdotto il concetto di "inspessimento" della qualità urbana, anche favorendo l'attività agricola all'interno dello Spazio Urbano.

## **INDICE**

### **INTRODUZIONE**

#### **1. IL METODO DELLA PROCESSUALITA'**

#### **2. LE SCELTE STRATEGICHE**

##### **2.1 Un territorio aperto e solidale**

##### **2.2 L'approccio slow: produzione dolce e cultura qualificata**

##### **2.3 La coscienza dei luoghi**

##### **2.4 rapporti fra PRG-PS e PRG-PO**

#### **3. LA PIANIFICAZIONE STRUTTURANTE DELL'ESISTENTE**

##### **3.1 Le trasformazioni urbane diffuse**

###### **3.1.1 Gli insediamenti esistenti residenziali**

###### **3.1.2 Gli insediamenti recenti produttivi, direzionali e per servizi**

##### **3.2 Le trasformazioni urbane strutturanti**

###### **3.2.1 Fare centro, fare città: il Capoluogo**

###### **3.2.2 Il Quadrilatero dell'Anguillara**

###### **3.2.3 La Collana di Perle**

#### **4. LA QUALIFICAZIONE DEI MARGINI URBANI ESISTENTI**

##### **4.1 La R.E.S.U. come cornice strategica**

###### **4.1.1 Extra-margini degli insediamenti**

###### **4.1.2 Infra-margini degli insediamenti**