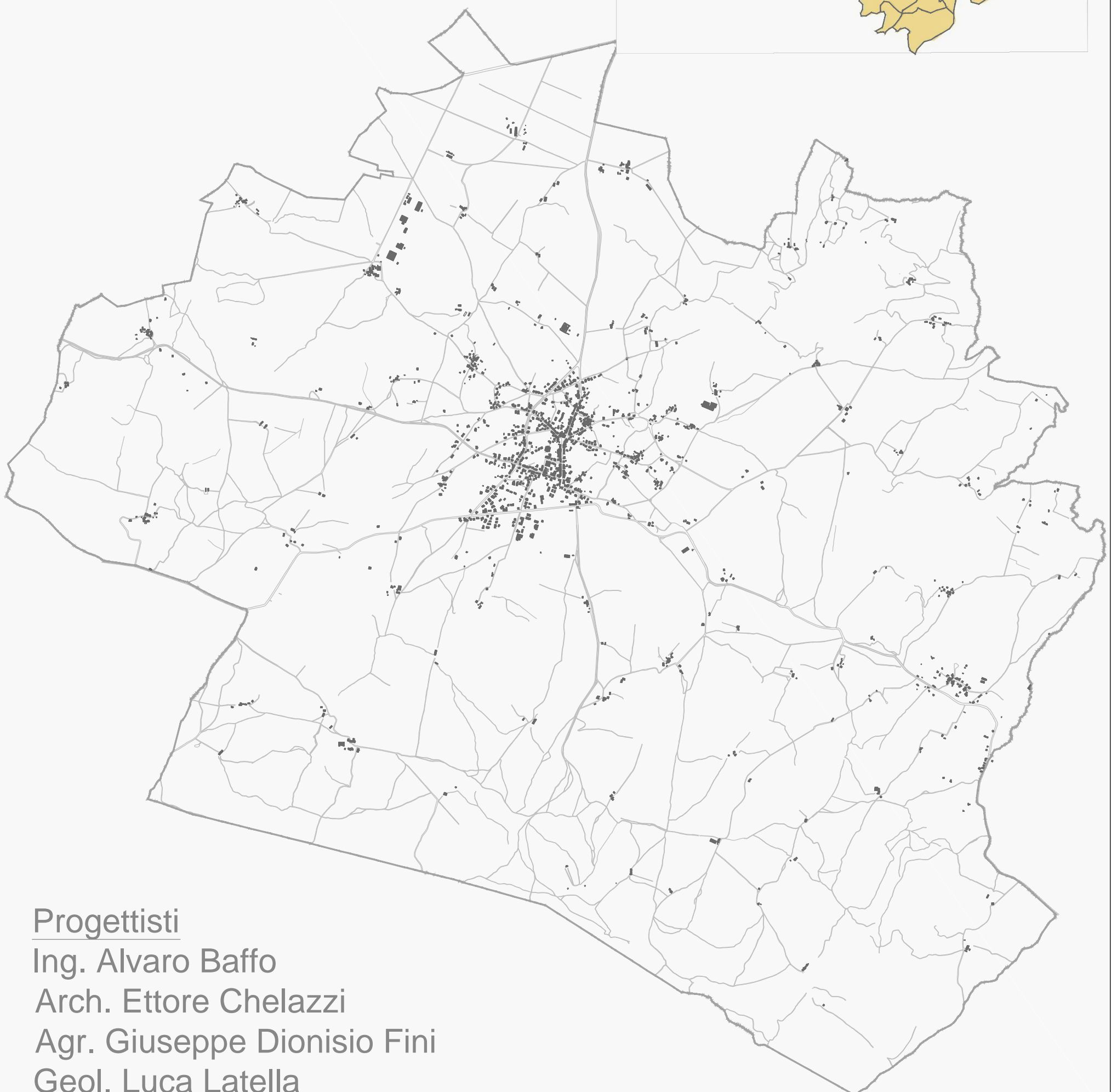
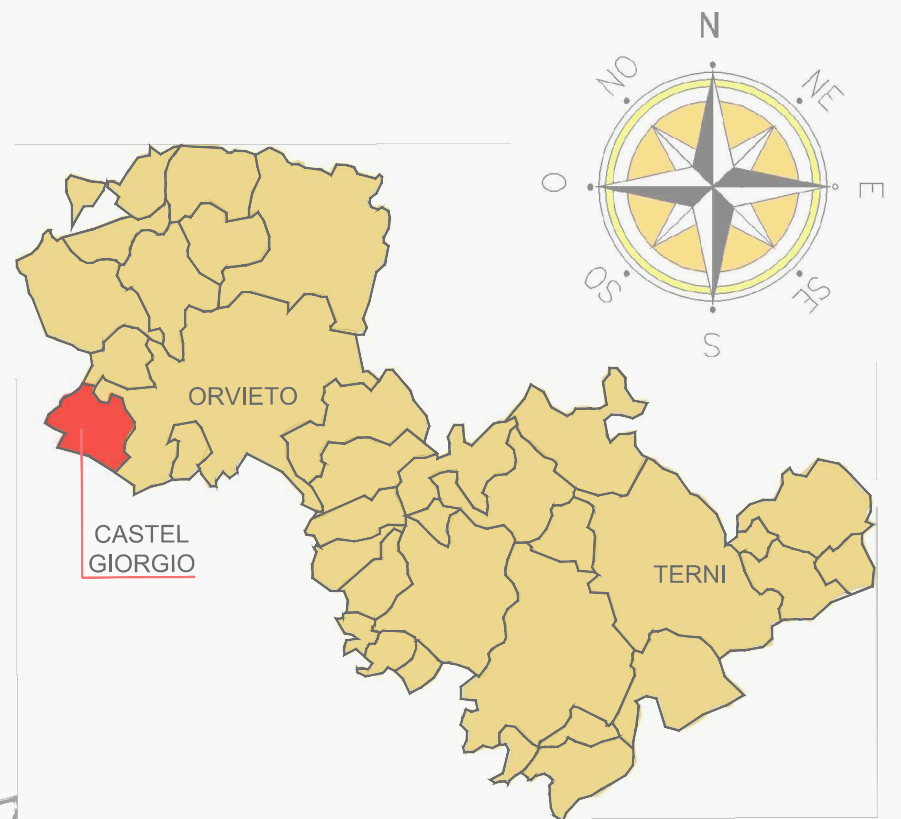


COMUNE DI CASTEL GIORGIO

Provincia di Terni

PIANO REGOLATORE GENERALE
PARTE **O**PERATIVA

Relazione generale



Progettisti

Ing. Alvaro Baffo

Arch. Ettore Chelazzi

Agr. Giuseppe Dionisio Fini

Geol. Luca Latella

PREMESSA

La riforma urbanistica in Umbria, attuata attraverso nuove e specifiche leggi, quali la LR n. 28/95, la LR n. 31/97 e la nuova Legge Regionale n. 11 del febbraio 2005, attribuiscono al Piano Regolatore Generale (PRG) il ruolo di strumento complesso in grado di affrontare temi di programmazione territoriale più vasta: da quelli tecnico-geologici a quelli della salvaguardia ambientale e territoriale; da quelli di carattere politico-sociale a quelli di carattere economico - produttivo.

L'evoluzione della legislazione relativa alla tutela ambientale e paesaggistica nazionale (dalla Legge "Galasso" del 1985 al Codice dei beni Culturali e del Paesaggio del 2004) sono stati recepiti ed approfonditi negli strumenti urbanistici regionali di area vasta costituiti da:

- Piano Urbanistico Territoriale della Regione Umbria (PUT), approvato con Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 27;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Terni (PTCP): approvato con Atto del Consiglio Provinciale n. 150 del 14 settembre 2001;

ed oggi anche il nuovo DST (Disegno Strategico Territoriale) in itinere che andrà a sostituire il PUT di scala Regionale; e il PPR (Piano Paesistico Regionale) anche esso in itinere e per il quale è stato steso solo il "Volume 1" (parte conoscitiva) e giace in attesa della parte prescrittivo-progettuale (Volume 2).

Tali strumenti sovra-ordinati hanno costituito e costituiscono tutt'oggi, insieme alla Legge Regionale n. 11 del 22 febbraio 2005 'Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale il principale quadro di riferimento per la redazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale (Parte Strutturale dei Comuni di Alleronza, Castel Viscardo e Castel Giorgio) e Piano Regolatore Generale Parte Operativa per ogni singolo Comune (nel caso presente Castel Giorgio).

Il Piano Intercomunale nasce con la necessità dichiarata di porsi a tu per tu con il territorio senza voler trascurare nessun aspetto tanto meno quello ambientale e dell'ecologia del paesaggio; un intero impalcato di stratificazioni scientifiche che conduce l'assetto dei tre Comuni ad uniformare il loro cammino verso un unico obiettivo: la Pianificazione Sostenibile di una "porzione consistente dell'area Orvietana" attraverso un rapporto di compatibilità completo che tende quindi non solo a creare uno Strutturale chiaro ed accessibile, ma anche conforme alle tendenze delineate dal progetto regionale RERU.

Il Progetto di Piano adotta con entusiasmo le direttive della Rete Ecologica Regione Umbria RERU, primo progetto di rilevanza regionale sviluppato in Italia e presentato nel convegno marzo 2005, inserito nel PUT dalla LR 11/2005 (artt. 45 e 46 in sostituzione degli artt. 9 e 10 della L.R. 27/2000 PUT). Tale studio ha individuato per l'intero territorio regionale la Rete Ecologica ed ha specificatamente indicato la necessità d'implementazione degli interventi e delle politiche ambientali connesse alla sua realizzazione ad opera degli enti coinvolti nella gestione del territorio. Il segreto del Piano Intercomunale sta proprio nel coordinare un esame di massima con uno sguardo clinico rivolto a tutto il territorio oggetto di pianificazione, cercando di individuare le falle della Rete Ecologica e orientando una traduzione di tali lacune verso un piano di implementazione realistico e realizzabile, che non compromette in nessun caso le intenzioni di sviluppo dei 3 Comuni e ricuce con efficacia, una disgregazione ecosistemica che in alcuni casi assume proporzioni preoccupanti e quantifica con significativa sostanza il rischio di crisi ambientale imminente.

Parliamo di un incremento dei fattori di Biopotenzialità a favore del mantenimento di buoni livelli di Biodiversità, a fianco di una compatibilità con i tessuti e i sistemi di progetto capaci di adattarsi alle Unità di Connessione Regionale e di sviluppare un dialogo di “perequazione ambientale” concreto e performante: il progetto di Piano al servizio del patrimonio biologico intercomunale. Per patrimonio biologico intendiamo ovviamente tutti i tematismi confinabili in questo campo (la biologia) e il loro equilibrio; lo spettro completo della flora e della fauna (uomo compreso).

Nel rispetto di quanto previsto all’art. 2 comma 4 della LR n. 11/2005 il PRG.I.S e il PRG.O è stato redatto da un gruppo multidisciplinare di progettazione composto in maniera tale da poter includere tutte le tematiche affrontabili in un tipo di progettazione così estesa e complessa; i tecnici incaricati sono:

Ing. Alvaro Baffo;

Arch. Ettore Chelazzi;

Agr. Giuseppe Dionisio Fini

Geol. Luca Latella

Le pagine che seguono costituiscono la relazione generale del Piano Regolatore – parte Operativa per il Comune di Castel Giorgio.

Inoltre si tiene a precisare che il presente Piano Operativo viene presentato corredato da Rapporto Ambientale – e relativa Sintesi non Tecnica - come strumento parte integrante della procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 12/2010).

Tale elaborato ha preso in considerazione i pareri specifici ottenuti in sede di consultazione preliminare ai sensi dell’art. 5 della LR 12/2010 sulla base degli stilemi impostati dal Rapporto Ambientale Preliminare.

In funzione di tali considerazioni il Rapporto Ambientale (RA) a corredo degli elaborati del PRG parte operativa tiene conto di:

1. Creazione della matrice degli effetti ambientali attesi dal piano stesso in ottemperanza a quanto individuato dalle direttrici ARPA;
2. Individuazione degli indicatori ambientali relativi ad ogni azione del piano stesso;
3. Il redigendo Piano Paesistico Regionale (PPR);
4. Il redigendo Disegno Strategico Territoriale (DST) in prossima sostituzione al PUT (Piano Urbanistico Territoriale della Regione Umbria).

Parte prima

NORMATIVA REGIONALE _ L.R. 11/05

La legge urbanistica della Regione Umbria - L.R. 22 FEBBRAIO 2005, n° 11 – implementa notevolmente il discorso già avviato dalla L.R. n° 31/97, introducendo alcuni elementi innovativi che ristrutturano l'intero processo pianificatorio, orientando i gruppi di lavoro verso una conoscenza approfondita e consapevole del territorio facendo leva anche su una scansione programmatica logica e saldamente agganciata a principi di sviluppo scientifici e calibrati da una pianificazione di carattere sovracomunale approfondita e dettagliata.

Disciplina del processo di copianificazione

Nella formazione e approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale Intercomunale, la nuova legge urbanistica precisa il ruolo di Regione, Province e Comuni, disciplinando il processo di “copianificazione”, con l'obiettivo di pervenire ad un sistema di pianificazione e programmazione che coniughi maggiore efficienza a maggiore flessibilità degli strumenti e una più ampia assunzione di responsabilità da parte dei vari enti locali coinvolti.

La copianificazione si basa sulla condivisione da parte di tutti i soggetti coinvolti ed interessati del “sistema di conoscenze e di valutazioni” e quindi del quadro conoscitivo e del bilancio urbanistico-ambientale. Il conferimento di funzioni amministrative agli enti locali territoriali è ispirato ai principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza. La Regione persegue obiettivi di qualità nel governo del territorio, attraverso l'attivazione di politiche di sviluppo sostenibile e la promozione di una disciplina urbanistica di uso del suolo improntata a criteri di tutela e valorizzazione delle risorse naturalistiche ed antropiche, con particolare attenzione alla biodiversità, alla qualità dello spazio rurale, alla qualità urbana e alla qualità paesaggistica del territorio.

Definizione e componenti del Piano Regolatore Generale parte Operativa

Il PRG, parte operativa, in applicazione del PRG, parte strutturale e motivando la fattibilità delle previsioni in relazione ai documenti della programmazione e di bilancio comunali:

a) definisce la disciplina dell'insediamento esistente e dell'insediamento di progetto di cui all'articolo 3, comma 3, lettere c), d) e g) della LR 11/05;

b) integra il PRG, parte strutturale, nei casi da questo esplicitamente previsti, relativamente alla disciplina delle componenti strutturali di cui all'articolo 3, comma 3, lettere b) ed f) della LR 11/05.

In particolare il PRG, parte operativa:

a) individua e delimita le diverse parti o tessuti all'interno degli insediamenti esistenti, di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d) ed e) della LR 11/05, 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 alla produzione di beni e servizi a rischio di incidente rilevante;

c) individua e disciplina la viabilità, inclusa quella ciclopedonale, non ricompresa nella parte strutturale, nel rispetto, in particolare dei requisiti di cui all'art. 11, comma 1, lettera a), della legge regionale 16 dicembre 1997, n. 46, i parcheggi, le aree per i servizi e gli spazi verdi per parchi urbani e territoriali;

d) individua e disciplina le parti dell'insediato esistente dove, in ragione delle opere di urbanizzazione da migliorare o da completare, gli interventi edilizi possono essere eseguiti direttamente, definendo i casi in cui il titolo abilitativo è accompagnato da convenzione o atto d'obbligo;

e) individua e disciplina le parti dell'insediato esistente da riqualificare ed eventuali aree libere insediabili ove prevede incrementi premiali dei diritti edificatori ed eventuali ulteriori destinazioni d'uso purché compatibili, per interventi integrati finalizzati ad obiettivi di riqualificazione urbana, da attuarsi in forma privata o mista pubblico-privata secondo le modalità di cui all'articolo 28 della LR 11/05; l'entità dell'incremento premiale dei diritti edificatori è contenuta in limiti tali che i diritti edificatori complessivi non comportino un indice di utilizzazione territoriale maggiore di 1,5 mq/mq comprese le volumetrie esistenti. A fronte di interessi pubblici da perseguire in termini di maggiori dotazioni quali-quantitative delle attrezzature e degli spazi pubblici o in termini di interventi di miglioramento della qualità ambientale, sono ammissibili eventuali incrementi premiali dei diritti edificatori che eccedano i limiti sopradetti, che possono essere esercitati anche al di fuori dell'ambito interessato, in aree individuate e cedute dal comune con priorità tra quelle da esso acquisite ai sensi del comma 5 dell'art.4 della LR 11/05;

f) individua e disciplina, all'interno delle aree classificate dal PRG, parte strutturale, come zona agricola, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera g) della LR 11/05, gli ambiti per nuovi insediamenti. L'estensione e capacità insediativa degli ambiti per nuovi insediamenti è programmata nel tempo con il PRG, parte operativa, e attraverso la redazione di successive varianti, anche in relazione al piano dei servizi che ne valuta la fattibilità in relazione agli impianti delle reti tecnologiche, alle infrastrutture della mobilità e ai rischi territoriali ed ambientali. Il PRG, parte operativa, ne definisce inoltre i caratteri fissando, in relazione alla natura del sito e a quella orografica del suolo, nonché in rapporto alle preesistenze storiche e insediative, gli indici territoriali massimi, le dotazioni territoriali e funzionali minime, le possibili destinazioni d'uso e le altezze massime. Il PRG, parte operativa prevede, all'interno delle stesse aree agricole gli ambiti da utilizzare con il programma urbanistico di cui all'articolo 28 della LR 11/05, le quali assumono i diritti edificatori solo al momento della loro inclusione nel programma nei limiti dallo stesso stabiliti;

g) può definire, per le aree di cui alla lettera f), e ai soli fini della modalità attuativa prevista all'articolo 27 della LR 11/05, le unità minime di intervento, la configurazione planivolumetrica, i tipi insediativi urbanistico-edilizi, le destinazioni d'uso prevalenti e compatibili, le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime e infrastrutture pubbliche e non, le opere di arredo urbano; qualora non si proceda ai sensi del citato articolo 27, le definizioni di cui sopra hanno valore esclusivamente indicativo;

h) detta la disciplina compensativa ai sensi dell'articolo 30 della LR 11/05 finalizzata al perseguimento degli obiettivi fissati dal PRG, parte strutturale, per la riduzione della vulnerabilità urbana di cui all'articolo 3, comma 3, lettera d) della LR 11/05.

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

Il PRG, parte operativa, nell'individuare parti della città esistente o per nuovi insediamenti da assoggettare a piano attuativo unitario, può ricomprendere, ai fini della perequazione urbanistica e ai fini della compensazione di cui all'articolo 30 della LR 11/05, nonché ai fini del soddisfacimento delle dotazioni

territoriali e funzionali minime, nel medesimo piano attuativo, anche aree non contigue e con diversa destinazione.

Il PRG, parte operativa, può stabilire, nelle aree da assoggettare a piano attuativo, l'obbligo della cessione al comune di superfici fondiarie e relativi diritti edificatori, in percentuale non inferiore al venti per cento e non superiore al quaranta per cento del totale, i cui contenuti economici sono definiti in sede di convenzione. Il comune utilizza le aree ed i diritti suddetti per il soddisfacimento di esigenze di pubblica utilità, ivi compresa la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, la realizzazione di edilizia pubblica per finalità sociali, le operazioni di compensazione di cui all'articolo 30 della LR 11/05. In alternativa all'obbligo di cessione delle superfici fondiarie e delle volumetrie, il comune può autorizzare, previa convenzione per la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione, i proprietari delle aree stesse, in possesso di idonei requisiti, alla realizzazione di alloggi con le caratteristiche dell'edilizia residenziale pubblica, entro i limiti volumetrici stabiliti.

Adozione e approvazione della parte operativa del PRG

Il PRG, parte operativa, è adottato e approvato dal consiglio comunale con le procedure di deposito e pubblicazione previste all'articolo 13 della LR 11/05 e quelle di verifica di carattere igienico-sanitario previste all'articolo 14 della stessa legge regionale, nel rispetto delle previsioni contenute nella parte strutturale del PRG, delle normative in materia, nonché della programmazione regionale e delle vigenti previsioni della pianificazione provinciale e di settore.

Il parere di cui all'articolo 89 del D.P.R. n. 380/2001, nonché quello in materia idraulica e idrogeologica, sono espressi dal comune in sede di adozione del PRG, parte operativa, tenuto conto degli elaborati del PRG relativi alle indagini geologiche, idrogeologiche, idrauliche, nonché agli studi di microzonazione sismica effettuati nei casi e con le modalità previste dalle normative vigenti.

Qualora nel PRG vengano introdotte, modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni e repliche, le misure di salvaguardia sono applicabili con riferimento alle nuove previsioni. L'accoglimento delle osservazioni e delle repliche al PRG non comporta la sua ripubblicazione ai fini di ulteriori osservazioni.

La deliberazione consiliare di approvazione e gli elaborati del PRG approvato in formato numerico georeferenziato sono trasmessi, entro trenta giorni dall'approvazione alla Regione che provvede alla pubblicazione della deliberazione consiliare nel Bollettino Ufficiale della Regione. Il S.I.TER rende possibile la consultazione della deliberazione e degli elaborati mediante strumenti informatici e telematici e implementa la propria banca dati.

Il PRG, parte operativa, ha efficacia dal giorno successivo alla data di pubblicazione della deliberazione consiliare di approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Le varianti del PRG, parte operativa, sono adottate e approvate dal comune, ai sensi e con le procedure di cui all'articolo 17 della LR 11/05. Qualora le varianti riguardino sopravvenute previsioni di strumenti di pianificazione sovraordinata o strumenti di programmazione negoziata (ai sensi della legge 23 dicembre 1996, n. 662), i tempi di deposito e pubblicazione previsti sono ridotti della metà.

Nel caso di procedimenti per i quali è previsto il ricorso a conferenze di servizi che comportano variazione degli strumenti urbanistici generali, le conferenze medesime tengono luogo dell'adozione della variante ed assolvono anche alle funzioni previste dagli articoli 8, 9, 10 e 15 della LR 11/05 per la conferenza di copianificazione e per la conferenza istituzionale.

La potestà provvedimentale degli enti interessati si esprime nell'ambito della conferenza, in base alle competenze previste dalla presente legge. I tempi di deposito e pubblicazione delle relative varianti previsti dalla presente legge, sono ridotti della metà ed entro tali termini i soggetti di cui all'articolo 9, comma 3, della LR 11/05 possono presentare valutazioni e proposte in merito alla variante.

Il comune, in sede di adozione delle varianti di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, dell'art. 18 LR 11/05 esprime il parere di cui all'articolo 89 del D.P.R. n. 380/2001, nonché quello in materia idraulica e idrogeologica.

Le disposizioni suddette si applicano anche alle varianti al PRG approvato ai sensi della L.R. n. 31/1997.

Non costituiscono variante al PRG la perimetrazione delle aree soggette a nuovi provvedimenti di vincolo, o a modifiche di quelli esistenti, nonché il recepimento delle previsioni di atti di programmazione regionali e di piani di settore immediatamente applicabili.

INTERVENTO DIRETTO PER GLI INSEDIAMENTI DEL PRG PARTE OPERATIVA

Nelle aree individuate dal PRG, parte operativa, è consentito l'intervento diretto a condizione che:

- a) il progetto dell'intervento sia relativo all'intero comparto o all'unità minima d'intervento, come definiti dal PRG, e contenga, obbligatoriamente, gli elaborati previsti per il piano attuativo;
- b) preliminarmente al titolo abilitativo, sia stipulata apposita convenzione di cui all'articolo 62, comma 1, lettera g), o atto d'obbligo, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione da realizzare, come prevista per il piano attuativo e corredata dello schema di sistemazione delle opere di urbanizzazione.

Parte seconda

DAL DOCUMENTO PROGRAMMATICO AL PROGETTO DI PIANO

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 della LR 11/2005, tale elaborato contiene le indicazioni degli obiettivi generali e specifici che si intendono perseguire con il piano, delle scelte strutturali per l'assetto del territorio e delle azioni strategiche, anche con riferimento ad obiettivi ed indirizzi della programmazione regionale e provinciale e dei piani di settore.

Il Documento Programmatico per la redazione del PRG Intercomunale dei Comuni di Alleronza, Castel Viscardo e Castel Giorgio è stato approvato con rispettive Del. CC n. 37 del 29.11.2007, n. 49 del 30.11.2007, n. 48 del 28.11.2007; successivamente è stata attuata la partecipazione prevista dall'art. 9 commi 3 e 4 della LR n. 11/2005: i Comuni hanno attuato la partecipazione assicurando la pubblicità del documento programmatico, mediante pubblico avviso e ulteriori ampie forme di informazione alla popolazione, agli enti o amministrazioni pubbliche, statali e regionali interessati dall'esercizio delle funzioni di pianificazione, ai soggetti titolari di pubblici servizi, ai soggetti portatori di interessi collettivi qualificati, ai soggetti di rilevanza sociale ed economica presenti nel territorio, nonché, eventualmente, ai comuni e province confinanti, appartenenti ad altre regioni.

E' stata data chiaramente la possibilità per la presentazione, da parte dei soggetti di cui sopra, delle valutazioni o proposte in merito al documento programmatico.

In base a tali proposte i Comuni hanno ponderato le proposte derivanti dal processo di partecipazione utilizzando tali suggerimenti anche per calibrare il tiro in fase di progettazione strutturale.

Una serie di considerazioni hanno portato, attraverso il Documento Programmatico, alla definizione di un progetto di Piano che tiene conto delle esigenze del territorio Intercomunale inglobando sia quelle ormai consolidate che quelle embrionali ed in fase di crescita; lo scopo è quello di porre i giusti argini e favorire i nuovi sbocchi potenziali di un territorio che parte da uno "start" quantomai critico; in linea generale le condizioni di partenza corrispondono a:

- Pianificazione comunale attuale in condizioni obsolete; i tre Comuni sono dotati ancora di Programma di Fabbricazione e quindi hanno la necessità, a livello tecnico ed istituzionale, di dotarsi di uno strumento attuale, aggiornato, sostenibile;
- In riferimento ai caratteri naturalistici e ambientali si evidenzia in primo luogo il riconoscimento e l'individuazione dei valori naturalistici e paesistico-ambientali che insieme al ricco patrimonio vegetale (le superfici boscate ricoprono molta parte del territorio) connotano il paesaggio e definiscono gli elementi areali e puntuali caratterizzanti il territorio; in secondo luogo l'importanza della difesa del suolo, da perseguire attraverso studi ed approfondimenti circa la delimitazione delle aree a rischio geologico (zone interessate da movimenti franosi e dissesti idrogeologici) ed a rischio idraulico (aree esondabili);
- Per quanto riguarda i caratteri antropici si rileva la necessità di un maggiore approfondimento circa le conoscenze relative al patrimonio edilizio esistente (compreso quello di origine storica). In relazione a quanto sopra vengono verificati i censimenti dei beni culturali sparsi e degli edifici rurali di valore tipologico effettuati dai Comuni interessati approfondendo quindi un quadro di settore indispensabile per la valutazione delle potenzialità non solo culturali, ma anche dell'appetibilità turistica dell'intero territorio oggetto di pianificazione;

- Per quanto riguarda i servizi e le principali infrastrutture viarie e ferroviarie, la situazione relativa allo stato di fatto evidenzia un certo squilibrio fra il sistema insediativo di valle ed i centri ed i nuclei collinari. Per il settore produttivo-artigianale, occorre programmare interventi mirati al fine di individuare eventuali nuove localizzazioni, in aree esenti dal rischio idraulico e vocate sotto l'aspetto paesaggistico ed urbanistico, ampliando, riqualificando e riordinando, al tempo stesso, gli insediamenti esistenti;
- Appare strategico sostenere l'insieme delle attività agricole e tutti gli interventi funzionali alla qualificazione ambientale, presupposti necessari per favorire opportunità di sviluppo legate al turismo rurale ed all'agriturismo;
- Per quanto riguarda i caratteri socio-economici le problematiche rilevate sono quelle ormai comuni a molte altre realtà urbane e territoriali: invecchiamento della popolazione; diminuzione delle nascite e della popolazione giovanile. Nell'ultimo decennio, compreso tra i due censimenti ISTAT 2001-2011, il quadro demografico appare sostanzialmente stabile e proprio in funzione di questa tenacia il Piano cerca di conferire nuova propulsione ad un assetto che chiede solo la giusta sistematizzazione logico-organizzativa;
- Si evidenzia anche la necessità di promuovere iniziative turistiche di nuovo stampo integrate in un sistema di presistenze tanto pregiato e interessante quanto delicato e di difficile manipolazione;
- Un dato di partenza importante è rappresentato anche dalla carenza di sentieri e percorsi turistici che riescano a connettere con un'adeguata facilità di approccio i borghi principali di ogni centro mostrando al fruitore una sequenza di varietà ecosistemiche difficilmente riscontrabili altrove;
- Siti e puntualità a carattere storico-archeologico in attesa di valorizzazione adeguata.

Da queste considerazioni nascono gli obiettivi del Nuovo PRG Intercomunale parte Strutturale e confermati dal presente Piano Operativo:

- il mantenimento e la salvaguardia degli elementi di qualità ambientale e paesaggistica, attraverso anche la limitazione e/o esclusione di attività improprie e non compatibili (cave, discariche, allevamenti intensivi, ecc.) nonché l'implementazione della Rete Ecologica Regionale al servizio della valorizzazione di territori resi ancora più fruibili da un progetto di Piano consapevole e mirato al dimensionamento reale del potere biologico intercomunale;
- la sinergia di politiche di sviluppo in settori economici diversi, attraversando tematiche che fanno da spettatori ad una crescita eterogenea e quantomai frizzante capace di percorrere, su un territorio dell'estensione di circa 15.000 Ha, un parco produttivo che affronta con disinvoltura le più disparate tematiche produttive;
- il mantenimento dei buoni livelli di qualità urbana e del territorio, attraverso il potenziamento della mobilità interna, dei servizi e dell'accoglienza (ricettività nelle sue varie forme);
- la costruzione di "politiche territoriali" e "politiche di relazione" con i Comuni ed i territori contermini per una più efficace organizzazione dell'offerta di servizi di livello territoriale;
- il consolidamento e lo sviluppo delle attività agricole nelle sue varie forme (finalizzate alla tutela e salvaguardia dell'ambiente, legate alla produzione del vino e dei prodotti tipici locali);

- la creazione per lo spazio rurale di un'offerta di servizi e di strutture, anche telematiche, in rete e complementari a quelle urbane, per garantire alle popolazioni residenti adeguata redditività da lavoro e qualità della vita;
- lo sviluppo di diversi tipi di turismo (turismo naturalistico-ambientale, turismo culturale, turismo enogastronomico, turismo legato alle attività sportive, ricreative e del tempo libero) facendo riferimento anche alle definizioni date dalla LR 18/2006 e allo sviluppo di un trend di richiesta sempre più specifico ed orientato ad una fruizione specializzata delle tipicità dei luoghi.
- lo sviluppo e la diversificazione nel territorio di attività turistico ricettive (agriturismo, country houses, bed and breakfast, ecc.), tramite anche il riuso del patrimonio edilizio rurale non più utilizzato per la produzione agricola, situato soprattutto nelle frazioni e potenzialmente utilizzabile per la nascita di Borghi Turistici che permettono la fruizione integrata nelle biodiversità dell'ecosistema comunale; il tutto creato appositamente per lasciare spazio all'integrazione e all'implementazione naturale evitando, in linea di principio, impatti troppo elevati o sconnessioni della RERU. Ogni centro turistico che usufruisce del territorio intercomunale e della sua pregiatezza diventa strumento di valorizzazione non solo turistica ed economica, ma anche paesaggistica ed ambientale; l'impalcato di questo progetto si fonda sul delicato equilibrio che deve esistere tra uomo e natura e per questo motivo il livello di antropizzazione, adeguatamente manipolato, può anche contribuire alla crescita della BTC (capacità biologica territoriale). Tale indice, capace di controllare i sistemi di tessuto coesistenti – tessuti naturali e tessuti antropici – diagnostica il rischio di degrado del paesaggio, ma ne denuncia anche la capacità di crescita migliorativa soprattutto di fronte a sistemi dalla metastabilità limitata (metastabilità = indice che definisce la resistenza al cambiamento degli ecosistemi specifici).
- il potenziamento di attività legate alla lavorazione e commercializzazione dei prodotti dell'agricoltura e dei prodotti agroalimentari;
- il potenziamento di una rete infrastrutturale insufficiente e fortemente gravata da carichi veicolari in rapido aumento e già oggi in forte crisi a causa di una crescita produttiva reale;
- il potenziamento del sistema abitativo residenziale inteso non solo come ricerca di nuove zone di espansione, ma anche come approfondimento della qualità della vita di questi centri.

Emblematico è proprio il caso del Comune di Castel Giorgio in cui le zone omogenee B hanno raggiunto un livello di attuazione legato alla capacità volumetrica dimensionata pari al 58% rispetto alla previsione totale del Programma di Fabbricazione; in realtà, risulta occupata una superficie di suolo edificabile (e quindi espressa in metri quadrati = consumo di suolo) pari al 94% se si considerano le aree effettivamente libere per nuove edificazioni. Si evince da ciò, che gli edifici presenti sono stati edificati con indici più bassi di quello previsto dallo strumento urbanistico ed il trend costruttivo non intende cambiare direzione; risulta inoltre evidente da questo tipo di analisi che, di fronte ad un Programma di Fabbricazione dimensionato in maniera approssimativa, ci si trova a doversi confrontare con volumetrie residue molto lontane dall'effettiva possibilità di attuazione non essendo chiaramente disponibile un margine di suolo in grado di contenere tali capacità "numeriche" in rapporto proprio a tipologie edilizie contenute e con ampi spazi di respiro;

- il potenziamento dei poli produttivi esistenti (parliamo della zona artigianale della Maremmana – della Torraccia) che rispondono con vigore alla richiesta di un "mercato ponte" che utilizza questi territori come

zona di scambio tra l'Orvietano e la costa laziale e toscana; tutto ciò orienta il suo assetto verso un tipo di economia letteralmente presa in mezzo ad iniziative di carattere Nazionale sempre più concrete;

· la volontà di non lasciare al proprio destino l'influenza dei grandi progetti sopracitati a favore della creazione di un punto di ripresa che faccia decollare i territori su un nuovo piano qualitativo; un progetto di piano che accomuni la gradevolezza alla razionalità, ma anche il progresso alla crescita di luoghi nei quali si intravede chiaramente il potenziale di rendimento che potrebbe cumulare con vigore il suo risultato agli obiettivi di successo prefissati dalla Regione Umbria.

Parte terza

STRUTTURA DEL PRG PARTE OPERATIVA

Il Piano Operativo (PRG.O) e le sue varianti costituisce lo strumento con cui l'Amministrazione comunale specifica la Parte Strutturale del PRG nel rispetto delle strategie, degli indirizzi e dei limiti in essa stabiliti. Per l'attuazione del PRG.S il Piano Operativo articola le macrozone ed i comprensori d'intervento delimitando, dal punto di vista fondiario, le singole zone urbanistiche, integrando eventualmente le NTA.S in termini di possibilità e modalità di trasformazione.

Gli elementi costitutivi del presente PRG.O sono:

- a) **la Relazione generale** (di cui al presente documento);
- b) **le Cartografie della zonizzazione e dei vincoli di piano (in scala 1:5.000 e ove necessario 1:2.000 e 1:1.000);**
- c) **le Norme tecniche di attuazione (NTA.O).**

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA.O) e le Cartografie di piano hanno valore prescrittivo.

Il PRG.O è dimensionato su un orizzonte temporale di 10 anni.