

Comune di
Piano Regolatore Generale
Parte Operativa

Assisi

SINDACO:
Claudio Ricci

ASSESSORE
ALL'URBANISTICA:
Monia Falaschi

DIRIGENTE DEL SETTORE
ing. Stefano Nodessi Proietti

REDAZIONE DEL PIANO

Associazione Temporanea di Imprese

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

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

Oggetto

PRG-PO n.1

valutazione ambientale strategica

DICHIARAZIONE DI SINTESI FINALE

Elaborato n.

op.va.05

3					
2					
1					
0	Febbraio 2016	Emissione per Approvazione			
REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO
COD. DOCUMENTO			FOGLIO		SCALA
0 9 0 7 3 W I U 1 0 5			1 di 1		-

0. SOMMARIO

0. SOMMARIO.....	1
1. INTRODUZIONE.....	2
2. PROCEDIMENTO	2
3. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PIANO.....	3
4. EFFETTI SIGNIFICATIVI DEL PIANO SULL'AMBIENTE.....	6
5. AMBITI NATURALISTICI NATURA 2000 E AREE NATURALI PROTETTE.....	8

1. INTRODUZIONE

La presente dichiarazione di sintesi viene redatta ai sensi dell'art. 17 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 che al comma 1 richiede: "... b) una dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o il programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate."

2. PROCEDIMENTO

Il Comune di Assisi ha approvato il Documento preliminare ambientale e dato avvio al processo di VAS, Con la Determinazione Dirigenziale n. 756 del 19/03/2013 pubblicata sul BUR n. 14 del 26/03/2013.

Nel periodo che va dal 04/04/2013 al 23/07/2013 si è articolata la fase della Consultazione preliminare, durante la quale il Comune di Assisi ha promosso due incontri pubblici per l'illustrazione del Documento preliminare ambientale, onde facilitare e promuovere un elevato livello di partecipazione e di formulazione di contributi utili alla formazione del Piano, nonché specifici incontri tecnici più specialistici. A seguito di tale fase di partecipazione preliminare, e della pubblicazione informatizzata della documentazione preliminare, sono stati raccolti diversi contributi, di cui si è tenuto conto nella stesura del Rapporto ambientale. Nello specifico sono stati raccolti i pareri di: Regione Umbria – Servizio valorizzazione del territorio e qualità del paesaggio; Regione Umbria – Servizio difesa e gestione idraulica; Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione regionale; Provincia di Perugia e Comunità montana.

L'elenco dettagliato dei pareri e dei contributi pervenuti durante la fase preliminare, con relativa sintesi dei punti trattati, è descritto nella *Nota conclusiva della fase di consultazione preliminare*, costituente uno degli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica

Dopo la fase di Consultazione preliminare, il Comune di Assisi ha predisposto la proposta di Piano Regolatore Generale - Parte operativa costituita dai seguenti elaborati: Documento di Piano e relativi allegati ed elaborati; Rapporto Ambientale; Relazione illustrativa dello studio di VINCA; Sintesi non tecnica.

La proposta di Piano è stata adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 12/03/2015, e l'avviso di deposito è stato pubblicato sul BUR Serie Avvisi e concorsi n. 14 del 07.04.2015 e sul sito web della Regione Umbria. Tutta la documentazione della proposta di piano è stata messa a disposizione del pubblico per la presentazione di osservazioni e di ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.

Con nota n. 50436 dell'08/04/2015 il Comune di Assisi ha dato comunicazione dell'avvio della fase di Consultazione pubblica sulla proposta di Piano a tutti i Soggetti portatori di competenze ambientali ed alle rappresentanze del pubblico interessato, invitati nella fase della Consultazione preliminare. Successivamente con nota 19411 dell'8/06/2015, il Comune di Assisi ha reso noto che, nel tempo utile per la presentazione delle osservazioni da parte del pubblico, non sono pervenute osservazioni e nuovi contributi conoscitivi, se non una nota dell'ANAS n. 10836/2015;

Dopo la conclusione della fase della Consultazione pubblica, con nota n. 83322 del 09/06/2015, il Servizio Valutazioni ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale della Regione Umbria ha convocato la prima seduta della Conferenza di VAS per il giorno 17 giugno 2015. La Conferenza di VAS ha svolto i suoi lavori nell'arco di 30 gg. articolandosi nelle sedute del 17 giugno 2015 e del 1 luglio 2015.

Nel corso dei lavori della Conferenza di VAS, si è proceduto ad approfondito esame della documentazione della proposta di Piano e del Rapporto ambientale; entro il termine dei lavori sono pervenuti i pareri di vari Soggetti ed Enti territoriali competenti alla formazione del Parere motivato ambientale, in particolare: Servizio regionale Paesaggio, territorio, geografia; USL Umbria 1; Servizio risorse idriche e rischio idraulico; Arpa Umbria; Regione Umbria - Servizio urbanistica, centri storici, espropriazioni; Regione Umbria - Servizio geologico; Provincia di Perugia; ANAS;

Servizio sistemi naturalistici e zootecnia; Ministero per i Beni culturali – Segretariato regionale per i beni culturali.

Il contenuto e le indicazioni dei pareri e delle osservazioni pervenuti sono descritti analiticamente nell'apposito **Allegato A** della Relazione conclusiva Istruttoria ai fini VAS.

Con specifico riferimento al parere del Servizio regionale paesaggio, territorio e geografia, l'Autorità competente per la VAS ed il Comune di Assisi, hanno ritenuto necessario promuovere un apposito incontro tecnico al fine di focalizzare le tematiche poste ed individuare congiuntamente le risposte più adeguate. Dopo alcune sedute dell'incontro tecnico, svoltesi il 26 agosto, il 7 settembre ed il 21 settembre tra il Servizio regionale paesaggio territorio e geografia, il Comune di Assisi e l'Autorità competente VAS, e nel corso delle quali il Comune di Assisi ha illustrato le proprie posizioni ed illustrato i chiarimenti e controdeduzioni proposti rispetto al parere iniziale del Servizio regionale paesaggio, territorio e geografia, con apposita nota n. 144859 dell'08/10/2015 il Servizio regionale paesaggio, territorio e geografia ha espresso una valutazione conclusiva.

Il parere del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato regionale beni culturali - Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria è stato acquisito dall'Autorità competente per la VAS con nota 3276 del 22/10/2015 e si è ritenuto di ricomprendere anche il contenuto del parere inoltrato dal Segretariato regionale Beni culturali nelle considerazioni di carattere paesaggistico in coerenza con quelle contenute nel parere conclusivo reso dal Servizio regionale paesaggio, territorio e geografia

Per tutto quanto istruito e per quanto emerso dai lavori della Conferenza di VAS è possibile riferirsi a quanto analiticamente riportato nella Relazione conclusiva in data 12 novembre 2015. Con determina dirigenziale n.8771 del 25/11/2015 il *Servizio Valutazioni ambientali, sviluppo e sostenibilità ambientale* della Regione Umbria ha espresso parere motivato favorevole, ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. n.152/06 e s.m.i., comprensivo della valutazione favorevole di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i., al Piano Regolatore Generale - Parte Operativa del Comune di Assisi, nel rispetto di alcune osservazioni e condizioni.

In particolare si è richiesta la verifica ed il riallineamento, di carattere nominale o definitorio, a quanto indicato nel Regolamento Regionale n. 2/2015 Titolo II Sezione IV-Situazioni insediative in sede di stesura per l'approvazione del PRG – PO di Assisi. La norma e la notazione nominale che riguardano le procedure per la formazione del Programma preliminare di fattibilità urbanistica (PpFu) è stata specificata in termini di valenza paesaggistica

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, i relativi articoli delle NTA del PRG-pO sono stati integrati secondo quanto specificatamente indicato.

3. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PIANO

La pianificazione di livello operativo territorializza fondariamente le determinazioni del PRG Parte Strutturale, formalizzando il disegno della città e delle sue parti, per cui nel Piano sono stati individuati i seguenti obiettivi di sostenibilità, da perseguire in coerenza ed in attuazione dei contenuti strategici della Variante Generale al PRG - Parte strutturale vigente:

Spazio urbano

OS.1 Limitare la frammentazione del tessuto ed il consumo di suolo per le nuove aree di espansione.

OS.2 Creare di un sistema urbano multipolare e qualificato, in grado di soddisfare la domanda di qualità della popolazione residente, in termini di spazi urbani e comfort abitativo.

OS.3 Favorire un migliore funzionamento del sistema territoriale attraverso la corretta distribuzione dei servizi e l'innalzamento del grado di accessibilità del territorio.

OS.4 Ridurre il disturbo in ambiente urbano dovuto ad agenti di tipo fisico (rumore, emissioni in atmosfera, elettromagnetismo).

OS.5 Valorizzare le risorse socio-economiche locali e loro equa distribuzione, sviluppare il livello dei servizi ed incentivare il turismo sostenibile.

Flora e Fauna, Vegetazione ed Ecosistemi

OS.6 Naturalizzare i corsi d'acqua e creare fasce riparie naturali nei principali corsi d'acqua urbani con progressiva rimozione degli interventi antropici a maggiore impatto.

OS.7 Aumentare il territorio sottoposto a protezione, promuovendo la formazione di nuovi corridoi di interconnessione ecologica, la conservazione e lo sviluppo degli ecosistemi.

Risorse naturali e territorio

OS.8 Ridurre i consumi energetici e incrementare la produzione di energia da fonti rinnovabili. OS.9 Ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli.

Cultura e paesaggio

OS.10 Tutelare e promuovere l'immagine di Assisi attraverso il prioritario riconoscimento delle valenze paesaggistiche, dell'architettura e della qualità architettonica quale strumento per il raggiungimento degli standard qualitativi ricercati in coerenza con i contenuti del Piano di Gestione UNESCO e del suo Approfondimento.

Le questioni progettuali di contenuto operativo, proprie del livello di piano, sono definite puntualmente per ogni Macroarea di Piano: Torchigiana, Petrignano, Palazzo, S.Maria degli Angeli, Tordandrea, Castelnuovo, Rivortorto, Capodacqua, Viole, Assisi, Tordibetto.

A livello strategico invariante, il PRG-PS definisce il progetto di Rete Ecologica in attuazione delle direttive regionali in materia (Rete Ecologica Regionale - RERU), quale sistema interconnesso di habitat, di elementi paesistici e di unità territoriali di tutela ambientale, finalizzato alla salvaguardia ed al mantenimento della biodiversità. In quella sede si è inteso estendere ed affrontare lo studio a tutto il territorio comunale da un punto di vista ecologico, definendone le funzioni in ogni sua parte, al fine di prefigurare un equilibrio generale del sistema, con una concezione del territorio, sotto l'aspetto ecologico, trattato come un "ecosistema territoriale", con regole di funzionamento sia interne che nelle sue connessioni esterne, al fine di realizzare la riproducibilità delle risorse ambientali. Il PRG-PO recepisce a scala fondiaria le indicazioni e le prescrizioni di riassetto ambientale fissate nella parte strutturale con l'obiettivo di potenziare l'ecosistema a scala urbana. Da un lato vengono messe a sistema tutti le componenti "verdi" del Piano (esistenti o di progetto) con una logica di riconnessione puntuale e insistita fino a coinvolgere gli elementi di naturalità minori, dall'altro vengono messi in campo strumenti gestionali e normativi specifici, con indicazioni cartografiche sulla collocazione delle aree verdi di progetto e sul ruolo di connettività di quelle esistenti, con le regole per i verdi privati riclassificati in funzione ecologica e con le norme prescrittive sulle quantità obbligatorie da destinare alla formazione della Rete ecologica locale in sede di attuazione degli interventi, entro i comparti di attuazione previsti per le parti di città soggette ad azioni di trasformazione.

Il PRG-PO cartografa a scala fondiaria le componenti della Rete Ecologica che risulta strutturata secondo le seguenti parti complementari:

- Componente ecologica primaria;
- Infrastrutture verdi;
- Stepping stones;
- Zone di riqualificazione ecologica;
- Unità tampone.

La finalità prioritaria è la conservazione e la propagazione della componente ecologica puntando alla sua valorizzazione attraverso misure calibrate alle caratteristiche delle sue parti, quali la inedificabilità, la destinazione ad agricolo o a verde privato o pubblico, la rinaturazione.

Particolare attenzione è posta alla componente Paesaggio: gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti e ammissibili all'interno delle Componenti del Sistema insediativo sono soggetti alle disposizioni contenute nella Disciplina del Paesaggio di cui al Capo 2.2 delle NTA del PRG-PS. Infatti per la definizione dei contenuti analitico-progettuali dei Piani attuativi e dei progetti edilizi, si dovrà fare riferimento a quanto riportato nei documenti del Piano di Gestione Unesco "Assisi, Basilica di S. Francesco e altri siti francescani" e facente parte sostanziale del PRG parte Strutturale quale elaborato di indirizzo di cui alla Sezione ei.03 - *Indirizzi per la qualità del paesaggio e per la tutela dell'ambiente*, oltre che degli altri strumenti settoriali aventi incidenza in materia sotto-ordinati rispetto al Piano di Gestione Unesco. Tra questi, sono comprese le "Linee Guida per la riqualificazione dell'edilizia esistente e per la nuova edificazione" quale strumento attuativo dell'Approfondimento del Piano di Gestione Unesco, alle

quali il PRG-Parte Operativa assegna uno specifico valore di indirizzo all'interno del Regolamento Edilizio Comunale. Dette Linee Guida, insieme alle "*Linee guida per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici di Assisi*", sono uno degli strumenti previsti dal PdG Unesco per orientare la corretta gestione del paesaggio e del territorio assisani, in particolare nelle situazioni di uso, manutenzione, trasformazione degli insediamenti esistenti. Ciò con la finalità di promuovere un diffuso miglioramento del patrimonio edilizio esistente, dal punto di vista estetico-architettonico, energetico-ambientale e di immagine paesaggistica, nonché l'innalzamento della qualità degli interventi di completamento o rigenerazione urbana, allo scopo di ottenere nel tempo un contesto paesaggistico, urbano e rurale, sempre più adeguato ai valori culturali, estetici e spirituali dei siti appartenenti al Patrimonio dell'Umanità.

Restano valide le valutazioni e le determinazioni sugli aspetti panoramici e visuali svolte per il PRG-PS e le disposizioni normative di livello strutturale, ai cui elaborati (descrittivi, prescrittivi e di indirizzo) le NTA del PRG-PO fanno esplicito riferimento all'art. Art. 2.1.2. - *Contenuti e riferimenti per assicurare la qualità paesaggistica agli interventi.*

Le ulteriori disposizioni normative in ambito paesaggistico, in adeguamento alle prescrizioni ed al Parere Motivato ai fini VAS, sono riportate al *Capo 2.1 - Paesaggio Urbano, Qualità e Sostenibilità Ambientale* della NTA del PRG-PO, entro il quale sono stati integrati i seguenti articoli:

- Art. 2.1.1. - *Paesaggio Urbano - Norma generale*
- Art. 2.1.3. - *Disposizione in materia di altezze fuori terra degli edifici in relazione alla disciplina paesaggistica e panoramica*
- Art. 2.1.4. - *Disposizioni di dettaglio per la salvaguardia degli elementi del paesaggio antico*
- Art. 2.1.5. - *Disciplina operativa per le Zone particolarmente sensibili dal punto di vista panoramico e paesaggistico*
- Art. 2.1.6. - *Indirizzi regolamentari per la qualità paesaggistica degli interventi*

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

- **le aree da ricondizionare**, che riguardano situazioni di estensione medio-piccola, spesso intercluse entro gli insediamenti esistenti, e che per questo possono assumere un ruolo importante ai fini della qualificazione funzionale dei diversi centri; il PRG-PO propone in molti casi la revisione della disciplina in coerenza con le scelte previsionali di assetto fisico-funzionale degli insediamenti e con le nuove modalità di attuazione in forma concertata;

- **le aree da ripianificare**, che riguardano le parti dello Spazio urbano, anche di estensione significativa, non attuate nell'ambito delle previsioni del PRG previgente, relative a classificazioni sia edificatorie che per standard urbanistici, in prevalenza localizzate lungo i margini degli insediamenti esistenti, che il PRGPO intende ripianificare in coerenza con il nuovo assetto fisico-funzionale prefigurato; rappresentano di fatto la risorsa principale da mettere in campo in sede di prima attuazione del PRG-PO, attraverso l'individuazione di Ambiti di trasformazione la cui disciplina da un lato può consentire di offrire buone opportunità insediative in aree con buone condizioni localizzative e spesso già urbanizzate, almeno in parte, dall'altro crea le condizioni per acquisire aree al patrimonio o all'uso pubblico destinate a completare il sistema delle dotazioni territoriali e funzionali in ambiti connotati da un'armatura urbana carente;

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

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

4. EFFETTI SIGNIFICATIVI DEL PIANO SULL'AMBIENTE

Il PRG-PS definisce la disciplina delle Componenti del sistema insediativo (cfr. in particolare le NTA del PRG-PS - Capo 3.1. - *Disciplina delle Componenti del Sistema insediativo*) e perimetra i tessuti prevalenti, fornendo gli indirizzi per la pianificazione operativa. Il PRG-PS individua anche i tessuti e gli ambiti interessati da elementi di condizionalità ai fini della successiva perimetrazione e zonizzazione da effettuarsi nel PRG-PO; tale individuazione persegue la finalità di una migliore gestione localizzativa e temporale dei processi di riconversione ed espansione urbana, ottimizzando l'utilizzo della risorsa suolo commisurandola all'effettiva domanda insediativa ed alle effettive necessità di urbanizzazione o ripianificazione dei luoghi.

Gli elementi di condizionalità come sopra individuati sono definiti in base:

- alla localizzazione; in tal caso sono individuati come Ambiti di riqualificazione dei tessuti interclusi, ricompresi dal PRG Parte strutturale entro i tessuti edilizi interessando anche aree già urbanizzate ed edificate, ancorché non riconosciute entro lo spazio urbano dalla pianificazione pre-vigente; il PRG Parte operativa, in sede di prima approvazione, potrà pianificare nel dettaglio tali ambiti riconoscendo solo una quota parte delle aree effettivamente trasformabili; le aree risultanti non impegnate in prima istanza potranno essere interessate dalle successive varianti al PRG Parte operativa, nella misura consentita dal dimensionamento del PRG Parte strutturale e dalla delocalizzazione di aree e potenzialità edificatorie non attuate a seguito del primo PRG Parte operativa approvato.
- alla priorità ed alla scansione temporale delle fasi di attuazione; in tal caso sono individuati come Ambiti ad attuazione temporale programmata, ricompresi dal PRG-PS entro i tessuti edilizi di trasformazione e di nuovo impianto con la finalità di ridefinire morfologicamente le fasce periurbane e le linee di frangia tra spazio urbano e spazio rurale; il PRG-PO, potrà pianificare nel dettaglio tali ambiti riconoscendo solo una quota parte delle aree effettivamente trasformabili, nel rispetto dei valori quantitativi complessivi consentiti dal dimensionamento.

Il Piano operativo rende attuative le scelte strategiche del PRG-PS. Le verifiche condotte dimostrano, la coerenza esterna del Piano al fine di comprendere come le diverse azioni strategiche attivate dal PRG – PO, concorrono al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità (OS.n). Analogamente la verifica di coerenza interna, viene affrontata con metodo matriciale mettendo a confronto tra loro le azioni strategiche con gli obiettivi di sostenibilità. L'analisi delle matrici di coerenza esterna ed interna evidenzia uno scenario di significativa coerenza.

La quasi totale assenza di interazioni negative, mostra in fase ex-ante come l'attuazione nel tempo delle azioni strategiche consenta di prefigurare uno sviluppo più coerente ed equilibrato del territorio, in grado nel lungo termine di puntare ad un elevato livello di conseguimento dei principali fattori di sostenibilità nell'uso delle risorse e nella gestione delle trasformazioni.

Le uniche interazioni significative discordanti riscontrate rispetto agli obiettivi di sostenibilità, che potenzialmente potrebbero arrecare impatti negativi, sono essenzialmente legate alla previsione di aree produttive di nuovo insediamento nella Macroarea di Petignano. Per l'attuazione di tale previsione risulta particolarmente importante, quale meccanismo di mitigazione/compensazione ambientale, la contestuale attuazione del progetto di rete ecologica locale ad essa associato.

Le previsioni del PRG-PS sono state dimensionate nel rispetto dei termini fissati dal PTCP e, per quanto attiene al consumo di suolo, rispondono ai parametri fissati dalla L.R. 1/2015. Le quantità insediabili potenziali, sono definite per attuarsi lungo tutto l'arco temporale di validità del Piano, attraverso una successione programmata di Piani di livello operativo, selezionando in forma

progressiva quota parte delle previsioni, secondo priorità basate sulla sostenibilità ambientale, sulla fattibilità economica e sociale e sul perseguimento di obiettivi pubblici di miglioramento della qualità dello spazio urbano. Ciò consente di attivare meccanismi di trasformazione urbanistica maggiormente controllati, localizzando ambiti di trasformazione all'interno degli attuali "vuoti" urbani e lungo i margini degli insediamenti maggiormente sfrangiati, secondo una logica "centrifuga" di qualificazione urbanistica ed ecologica degli impianti. Ciò consegue alla rilettura dello stato dei luoghi esperita ai fini della riclassificazione dei suoli, che ha permesso di individuare alcune categorie di intervento (riplanificare, ricondizionare, rigenerare come si è detto più sopra) dove l'azione di pianificazione, oltre ad essere prioritaria, dispiega maggiormente i suoi effetti in termini di potenzialità: è il caso dei luoghi della rigenerazione urbanistica, dove alla presenza di detrattori ambientali o di volumetrie dismesse/sottoutilizzate si somma la criticità funzionale e dove maggiormente incidenti sono i meccanismi incentivanti legati alla perequazione, compensazione e premialità, applicabili anche "a distanza".

Le parti di territorio ricadenti entro le Componenti del Sistema insediativo che il PRG-PS individua come ambiti di trasformazione e di nuovo impianto, ma che non entrano nella priorità delle previsioni del PRG-PO in quanto soggette ad attuazione differita, vengono - in linea di principio - assimilate alle zone agricole potenzialmente utilizzabili per nuovi insediamenti.

La stessa logica di attuazione programmata nel tempo si applica a quegli ambiti a disciplina generale pregressa da ripianificare e da rigenerare non soggetti ad attuazione prioritaria, la cui disciplina urbanistica e modalità di attuazione è demandata al definirsi nel tempo dei successivi PRG-PO. In questi termini, il PRG-PO non pregiudica eventuali diritti pregressi esercitabili in forza di Atti di pianificazione pregressi confermati dalla pianificazione strutturale, ma anche in questo caso le scelte di pianificazione sono ricondotte ad una più generale volontà di programmazione delle trasformazioni nel tempo.

Nell'apparato normativo del PRG-PO si portano a regime le disposizioni di cui all'art. 40 del TU (l.r. 1/2015), consentendo l'utilizzazione delle quantità edificatorie e delle aree acquisite dal Comune, in applicazione dei meccanismi perequativi, per compensazioni e premialità a fronte di maggiori oneri richiesti ai proprietari in materia di acquisizione pubblica degli immobili, di demolizioni senza ricostruzioni in loco per finalità urbanistiche, di ripristino e di riqualificazione di spazi, di eliminazione di detrattori ambientali.

Nel dimensionamento del PRG-PO è definita una quota di Suc-urb da destinare ai fini di cui sopra, nel rispetto dei limiti ammessi all'Art. 43 del TU. Le condizioni premiali sono calibrate, in termini incrementali, in funzione della positiva ricaduta sull'infrastrutturazione del territorio e sul miglioramento della qualità urbana. Fermi restando i limiti massimi di incremento ammissibili per le singole zone di trasformazione, le quantità edificatorie assentibili in termini premiali vengono commisurate alle positive ricadute a favore della collettività e sono approvate dal Comune.

La gestione dell'istituto perequativo, nelle intenzioni che informano il PRG-PO, si allinea con le disposizioni per la qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali e funzionali: in tal senso il PRG-PO dispone di una serie di elaborati gestionali che configurano il Piano Comunale dei Servizi (PCS), di cui all'ex. R.R. 7/2010, inserito come necessario tra gli indirizzi per la pianificazione operativa in sede di approvazione del PRG-PS.

Ogni ambito di trasformazione concorre alla definizione di una o più parti della città pubblica e della Rete Ecologica Locale, salvaguardando in misura ragionevole gli interessi dei Soggetti attuatori; trattandosi di modalità attuative "onerose", le condizioni derivate dall'istituto perequativo hanno un evidente effetto calmierante e riequilibrante sui meccanismi della rendita legati alle trasformazioni urbanistiche e richiedono una maggiore progettualità sia da parte dei proponenti che da parte dell'Amministrazione: quest'ultima potrà disporre di specifici strumenti di controllo (SIT comunale, Registro delle Quantità Edificatorie) e allineare le determinazioni del PCS a quelle del Piano Triennale delle OOPP. In questi termini la normativa del PRG-PO prevede la possibilità di attivare specifiche modalità di monitoraggio, al fine di indirizzare e ottimizzare il processo di pianificazione operativa.

5. AMBITI NATURALISTICI NATURA 2000 E AREE NATURALI PROTETTE

Ai sensi dell'art. 14 comma 3 della l.r. 12/2010, il Servizio regionale Sistemi naturalistici e zootecnia, per la Valutazione d'incidenza ai sensi del DPR 357/97 e s.m.i., si era espresso favorevolmente con propria D.D. n. 9233 del 14/12/2011 sul PRG – Parte strutturale e che inoltre è stato verificato il rispetto con i contenuti del Piano di gestione del sito Natura 2000, come descritto nella Relazione di Incidenza, par. 4.6.2. La valutazione favorevole sul PRG-Parte operativa di Assisi è stata riconfermata in sede di Conferenza di VAS.

Lo Studio di Incidenza Ambientale redatto per il PRG-PS dà conto dei profili di coerenza tra le scelte di pianificazione ed i valori ambientali riconosciuti entro i S.I.C., tenendo conto dei contenuti dei Piani di Gestione redatti per le Z.S.C. dell'Umbria.

Più in particolare, nell'ambito delle verifiche di merito esperite dai competenti Uffici regionali in sede di VInCA, si evidenziava la necessità di approfondire gli elementi di interferenza tra le componenti del sistema insediativo contenute nel nuovo Piano e le aree S.I.C., con particolare riferimento alla località di Pian della Pieve; questo nucleo abitato è stato perimetrato come aggregato entro le forme insediative dello Spazio rurale, che caratterizzano l'edificato sparso, ricadente, seppure in maniera marginale, entro l'estremo lembo di valle dell'area afferente al SIC IT5210022 "Fiume Tescio".

Gli approfondimenti eseguiti hanno evidenziato come le previsioni, anche in forza delle modificate apportate in sede di esame osservazioni, siano state mirate ad una sostanziale ridefinizione delle classificazioni pre- vigenti su tale area, con la variazione di destinazione d'uso (da produttivo a residenziale), l'introduzione di misure di mitigazione ambientale (aree inedificabili di salvaguardia) e la riduzione del carico antropico che ricade su tale parte del territorio.