

---

**PAESAGGI CRITICI**

- T1. EMERGENZE IDENTITARIE
- T2. CORRIDOI DI SVILUPPO INSEDIATIVO
- T3. SPAZI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI
- T4. PAESAGGI INCIPIENTI

## **T1. EMERGENZE IDENTITARIE**

### **1. Rilevanza del tema**

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) assume le emergenze identitarie come le espressioni dei paesaggi più celebrati dell'Umbria, in particolare quelli dei centri storici ben conservati e tuttora vitali che rappresentano elementi particolarmente distintivi della regione, universalmente conosciuti e mete significative di attrazione turistica. Proprio la loro notorietà è alla base delle forti pressioni di mutamento a cui sono attualmente sottoposti, con processi di micro regionalizzazione che rischiano di stravolgerne i caratteri identitari e i valori di senso sedimentati. In molti casi è stata già intaccata la loro mirabile coesione morfologica, funzionale e produttiva con il contesto circostante, che nel tempo ha conformato un singolare policentrismo fatto di micro regioni ad alta integrazione tra forme culturali e forme insediative, dando vita ad uno degli esempi europei più riusciti di simbiosi tra paesaggi umani e paesaggi naturali. Per contrastare i rilevanti processi all'opera non è sufficiente la capacità di governo di un singolo attore istituzionale. Per il governo del paesaggio delle emergenze identitarie, che rappresentano un capitale decisivo ai fini della riconoscibilità dell'Umbria nel mondo, si richiede il concorso attivo almeno di Regione e Comuni interessati, chiamati ad agire congiuntamente, assumendo le rispettive responsabilità e investendo le risorse necessarie per mantenere e rafforzare l'attrattività di queste icone-chiave dell' Umbria.

### **2. Obiettivi specifici**

Gli obiettivi specifici perseguiti dal PPR per le emergenze identitarie mirano prioritariamente alla conservazione attiva dei valori riconosciuti ed al mantenimento del profilo identitario tradizionale, anche con interventi mirati di riqualificazione dei paesaggi che caratterizzano l'esperienza dell'accesso ai centri. Dove la coesione morfologica e la percezione del senso dei centri storici è stata alterata dallo sviluppo recente delle periferie urbane, il PPR mira, ove possibile, a rafforzare la presenza del centro rispetto alla diffusione delle urbanizzazioni moderne. A questo scopo favorisce la riqualificazione mirata dei paesaggi delle periferie, in particolare nelle aree di contatto tra centro e prima periferia e lungo le principali direttrici di avvicinamento al centro.

### **3. Azioni e misure di intervento**

#### T1.1 Conservazione attiva dei valori identitari:

- favorire il riequilibrio nei carichi di sfruttamento turistico delle mete più attrattive, con misure volte a decongestionare l'eccesso di uso e a diversificare il ruolo del centro storico;
- promuovere interventi volti alla riqualificazione delle aree che hanno perduto, o stanno perdendo, il proprio profilo identitario tradizionale, in particolare prevedendo azioni mirate sui vuoti urbani da riconvertire;
- incentivare la riqualificazione dei paesaggi associati agli itinerari di accesso ai centri storici, con soluzioni a favore della mobilità sostenibile, e con il ricorso ad impianti vegetali e arredi urbani che orientino positivamente la percezione dinamica del centro e in definitiva garantiscano elevata qualità complessiva all'esperienza dell'accesso;
- promuovere la configurazione di porte urbane che qualifichino l'esperienza dell'accesso sia con i propri pregi architettonici, sia con la trasformazione delle percorrenze da veicolari a pedonali;
- promuovere la riconfigurazione dei bordi esterni ai centri storici, con il mantenimento o consolidamento dei valori paesaggistici in particolare negli spazi urbanizzati di tramite tra l'area centrale di maggior valenza storico-culturale e le aree urbane consolidate;

- favorire il mantenimento e la realizzazione di nuovi servizi compatibili con i tessuti storici, con particolare riferimento alle attività funzionali al mantenimento dei residenti nell'area.

#### T1.2 Riqualificazione ambientale e paesaggistica delle periferie urbane:

- favorire la riqualificazione degli ambiti periurbani di transizione con l'urbanizzato recente e caratterizzati dalla presenza di volumi edilizi dismessi, sottoutilizzati o impropri, attraverso la prioritaria rimozione di elementi di forte disturbo ambientale e paesaggistico, o in contraddizione con gli ambiti tutelati, e la contestuale valorizzazione delle visuali del centro storico;
- incentivare la riqualificazione del paesaggio urbano e in particolare del sistema degli spazi pubblici aperti, configurando piazze e altri luoghi di incontro collettivo, realizzando percorsi pedonali di collegamento tra parcheggi e i luoghi centrali, e - laddove possibile - spazi protetti dal traffico motorizzato;
- promuovere il risanamento ambientale e paesaggistico dei varchi di continuità ambientale in corrispondenza dei principali corsi d'acqua e degli itinerari pedonali e ciclabili;
- incentivare l'innovazione nella prospettiva della sostenibilità ambientale, in particolare con la realizzazione di edifici ad elevata efficienza energetica, autosufficienti e connessi ad impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

## T2. CORRIDOI DI SVILUPPO INSEDIATIVO

### 1. Rilevanza del tema

I corridoi di sviluppo insediativo rappresentano spazi critici per il paesaggio regionale, poiché al loro interno si è concentrata l'urbanizzazione recente come effetto indotto dalle grandi infrastrutture per la mobilità. Si tratta generalmente di spazi lineari di attraversamento delle principali conche vallive, al bordo dei quali si alternano situazioni di degrado e di saturazione insediativa ed aree ancora aperte, spesso caratterizzate dalla presenza di una agricoltura residuale.

La tendenza alla saturazione delle aree urbanizzate, la scarsa qualità delle configurazioni insediative, insieme con gli scadenti livelli del patrimonio edilizio e la promiscuità degli usi del suolo sono i caratteri dell'esistente che condizionano pesantemente le forme di questi paesaggi. Ciò accade in particolare in corrispondenza dei principali nodi urbani, in cui i valori degli insediamenti storici risultano spesso sovrastati da un'urbanizzazione contemporanea generalmente anonima e di impatto negativo nella percezione del paesaggio umbro.

Le politiche regionali saranno improntate ad una generale riqualificazione di questo ambiente insediativo sottoposto a crescente degrado, con la rimozione dei principali detrattori paesaggistici, e con soluzioni anche innovative di riassetto insediativo che dovrebbero fare largo ricorso ai principi della sostenibilità ambientale, in particolare sotto il profilo delle fonti energetiche rinnovabili e della riduzione degli inquinamenti ambientali, paesaggistici e sociali delle reti urbane.

### 2. Obiettivi specifici

La strategia del PPR per i corridoi di sviluppo insediativo mira prioritariamente alla riqualificazione paesaggistica e urbanistica dei loro spazi di pertinenza, utilizzando a questo scopo le occasioni derivanti dal completamento e dalla messa in sicurezza delle infrastrutture di scorrimento veloce in programma. La leva principale da attivare riguarda il controllo dei processi di dismissione e conseguente riuso del patrimonio immobiliare, per ottenere un migliore inserimento dei manufatti edilizi nel loro contesto di appartenenza, anche con operazioni di delocalizzazione pianificata di opere incongrue.

Allo stesso tempo, assume rilievo la riqualificazione dei corridoi infrastrutturali esistenti e degli spazi ad essi associati, privilegiando da un lato l'esperienza dell'attraversamento veloce, dall'altro la riconfigurazione formale e figurativa della viabilità locale di attraversamento.

In ogni caso il PPR prevede di mantenere una sostanziale discontinuità nello sviluppo dei nuovi insediamenti lungo i corridoi infrastrutturali, garantendo la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi e spazi tampone che consentono la continuità dei sistemi ambientali attraversati dalle infrastrutture.

### 3. Azioni e misure di intervento

#### T2.1 Riqualificazione ambientale-paesaggistica degli insediamenti esistenti:

- riorganizzare la struttura insediativa, utilizzando in particolare le aree di trasformazione in programma, per elevare complessivamente la qualità architettonica ed urbana del contesto, recuperando aree degradate e riqualificando gli spazi pubblici;
- regolare la densificazione insediativa dei contesti maggiormente consolidati, anche con sopraelevazione dei corpi di fabbrica più bassi, mirando al miglioramento delle qualità estetiche delle facciate degli edifici;
- riqualificare gli accessi territoriali e urbani, agendo in particolare sugli spazi associati alla percorrenze viarie dagli svincoli delle superstrade fino all'ingresso dei centri storici;

- promuovere il risanamento ambientale e paesaggistico dei varchi di continuità ambientale in corrispondenza dei corsi d'acqua e degli itinerari pedonali e ciclabili;
- elevare le qualità paesaggistiche e ambientali degli spazi aperti mediante la realizzazione di impianti vegetali coerenti con le essenze del luogo.

#### T2.2 Recupero delle aree dismesse e delocalizzazione di opere incongrue:

- incentivare la dismissione e progressiva delocalizzazione delle volumetrie improprie nonché la riconversione degli usi con ristrutturazione delle volumetrie esistenti, secondo un piano d'insieme che detti le linee guida per la configurazione di nuovi paesaggi urbani ad elevate qualità figurative e funzionali;
- promuovere strategie di riconversione regolate da incentivi anche volumetrici, nonché da adeguate disposizioni perequative, al fine di creare spazi aperti ad elevata qualità paesaggistica;
- realizzare progetti pilota dimostrativi della qualità architettonica e paesaggistico-ambientale attesa.

#### T2.3 Riqualificazione integrata del corridoio infrastrutturale:

- promuovere azioni di riqualificazione paesaggistico-ambientale degli spazi di pertinenza delle sedi viarie più importanti, utilizzando anche dispositivi integrati per la produzione di energia rinnovabile e per la protezione dall'inquinamento acustico ambientale, al fine di creare un nuovo paesaggio della mobilità ad elevata qualità estetico-visuale;
- incentivare la trasformazione degli apparati di comunicazione e della cartellonistica stradale, uniformandoli ad una concezione più rispettosa dei paesaggi attraversati e di maggiore qualità espressiva, anche attraverso un progetto unitario della segnaletica che metta in luce la specificità dei diversi paesaggi regionali attraversati;
- garantire impianti vegetali coerenti con le essenze dei luoghi, combinati con un arredo stradale e di illuminazione di qualità adeguata, avvalendosi anche di soluzioni innovative con produzione di energie rinnovabili di elevata valenza estetica.

### **T3. SPAZI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI**

#### **1. Rilevanza del tema**

La proliferazione locale e l'insoddisfacente qualità degli spazi industriali ed artigianali esistenti condizionano pesantemente le forme del paesaggio umbro. La presenza di questi impianti per la produzione rappresenta peraltro una risorsa importante per l'economia regionale, dove il sistema delle piccole e medie imprese artigianali gioca un ruolo tuttora determinante, e complementare con quello delle imprese rurali. Tuttavia l'eccessiva deregolamentazione delle loro condizioni localizzative e funzionali rischia ora di provocare un eccessivo consumo dei suoli e di compromettere preziose risorse territoriali, anche a fronte della saturazione ormai raggiunta dei livelli di offerta quantitativa. Per far fronte a questa situazione la Regione sta ridefinendo le politiche di settore, in particolare prestando maggiore attenzione agli aspetti qualitativi e dimensionali che dovrebbero migliorare l'efficacia delle aree attrezzate per la produzione, sia di quelle esistenti che delle nuove in programma.

#### **2. Obiettivi specifici**

Mirano alla prioritaria riqualificazione dell'esistente, cogliendo le occasioni derivanti dal ricorso generalizzato alle fonti di energie rinnovabili, al riciclo delle acque e in generale alla riduzione delle emissioni inquinanti che sostanziano l'impegno regionale a favore degli obiettivi di Kyoto; inoltre intendono far leva sui processi di dismissione e conseguente riuso del patrimonio immobiliare ed infrastrutturale per ottenere un migliore inserimento dei manufatti nel loro contesto di appartenenza.

I nuovi insediamenti in programma, non numerosi ma di rilevanza strategica nel quadro regionale, dovranno essere espressione di progetti integrati a favore di nuovi modelli insediativi, ad elevata sostenibilità ambientale e paesaggistica, con un'innovativa ambientazione dei dispositivi di autoproduzione energetica che potranno contribuire a creare nuovi valori di paesaggio in contesti territoriali generalmente di scarsa qualità. In questo senso il PPR favorisce il ricorso a modelli insediativi innovativi, in grado di far evolvere l'esperienza delle aree ecologicamente attrezzate verso soluzioni più sensibili al contesto e soprattutto più efficaci rispetto all'obiettivo del contenimento dei consumi di risorse non riproducibili. Al fine di promuovere la qualità degli assetti paesaggistici dei nuovi insediamenti industriali-artigianali, il PPR prevede di definire specifiche linee guida e schemi grafici di riferimento per una loro progettazione sensibile ai valori del contesto.

#### **3. Azioni e misure di intervento**

##### T3.1 Riqualificazione ambientale-paesaggistica degli spazi esistenti:

- riorganizzare la struttura insediativa, con la dotazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili e con il miglioramento delle prestazioni ambientali finalizzato alla sostenibilità;
- incentivare la realizzazione di edifici ad elevata efficienza energetica, autosufficienti e connessi ad impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- riqualificare gli spazi di bordo dell'insediamento, con sistemazioni paesaggistiche compatibili con la qualità del contesto;
- promuovere il risanamento ambientale e paesaggistico dei varchi di continuità ambientale in corrispondenza dei corsi d'acqua e degli itinerari pedonali e ciclabili.

##### T3.2 Recupero e riqualificazione degli spazi dismessi o sottoutilizzati:

- incentivare la dismissione e la progressiva sostituzione delle volumetrie desuete, sottoutilizzate o a bassa efficienza energetica, secondo un piano d'insieme che detti le linee guida per la riduzione delle superfici occupate ed un incremento dei livelli di permeabilità dei suoli;
- promuovere strategie della delocalizzazione e della riconversione regolate da incentivi anche volumetrici, nonché da adeguate disposizioni perequative, al fine di creare spazi liberi di transizione perimetrale con i territori aperti, in cui localizzare preferibilmente gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- favorire la riconversione dei siti dismessi in cui emerge la rilevanza dei caratteri paesaggistici del contesto, la qualità delle risorse ambientali, la presenza di complessi edilizi di valore storico e di archeologia industriale, con particolare riferimento al censimento di cui alla Banca Dati dei "Siti industriali dismessi" della Regione Umbria.
- elevare le qualità paesaggistiche e ambientali degli spazi aperti mediante la realizzazione di impianti vegetali coerenti con le essenze del luogo.

##### T3.3 Integrazione paesaggistica dei nuovi insediamenti:

- localizzare i nuovi insediamenti in modo da salvaguardare l'immagine dei centri storici e del paesaggio rurale più integro, con particolare attenzione ai principali con visuali;
- minimizzare il consumo di suolo, favorendo la densificazione delle volumetrie edilizie rispetto alla superficie di intervento e la formazione di spazi di transizione perimetrale tra le masse volumetriche ed il territorio aperto;
- incentivare la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche in riferimento alle aree esterne adiacenti ai nuovi insediamenti industriali e artigianali, al fine di contribuire alla creazione di nuovi valori paesaggistici in aree dequalificate;
- elevare le qualità paesaggistiche e ambientali degli spazi aperti mediante la realizzazione di impianti vegetali coerenti con le essenze del luogo.

## **T4. PAESAGGI INCIPIENTI**

### **1. Rilevanza del tema**

In Umbria, come altrove, sono note le difficoltà delle strategie remediali che prevedono il recupero o la riqualificazione di paesaggi già compromessi. Inoltre spesso le amministrazioni competenti per la tutela cercano di tamponare i processi in atto, apponendo nuovi vincoli che cercano di garantire la sopravvivenza di un bene paesaggistico. Ma è solo la conoscenza tempestiva dei processi di trasformazione del paesaggio al loro stato nascente che consente di praticare efficaci strategie preventive, accompagnando le dinamiche compatibili con gli obiettivi di qualità prefigurati o intervenendo per contrastare le dinamiche con effetti inaccettabili per il paesaggio. Si tratta allora di individuare per tempo questi paesaggi incipienti, e governarne la trasformazione in modo da ridurre i loro rischi di compromissione.

### **2. Obiettivi specifici**

Il PPR prevede di intercettare preventivamente le situazioni in cui le trasformazioni incipienti prospettano rischi rilevanti ai fini della conservazione di paesaggi di valore e in particolare dei Beni paesaggistici. A questo scopo promuove la cooperazione tra le istituzioni competenti, e finalizza l'attività dell'Osservatorio regionale sulla qualità del paesaggio di cui all'art. 22 della L.R. 13/2009. Per i paesaggi incipienti che sono esposti a rischi rilevanti di compromissione, il PPR predispone adeguate procedure di attivazione della cooperazione interistituzionale con gli Enti di volta in volta interessati, istituendo per i casi più problematici appositi contesti critici locali di copianificazione.

### **3. Azioni e misure di intervento**

#### *T4.1 Prevenire i rischi di compromissione delle risorse paesaggistiche:*

- individuare le aree di trasformazione intensiva per nuove urbanizzazioni che richiedono un'azione preventiva di contrasto dei futuri rischi di compromissione del paesaggio, articolando di conseguenza la procedura più adatta al governo delle trasformazioni;
- prevedere in particolare il controllo preventivo dei programmi di nuovi insediamenti industriali-artigianali, nonché di attrezzature e impianti di servizio a forte impatto paesaggistico, valutando la possibilità di ricorrere ad altre soluzioni che minimizzano il consumo di suolo favorendo la densificazione delle volumetrie edilizie rispetto alla realizzazione di nuove opere;
- valutare preventivamente i rischi associati alla trasformazione dei versanti collinari contigui alle aree di urbanizzazione più dinamiche, mirando alla prioritaria conservazione dei valori paesaggistici esistenti;
- prevedere il rischio di compromissione del paesaggio associato alla realizzazione delle nuove opere infrastrutturali, segnatamente le sistemazioni della grande viabilità, articolando di conseguenza la procedura più adatta al governo delle trasformazioni;
- prevedere il rischio di compromissione del paesaggio associato allo sviluppo delle attività estrattive esistenti e alla realizzazione di nuove attività estrattive, nelle diverse fasi dello sviluppo planoaltimetrico delle coltivazioni, articolando di conseguenza la procedura più adatta al governo delle trasformazioni.