



Comune di Castiglione del Lago  
Provincia di Perugia  
PRG 2007

# Documento Programmatico

## RELAZIONE

Elaborato propositivo

APPROVATO: Delibera di C.C. N. del 2008

*Sindaco* Valter Carloia

*Assessore Urbanistica* Stefano Petrucci

*Coordinatore Generale* ing. Stefano Torrini

*Coordinatore scientifico e coredatore* prof. arch. Gianluigi Nigro  
*Collaboratori* arch. Francesco Nigro  
arch. Roberto Parotto

### CONSULENTI SPECIALISTICI

*Geologia* dott. geol. Stefano Guerrini  
*Agronomia - ambiente* dott. agr. Louis Montagnoli  
*Mobilità* ing. Leonardo Naldini  
*Paesaggio* arch. Francesco Nigro  
coll. arch. Stefania Santostasi  
*Prevenzione sismica urbana* arch. Francesco Nigro  
coll. arch. Roberto Parotto  
*Qualità e pericolosità idrica* CNR - IRPI  
ing. Tommaso Moramarco  
*Zonizzazione Acustica* dott. Maurizio Vitali  
dott. Carlo Odorici  
*Piano Energetico* Università di Perugia  
C.I.R.I.A.F.  
ing. Cinzia Buratti  
*Patrimonio edilizio rurale* Università di Perugia  
D.I.C.A.  
ing. Fabio Bianconi

### UFFICIO DI PIANO

*Consulente Operativo e Coordinatore dell'UdP* arch. Mauro Marinelli

*Responsabili di Elaborazione* arch. Leonardo Giofrè  
arch. Viviana Lorenzo

*Elaborazione* dott.sa Sonia Bondi  
Eugenio Cianella  
dott. Tiziano Chionne  
geom. Alessio Maneggia  
geom. Antonio Meoni  
geom. Claudio Mondovecchio  
geom. Alessandro Nepi  
geom. Gianluca Pucci

*Titolare dell'elaborazione*

Ufficio di Piano

*Coordinatore generale*

ing. Stefano Torrini

*Coordinatore scientifico e coredatore*

prof. arch. Gianluigi Nigro

*Data elaborazione*

07.07.2008



<b><i>Introduzione</i></b>	<b><i>1</i></b>
<b><i>1. LA COSTRUZIONE DEL NUOVO PRG-PARTE STRUTTURALE</i></b>	<b><i>3</i></b>
<b><i>1.1. Dal Documento di Indirizzi al Documento Programmatico</i></b>	<b><i>3</i></b>
<b><i>1.2. I principi generali di riferimento</i></b>	<b><i>4</i></b>
<b><i>1.3. I caratteri e i contenuti del Documento Programmatico</i></b>	<b><i>8</i></b>
<b><i>1.4. I possibili caratteri del PRG - Parte strutturale</i></b>	<b><i>10</i></b>
<b><i>1.5. I modi e i tempi della concertazione e della partecipazione</i></b>	<b><i>13</i></b>
<b><i>2. LE RISORSE, LE CRITICITÀ, LE DOMANDE E LE OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO</i></b>	<b><i>17</i></b>
<b><i>2.1. I caratteri generali di Castiglione del Lago</i></b>	<b><i>17</i></b>
<b><i>2.2. Le componenti strutturali del territorio</i></b>	<b><i>18</i></b>
<b><i>2.3. Il Sistema paesaggistico-ambientale</i></b>	<b><i>19</i></b>
2.3.1. Componenti naturalistiche	20
2.3.2. Componenti antropiche	31
<b><i>2.4. Il Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici</i></b>	<b><i>37</i></b>
2.4.1. Componenti della mobilità	38
2.4.2. Reti e Impianti tecnologici	40
<b><i>2.5. Il Sistema insediativo</i></b>	<b><i>42</i></b>
2.5.1. Il Capoluogo: il dardo territoriale di Castiglione del Lago	44
2.5.2. La fila del Paganico	50
2.5.3. Il crinale fra il Chiugi e il Trasimeno ed i suoi sottosistemi.	51
2.5.4. La dorsale fra i laghi toscani	55
2.5.5. Il Quadrilatero sul fosso dell'Anguillara.	57
<b><i>2.6. Paesaggio e percezione</i></b>	<b><i>59</i></b>
2.6.1. L'approccio metodologico	59
2.6.2. I paesaggi locali di Castiglione del Lago	60
<b><i>2.7. Individuazione della Struttura urbana minima</i></b>	<b><i>71</i></b>
2.7.1. La Struttura urbana minima nella pianificazione	71
2.7.2. Il contesto territoriale: la Struttura territoriale minima	73
2.7.3. La Struttura urbana minima del Capoluogo	75
2.7.4. La Struttura urbana minima del sistema insediativo del "Quadrilatero sul fosso dell'Anguillara"	76
2.7.5. La Struttura urbana minima della frazione di Pozzuolo	77
<b><i>2.8. Aspetti socio-economici</i></b>	<b><i>78</i></b>
2.8.1. Dinamica della popolazione residente	78
2.8.2. Attività agricole e attività connesse, allevamento	86
2.8.3. Attività edilizia	88
2.8.4. Industria e artigianato, commercio e attività ricettive e agrituristiche, terziario	90

<b>2.9.</b>	<b><i>Le indicazioni della pianificazione sovraordinata</i></b>	<b>92</b>
2.9.1.	Il PUT, il PTCP e gli altri strumenti di settore	93
<b>2.10.</b>	<b><i>Lo stato della pianificazione comunale</i></b>	<b>97</b>
<b>2.11.</b>	<b><i>Problemi e questioni</i></b>	<b>101</b>
2.11.1.	Problemi del Sistema paesaggistico-ambientale	101
2.11.2.	Problemi del Sistema della mobilità	105
2.11.3.	Problemi del Sistema insediativo	106
2.11.4.	Valutazione del paesaggio	112
2.11.5.	Criticità relative alla vulnerabilità sismica urbana	117
<b>3.</b>	<b><i>INDIRIZZI PER IL PRG</i></b>	<b>126</b>
<b>3.1.</b>	<b><i>L'idea di città e di territorio</i></b>	<b>126</b>
3.1.1.	Città di qualità	127
3.1.2.	Città accogliente e solidale	128
3.1.3.	Città imprenditoriale a produzione dolce di merci e servizi	128
3.1.4.	Città del tempo libero culturalmente qualificato	129
<b>3.2.</b>	<b><i>Itemi dello sviluppo</i></b>	<b>130</b>
3.2.1.	Le attività produttive	131
3.2.2.	L'accessibilità e la mobilità	133
3.2.3.	L'insediamento	133
3.2.4.	I Servizi collettivi e gli spazi verdi	134
3.2.5.	Il risparmio energetico e la promozione urbana	134
<b>3.3.</b>	<b><i>Gli obiettivi prioritari da assumere per il PRG</i></b>	<b>135</b>
3.3.1.	Obiettivi per il Sistema Paesaggistico-ambientale	137
3.3.2.	Obiettivi per il Sistema della mobilità, delle reti e impianti tecnologici	143
3.3.3.	Obiettivi per il Sistema insediativo	148
3.3.4.	Obiettivi per la riduzione della vulnerabilità sismica urbana	151
<b>3.4.</b>	<b><i>Lo Schema Struttural-strategico</i></b>	<b>154</b>
3.4.1.	I caratteri dello Schema	154
3.4.2.	La visione dell'organizzazione spaziale: i progetti strutturanti	156
3.4.3.	Le azioni strategiche sulle componenti strutturali	156
3.4.4.	Le azioni strategiche integrate sul sistema insediativo	169
<b>4.</b>	<b><i>PRINCIPI GENERALI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</i></b>	<b>229</b>
<b>4.1.</b>	<b><i>Verifica di assoggettabilità</i></b>	<b>230</b>
<b>4.2.</b>	<b><i>Rapporto ambientale</i></b>	<b>231</b>
<b>4.3.</b>	<b><i>Sintesi non tecnica</i></b>	<b>232</b>





## **Introduzione**

La redazione del Piano Regolatore Generale di Castiglione del lago, cade in una fase particolarmente importante per il futuro del Trasimeno e dell'Umbria; infatti siamo nel momento decisivo del dibattito sulla ricollocazione strategica della nostra regione, sul suo futuro, sul ruolo che più esercitare una piccola realtà collocata in un ambito geografico, economico e culturale assai importante per lo sviluppo dell'intera nazione.

Sono infatti in corso di redazione alcuni importanti strumenti di programmazione regionale che vanno nella direzione di concepire la realtà umbra come laboratorio di innovazione, al fine di attuare un nuovo modello di sviluppo innovativo basato sulla qualità totale.

Il nostro Comune si è proposto di contribuire a questo ambizioso traguardo, contribuendo in primo luogo alla stesura del Documento Strategico Territoriale che rispondesse pienamente alla necessità di individuare l'area del Trasimeno come "Sistema Territoriale" con una propria identità ed autonomia, in grado di contribuire in modo decisivo a rafforzare e valorizzare questa parte della regione per la funzione di cerniera che può e deve esercitare nei confronti del versante toscano, all'interno però di un quadro di forte integrazione nel sistema umbro.

Castiglione del lago e l'area del Trasimeno sono dotate di grandi ricchezze, naturali, culturali ed umane, in grado di trasformare una secolare marginalità, in una positiva opportunità di sviluppo e di crescita, valorizzando il ruolo di cerniera che possiamo svolgere con i vicini territori toscani, favorendo una programmazione integrata e paritaria, al fine di affermare un nuovo ruolo dell'Umbria come motore del "Sistema Italia Centrale".

Pertanto il percorso che abbiamo deciso di compiere nella redazione del nuovo PRG è stato segnato da questa volontà di fare di Castiglione del lago, una delle principali città dell'Umbria, un luogo in grado di sviluppare un modello di sviluppo qualitativamente elevato, di esaltare i suoi caratteri secolari e tramutarli in una fonte di ispirazione per nuovi traguardi da conseguire nella crescita dell'Umbria.

Inoltre l'area del Trasimeno ha bisogno di adottare un modello qualitativo duraturo e coerente, in grado di indicare prospettive allo sviluppo per i prossimi anni.

Per questo abbiamo aperto una fase di analisi sul nostro posizionamento, iniziando con la redazione di una serie di strumenti conoscitivi del territorio e delle sue dinamiche; abbiamo elaborato un Piano Strategico Pluriennale e successivamente il Documento di Indirizzi del PRG, in modo da sintonizzarci con gli strumenti di programmazione generale in fase di elaborazione da parte della Regione.

Questa volontà ha dato luogo ad un interessante e produttivo rapporto con la Regione che ha deciso di adottare il percorso intrapreso dal Comune per la redazione del nuovo PRG, quale progetto pilota al fine della redazione dei nuovi strumenti della programmazione urbanistica regionale, nonché della elaborazione dei nuovi strumenti normativi in materia urbanistica, con particolare riferimento alla VAS (valutazione ambientale strategica) in cui l'Umbria sta elaborando una legislazione molto innovativa (Delib. G. R. n. 901 del 21.07.2008).

Tutto questo è stato possibile per l'ottimo lavoro svolto dall'Ufficio di Piano che abbiamo costituito e che si avvale delle migliori professionalità nei diversi campi.

Il Sindaco

Valter Carloia

## **1. LA COSTRUZIONE DEL NUOVO PRG-PARTE STRUTTURALE**

### ***1.1. Dal Documento di Indirizzi al Documento Programmatico***

L'avvio del processo di formazione del nuovo Piano Regolatore Generale ha avuto inizio con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Documento di Indirizzi, nel dicembre 2007, finalizzata a fornire all'Ufficio di Piano le linee guida per la redazione dello strumento urbanistico. Il Documento di Indirizzi è stato oggetto nel periodo precedente all'approvazione di adeguate forme di partecipazione.

L'Amministrazione Comunale di Castiglione del Lago ha previsto la redazione di alcuni strumenti preliminari al Documento Programmatico, non individuati e censiti dalla legislazione vigente, ma che hanno supportato enormemente il lavoro dell'Ufficio delegato alla redazione del PRG ed i consulenti scientifici incaricati. Infatti l'Amministrazione è passata dapprima all'approvazione del Piano Strategico Pluriennale, nel gennaio 2007, con il quale, in forma puramente relazionale ha stabilito i principi generali programmatici della propria legislatura, non solo in tema di gestione del territorio, ma anche ad esempio nel campo delle politiche sociali, con la scelta della redazione del Piano Regolatore Sociale.

In successione, con l'analisi preliminare svolta dall'Amministrazione sulla base delle proprie conoscenze, e con un primo screening informativo effettuato dai consulenti scientifici, è stato possibile passare alla redazione del Documento di Indirizzi per il Piano Regolatore Generale, approvato nel dicembre 2007, quale vero e proprio strumento politico di programmazione territoriale, che ha consentito di fornire traccia all'Ufficio del Piano ed ai consulenti scientifici proprio per indirizzare le proprie scelte secondo i principi fondamentali e le linee guida che l'Amministrazione ha approvato con questo Documento.

Il Documento di Indirizzi, articolato in quattro punti (Riferimenti generali, Idea di città e territorio, Questioni tematiche, Questioni relative alle diverse parti), esplicita le ragioni della scelta di procedere alla formazione di una Variante generale di PRG ed i suoi principali contenuti, sottolineando la necessità di adeguare il PRG, a partire dal Documento Programmatico, alle indicazioni della LR 11/2005, a quelle delle pianificazioni territoriali e settoriali sovraordinate (PUT, PTCP, PAI, ecc) nonché ad altre norme settoriali vigenti (inquinamento acustico, energia, ecc), in modo da mettere in sinergia e coerenza sul territorio le relative determinazioni.

L'Amministrazione ha fatto la scelta impegnativa di costituire un apposito Ufficio di Piano, costruito con figure professionali interdisciplinari interne alla struttura municipale, per evitare che la redazione del piano avvenga "lontano" dal territorio, dalla città e dai cittadini. Accanto alla collaborazione interistituzionale, per la quale specifici momenti partecipativi sono già previsti dalla

legislazione regionale vigente, saranno individuati momenti e forme capaci di garantire la trasparenza dell'azione di governo e per assicurare la diretta partecipazione dei cittadini, anche tramite procedure e atti aggiuntivi a quelli previsti dalle leggi ordinarie, alla definizione dei suoi contenuti, al fine di realizzare la più ampia condivisione delle scelte.

## ***1.2. I principi generali di riferimento***

La Legge Regionale 22 febbraio 2005, n° 11<sup>1</sup>, disciplina la modalità di redazione ed il contenuto materiale del Documento Programmatico ed individua lo stesso quale strumento programmatorio principe della gestione territoriale, stabilendo che esso debba contenere gli indirizzi per la parte strutturale del PRG.

I principi generali di riferimento assunti alla base del nuovo processo di pianificazione, di cui il Documento programmatico è il primo atto, sono: la *sostenibilità*, la *“qualità totale” della città e del territorio*, l'*equità*, la *flessibilità e l'operatività del Piano*, la *partecipazione*, la *trasparenza* e la *snellezza amministrativa*; la *copianificazione* e la *collaborazione interistituzionale*.

Garantire la *sostenibilità* vuol dire agire sul comportamento della comunità, dei singoli, delle famiglie e delle imprese, nella misura in cui è dall'insieme dei comportamenti che si influisce sull'uso delle risorse (consumo dell'acqua, dell'aria, della terra; consumo dell'energia; produzione rifiuti ed inquinamento; trasformazione del territorio; ecc.). La formazione del nuovo PRG rappresenta l'occasione attraverso cui mettere a punto un progetto di *sviluppo sostenibile* condiviso dalla comunità. Con il PRG si dovrà attivare un percorso pedagogico-culturale nei confronti degli abitanti, per il suo apporto di conoscenza dei valori e delle risorse come dei rischi e dei degradi, di regolazione e controllo dei comportamenti, determinando negli stessi la consapevolezza e l'identificazione della comunità con la propria città ed il proprio territorio, necessario per la comprensione e l'applicazione di scelte condivise. I contenuti e le scelte del nuovo PRG dovranno assicurare, con il coordinamento delle Amministrazioni sovraordinate, un uso prudente delle risorse naturali ed antropiche, ponendo particolare riguardo a tutte le situazioni di rischio, di degrado e/o di non riproducibilità delle stesse, nonché un uso controllato dell'energia, favorendo lo sviluppo e l'adozione di fonti energetiche alternative.

---

<sup>1</sup> Legge Regionale 22 febbraio 2005, n° 11, art. 9, comma 2

Il documento programmatico è composto da:

- a) una relazione contenente 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 agli obiettivi e indirizzi della programmazione regionale, della pianificazione provinciale e dei piani di settore. La relazione contiene altresì le indicazioni del sistema delle principali funzioni urbane e territoriali, esistenti e di progetto;
- b) schemi grafici illustrativi che indicano la struttura territoriale e le principali scelte e azioni strategiche per l'assetto del territorio, di cui alla lettera a), con l'indicazione dell'incidenza sugli ambiti territoriali contermini;
- c) il quadro conoscitivo, il bilancio urbanistico-ambientale ed il documento di valutazione di cui all'articolo 8.

L'Amministrazione di Castiglione del Lago ha scelto, perseguendo il cammino intrapreso in collaborazione del Ministero dell'Ambiente, in modo partecipato su base comprensoriale con l'adesione all'Agenda 21 Comunità Monti del Trasimeno e con l'attuazione in proprio del processo di Agenda 21 "Trasiverde", di intraprendere un percorso di *certificazione ambientale* (UNI EN ISO 14001<sup>2</sup> e/o EMAS<sup>3</sup>) nella convinzione di come sia fondamentale l'impegno a conseguire determinati obiettivi di miglioramento ambientale, avviando uno specifico programma di gestione e prevenzione e un processo continuo di monitoraggio dei risultati finalizzato a ulteriori traguardi di miglioramento ambientale. Applicare un sistema di gestione ambientale di un territorio comunale rappresenta una frontiera di grande interesse per migliorare la politica di tutela del territorio e la qualità della vita di chi vi abita. Lo strumento della certificazione ambientale di un'amministrazione comunale consente infatti di superare il concetto degli interventi e/o controlli effettuati a valle e di assumere al suo posto, una logica di autovalutazione e di prevenzione. In tal modo viene offerto un contributo decisivo in direzione di una gestione più sostenibile del territorio e viene aumentata la capacità di programmazione territoriale e l'attitudine al recepimento delle disposizioni legislative. Attraverso l'adozione, da parte dell'amministrazione comunale di un sistema di gestione ambientale certificato, la politica di tutela del territorio viene di fatto a integrarsi con la politica generale della comunità locale. In pratica, il sistema di gestione ambientale si configura come uno strumento interno all'amministrazione che assicura il perseguimento, pena la decadenza del riconoscimento, di una propria politica ambientale e la predisposizione accurata di un'organizzazione atta a metterla in pratica, ponendolo come obiettivo fondamentale che un Comune deve perseguire.

L'immagine di Castiglione del Lago e la qualità della vita nel suo territorio dipendono dall'innalzamento dei livelli di *qualità totale della città e del territorio* sotto il profilo ecologico, morfologico, estetico, storico-artistico, dell'accessibilità e della mobilità, della qualità residenziale, della qualità dell'insediamento. Il nuovo PRG deve puntare questi obiettivi, rispondendo alla diffusa domanda di qualità urbana, che interessa in vario modo le diverse parti del capoluogo e delle frazioni.

La *qualità totale* potrà perseguirsi con l'articolazione di un uso dei suoli ed una disciplina delle trasformazioni fisiche, attenti al buon funzionamento dei cicli biologici, evitando al massimo le alterazioni irreversibili delle risorse naturali del territorio. Questo comporterà una espansione edilizia equilibrata ed una grande attenzione alla città costruita ed alle aree urbanisticamente compromesse su cui il Piano interverrà, anche con proposte progettuali di dettaglio a scala urbana,

---

<sup>2</sup> La certificazione ISO 14001 non attesta una particolare prestazione ambientale, né tantomeno dimostra un impatto particolarmente basso, ma piuttosto sta a dimostrare che l'organizzazione certificata ha un sistema di gestione adeguato a tenere sotto controllo gli impatti ambientali delle proprie attività, e ne ricerca sistematicamente il miglioramento in modo coerente, efficace e soprattutto sostenibile.

<sup>3</sup> Eco-Management and Audit Scheme (EMAS) è uno strumento volontario creato dalla Comunità Europea al quale possono aderire volontariamente le organizzazioni (aziende, enti pubblici, ecc.) per valutare e migliorare le proprie prestazioni ambientali e fornire al pubblico e ad altri soggetti interessati informazioni sulla propria gestione ambientale.

nella consapevolezza che la qualità dello spazio urbano va perseguita ed estesa a tutte le realtà insediative (capoluogo e sue diverse parti; frazioni; aree produttive). Con il nuovo PRG saranno individuati “luoghi” e “territori” sui quali indirizzare interventi volti a fornire una identità per caratterizzarne il ruolo, qualità formale e funzioni, che in essi si svolgono, come riferimenti spaziali, per individuare le “centralità” della comunità insediata.

Sempre per il perseguimento della *qualità totale*, un *approccio paesaggistico* guiderà le scelte del nuovo PRG per la pianificazione del territorio, secondo obiettivi non solo di conservazione e valorizzazione, ma anche di costruzione di nuovo paesaggio nelle trasformazioni, nel pieno rispetto di risorse e valori, all'interno del processo storico-culturale che ha formato l'attuale paesaggio del territorio di Castiglione del Lago. In questo senso la specifica attenzione al paesaggio ed agli elementi di qualità del territorio, come forma di conoscenza integrata e preordinata allo studio urbanistico del Piano Regolatore Generale, costituisce un elemento di orientamento e valorizzazione delle scelte urbanistiche, permettendo di connotare lo strumento in coerenza con i principi dello sviluppo equilibrato e sostenibile, rispetto ad una pianificazione prevalentemente rivolta alla crescita insediativa.

Il processo di pianificazione e gestione del territorio e delle città rappresenta uno dei momenti significativi dell'azione amministrativa dell'istituzione comunale che sarà improntata sui principi di *equità, partecipazione e trasparenza*.

L'appartenenza e l'identificazione negli obiettivi e nelle azioni prefigurate, indispensabile per ottenere la collaborazione dei cittadini alla riqualificazione e trasformazione della città e del territorio, richiedono che i contenuti del PRG siano costruiti sul principio di *equità*. La suddivisione delle responsabilità, dei compiti e dei contributi tra pubblica amministrazione e cittadini ed anche tra stessi soggetti privati per l'attuazione del Piano sarà definita secondo un modello equo di perseguimento del massimo bene comune nel rispetto dei singoli attraverso il giusto soddisfacimento delle loro istanze.

Ai fini della *flessibilità e operatività del Piano*, i contenuti del Documento Programmatico tengono conto della possibile maturazione nel tempo di alcune operazioni che interessano parti significative della città, prevedendo che il PRG promuova un processo di pianificazione capace di mettere in campo politiche di sviluppo e di intervento che si concretizzano nel tempo. A tal fine è previsto che il PRG si avvalga, tra le modalità di attuazione del piano, di strumenti che fanno riferimento ai “programmi complessi” e ad altre modalità utili ad intercettare il flusso dei fondi strutturali o di altre risorse finanziarie, naturalmente a seguito di una attenta valutazione della possibilità di perseguire obiettivi di qualità urbana e del territorio. Inoltre, favorire l'operatività del piano in direzione della qualità può voler dire inserire nei meccanismi attuativi del piano il ricorso alle compensazioni per delocalizzazioni, demolizioni, etc., nonché a forme di premialità, per incentivare comportamenti virtuosi a fini di sostenibilità ambientale, di risparmio energetico, di caratterizzazione funzionale, di maggiore qualità morfologica, architettonica e paesaggistica, nei

processi di trasformazione urbanistica ed edilizia. Sarà infine utile alla operatività del piano il ricorso trasparente, da prevedersi nella normativa, a forme di integrazione e partenariato tra pubblico e privato, anche al di là degli obblighi di legge relativi al convenzionamento urbanistico per lottizzazione. In particolare il nuovo PRG, atto amministrativo tecnico-giuridico, con l'applicazione dei meccanismi della *perequazione* e della *compensazione* da formalizzarsi in termini preordinati, finalizzati ad una maggiore operatività del Piano e quindi ad una sua più certa attuazione, garantirà pari opportunità a tutti i soggetti coinvolti in analoghe operazioni e assicurerà alla collettività, a costi sostenibili, l'irrinunciabile patrimonio di aree ed attrezzature necessarie per il raggiungimento di obiettivi di qualità. Il Documento Programmatico si avvale in questo senso di una metodologia di definizione delle scelte (problemi, obiettivi, azioni, articolati per Sistemi e per località) e di una rappresentazione grafica delle stesse volte a favorire la costruzione partecipata dei contenuti del PRG-Parte Strutturale.

La *collaborazione e la copianificazione interistituzionale* rappresentano una modalità irrinunciabile di amministrazione e di gestione del territorio. Il governo del territorio di Castiglione del Lago è sotto la giurisdizione di una grande molteplicità di Enti (Regione, Provincia, Parco, le Autorità di Bacino del Tevere e dell'Arno, Comunità Montana, Sovrintendenze, ecc.) che curano interessi diversi, ognuno programmando e pianificando secondo le proprie competenze. Tra i molteplici temi in cui potrà essere utile procedere ad armonizzazioni tra Enti territoriali, si ricorda quello relativo al come compensare, su base sovracomunale, gli effetti differenziali sulla finanza locale delle scelte urbanistiche di interesse territoriale, per il quale tema la nuova LR 11/2005 all'art. 29 prevede forme di perequazione da promuovere tramite Accordi territoriali fra diversi Comuni.

L'efficacia del PRG, cioè la potenzialità di essere attuato, e di promuovere e sostenere iniziative e politiche per la qualificazione della città e del territorio, si gioca anche in riferimento alla capacità di costruire un progetto di sviluppo condiviso con gli enti competenti e confinanti, tema decisamente rilevante nel caso di Castiglione del Lago, alla luce di atti programmatici condivisi quali il processo di Agenda 21 "Altro Lago verso la città diffusa" promosso dalla Comunità Montana e il Piano per lo Sviluppo Sostenibile dell'Area del Trasimeno promosso dalla Provincia di Perugia. Si intende quindi costruire un progetto di sviluppo anche attraverso una *collaborazione istituzionale* finalizzata a individuare tutte le possibili sinergie reciproche e ad evidenziare eventuali criticità e punti di frizione. Al fine di dare spessore a questa collaborazione il presente Documento Programmatico ha un livello di approfondimento considerevole, anche allo scopo di un coinvolgimento significativo delle istituzioni fin dal primo momento e cioè dalla Conferenza di Copianificazione nella quale tale Documento verrà presentato, la quale potrà concludersi con l'Accordo preliminare di copianificazione.

### ***1.3. I caratteri e i contenuti del Documento Programmatico***

Il Documento Programmatico è caratterizzato dai seguenti contenuti e finalità:

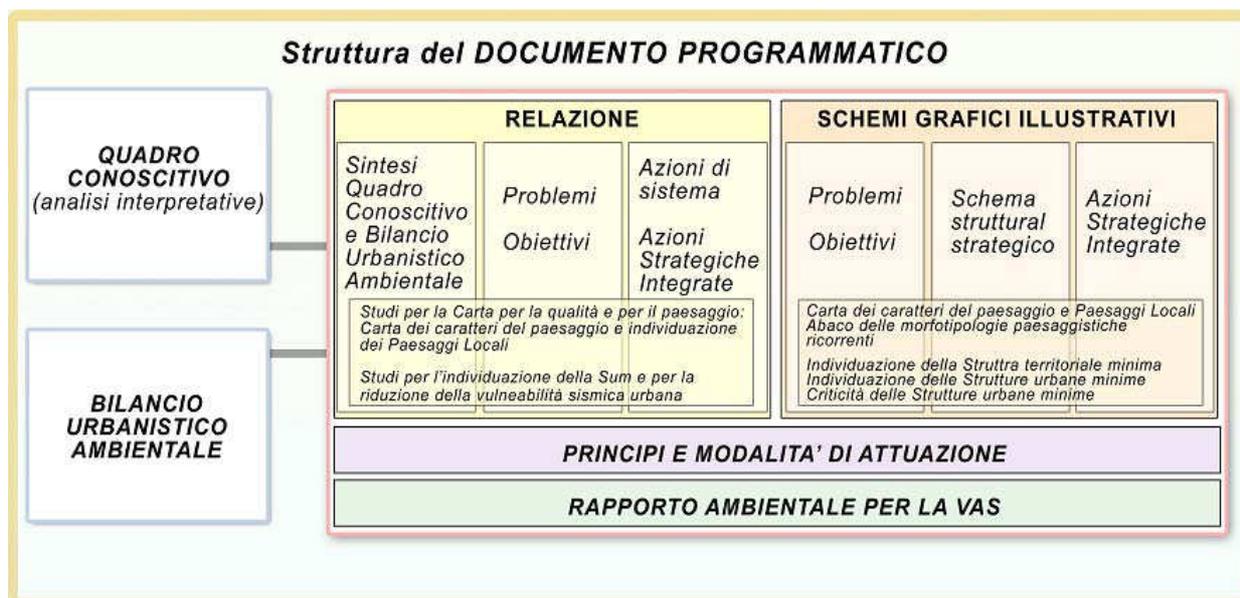
- *conoscere criticamente e valutare lo stato di fatto del territorio comunale* in tutte le sue dimensioni (ambientali, fisico-spaziali, funzionali, infrastrutturali, produttive, sociali, culturali, economiche);
- *tratteggiare*, a partire dalla conoscenza e valutazione, *l'idea complessiva di sviluppo socio-economico e spaziale* da porre a base del PRG-Parte strutturale;
- *illustrare la struttura territoriale e le scelte strategiche di assetto* sottese all'idea complessiva di sviluppo;
- *fornire*, di conseguenza, *il quadro degli obiettivi e delle azioni da perseguire* e da attivare anche tramite il PRG-Parte strutturale;
- *avviare la partecipazione degli attori del territorio e dei cittadini* al processo di pianificazione;
- *avviare la copianificazione con gli altri enti e soggetti pubblici* competenti per il governo del territorio.

Il *Sistema delle conoscenze e delle Valutazioni*, previsto dall'art. 8 della LR 11/2005, ha costituito la base della presente relazione e dei relativi grafici illustrativi che indicano la struttura territoriale e le principali scelte ed azioni strategiche per il territorio di Castiglione del Lago. Il sistema conoscitivo è costituito dal *Quadro conoscitivo*, dal *Bilancio urbanistico ambientale* e dal *Rapporto ambientale*, allegati alla presente relazione in tempo utile per avviare il processo di partecipazione previsto dalla Legge Regionale ai comma 3 e 4 del citato articolo 8.

Dall'elenco dei contenuti e delle finalità appare chiara l'importanza e la consistenza che il Documento Programmatico ha assunto, al quale di fatto può essere attribuito il significato di "piano strategico" del territorio e della città. La costruzione del Documento, nella versione definitiva, sarà il frutto di una riflessione della comunità sul suo futuro e sulla visione di sviluppo socio-economico e spaziale, territoriale e urbano, ad esso associabile. Si tratta di un Documento il cui forte carattere strategico mira a tenere insieme le prospettive di sviluppo di Castiglione del Lago e di queste definisce le condizioni di fattibilità, in termini ambientali, territoriali, urbanistici ed economici, individuando obiettivi e azioni per i quali il PRG costituirà una disciplina urbanistica che ne garantisca la realizzabilità. Per questo il Documento Programmatico rappresenta l'avvio di un processo di coinvolgimento e partecipazione di tutti i soggetti interessati alla formazione e alla attuazione del piano (cittadini, operatori, imprese, lavoratori, rappresentanze della società civile, etc.).

Il percorso intrapreso, descritto nei suoi contenuti specifici al capitolo 2, ha consentito la predisposizione degli elaborati che compongono il Documento Programmatico: *Relazione* e relativi elaborati grafici dedicati alle scelte strategiche di assetto del territorio comunale, accompagnata dal *Quadro conoscitivo*, dal *Bilancio urbanistico-ambientale* e dal *Rapporto ambientale*. Per la elaborazione del Documento Programmatico è stata seguita la seguente metodologia:

1. a partire dalla conoscenza e dalla descrizione dei caratteri naturali, antropici e socio-economici di Castiglione del Lago e del suo territorio, nonché della sua storia urbanistica, sono state evidenziate, in sede di valutazione e bilancio, le risorse ed i problemi presenti, in relazione ai quali valutare le opportunità di sviluppo;
2. su questa base sono stati individuati ed assunti gli obiettivi e le relative strategie, anche in ossequio alle indicazioni derivanti sia dal PUT che dal PTCP;
3. per la valutazione delle risorse, dei problemi e degli obiettivi si sono impiegate due chiavi interpretative sintetiche dello stato e delle dinamiche del territorio, utili anche come categorie di progetto: i *Sistemi* e le relative *Componenti* che strutturano il territorio. Risorse, problemi ed obiettivi sono infatti articolabili in riferimento ai tre sistemi fondamentali nei quali è riconoscibile un funzionamento a rete delle varie componenti territoriali ed urbane: il sistema paesaggistico-ambientale; il sistema della mobilità e delle infrastrutture tecnologiche; il sistema degli insediamenti, dei servizi e delle funzioni territoriali ed urbane;
4. la parte propositiva finale del Documento programmatico, conduce ad uno “*Schema Struttural-strategico*” con il quale, dopo aver evidenziato le componenti strutturali, sono state individuate le possibili risposte ai problemi ed agli obiettivi, articolandole in termini di “azioni” da attivare ed intraprendere, sia di carattere tematico (azioni sulle componenti strutturali), sia di carattere areale; queste ultime volte a cogliere possibili sinergie tra le risposte settoriali che ricadono nello stesso intorno territoriale (azioni strategiche integrate);
5. la parte propositiva del Documento Programmatico è integrata con la individuazione dei possibili canali finanziari (comunitari, nazionali, regionali) di sostegno per le politiche, le azioni e gli interventi individuati;
6. Il Documento Programmatico si conclude con la ricognizione delle condizioni ambientali del territorio per la individuazione degli indicatori sulla base dei quali sarà svolta la Valutazione Ambientale Strategica delle previsioni del PRG – Parte strutturale.



Il Documento Programmatico è composto da (v. art 9 LR 11/2005):

" a) Una **relazione** contenente 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 agli obiettivi e indirizzi della programmazione regionale, della pianificazione provinciale e degli studi di settore. La relazione contiene altresì le indicazioni del sistema delle principali funzioni urbane e territoriali, esistenti e di progetto

b) **Schemi grafici illustrativi** che indicano la struttura territoriale e le principali scelte e azioni strategiche per l'assetto del territorio, di cui alla lettera a), con l'indicazione dell'incidenza sugli ambiti territoriali contermini

c) Il **quadro conoscitivo**, il **bilancio urbanistico-ambientale** e il **documento di valutazione**"

#### **1.4. I possibili caratteri del PRG - Parte strutturale**

Si richiamano di seguito i caratteri fondamentali del PRG-Parte strutturale così come desumibili dalla Legge Regionale 11/2005. Il PRG-Parte strutturale individua le seguenti componenti strutturali del territorio: il *sistema delle componenti naturali*; le *aree instabili o a rischio*; le *aree agricole e quelle boscate*; gli *insediamenti esistenti*; le *infrastrutture lineari e nodali per la mobilità*.

In coerenza con la pianificazione sovracomunale, il PRG-Parte strutturale articolerà il territorio in riferimento alle unità di paesaggio di cui al PTCP, definendo, tramite approfondimenti specifici, una disciplina di valorizzazione e tutela dei beni paesaggisti ed una disciplina di indirizzo e guida per l'attenzione al paesaggio in tutto il territorio comunale.

Il PRG-Parte strutturale è chiamato a disegnare e regolare il quadro di riferimento strutturale del territorio, all'interno del quale si attiveranno le iniziative di pianificazione comunale a partire dal PRG-Parte operativa, secondo una esplicita idea complessiva di sviluppo socio-economico e spaziale della città e del suo territorio già individuata in sede di Documento Programmatico. Proprio in relazione a questi contenuti, il Documento Programmatico e il PRG-Parte strutturale

sono oggetto di copianificazione tra il Comune e gli altri enti competenti in materia di governo del territorio. Il PRG-Parte strutturale assumerà i seguenti caratteri:

1. *strutturale*, nel senso che individua le componenti strutturali del territorio, vale a dire tutti gli elementi caratterizzanti l'identità locale, significativi e sensibili, nei confronti dei quali esiste una diffusa condivisione in merito al loro ruolo strutturante e qualificante il territorio e la città e per i quali si prevedono sostanzialmente azioni di mantenimento, consolidamento, conservazione e valorizzazione;
2. *strategico*, nel senso che è chiamato a illustrare le strategie e le azioni necessarie per costruire le condizioni di fattibilità tecnica, ambientale, economica e sociale per la realizzazione dell'idea complessiva di sviluppo socio-economico e spaziale posta alla base del piano.

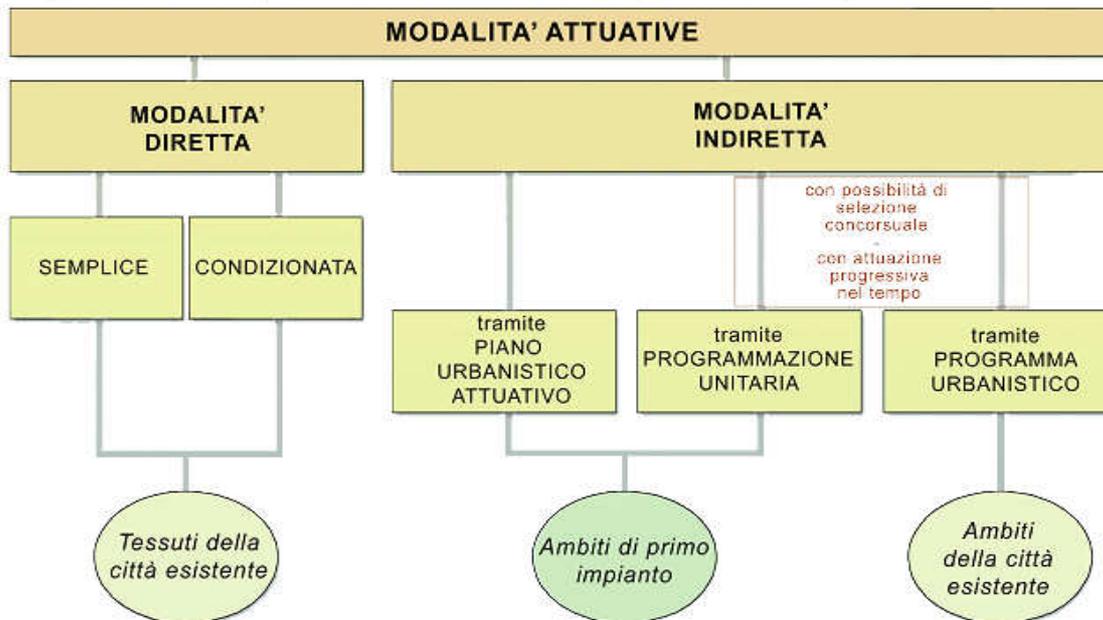
Per questi motivi, nel PRG-Parte strutturale, solo le previsioni e le regole che riguardano le componenti strutturali condivise hanno valore conformativo della proprietà e per esse non è generalmente necessario un ulteriore approfondimento e definizione. Le previsioni "strategiche", cioè programmatiche, del PRG-Parte strutturale assumeranno valore conformativo solo in quanto recepite nel PRG-Parte operativa; per esse comunque la Parte strutturale stabilisce criteri qualitativi e quantitativi da assumere in sede di PRG-Parte operativa.

Occorre tenere presente che solo il contenuto del PRG-Parte strutturale è oggetto di copianificazione, mentre quello del PRG-Parte operativa è competenza esclusiva del Consiglio Comunale nella misura in cui è conforme al PRG-Parte strutturale. Di conseguenza, il PRG-Parte strutturale deve regolare e definire tutto ciò che è giusto sia oggetto di copianificazione e cioè che rientra nelle competenze e nelle scelte degli altri enti copianificanti, in particolare dei Comuni contermini e delle Province. Occorre anche considerare che tanto più il PRG regola e definisce, altrettanto assume nel suo complesso rigidità: ciò è utile per le parti del territorio e della città più sensibili e per le quali c'è maggiore condivisione sulle scelte (cioè le componenti strutturali); risulta inutile, anzi dannoso, per le parti di previsione che hanno bisogno di tempo per maturare dal punto di vista della loro definizione progettuale sotto il profilo della sostenibilità e della fattibilità. Il PRG-Parte strutturale assumerà dunque caratteristiche di rigidità per quanto attiene alla definizione della disciplina delle componenti strutturali del territorio ed alla individuazione delle quantità del piano, mentre lascerà una certa flessibilità riguardo alla definizione delle nuove espansioni, la cui conformazione giuridica è attribuita al PRG-Parte operativa.

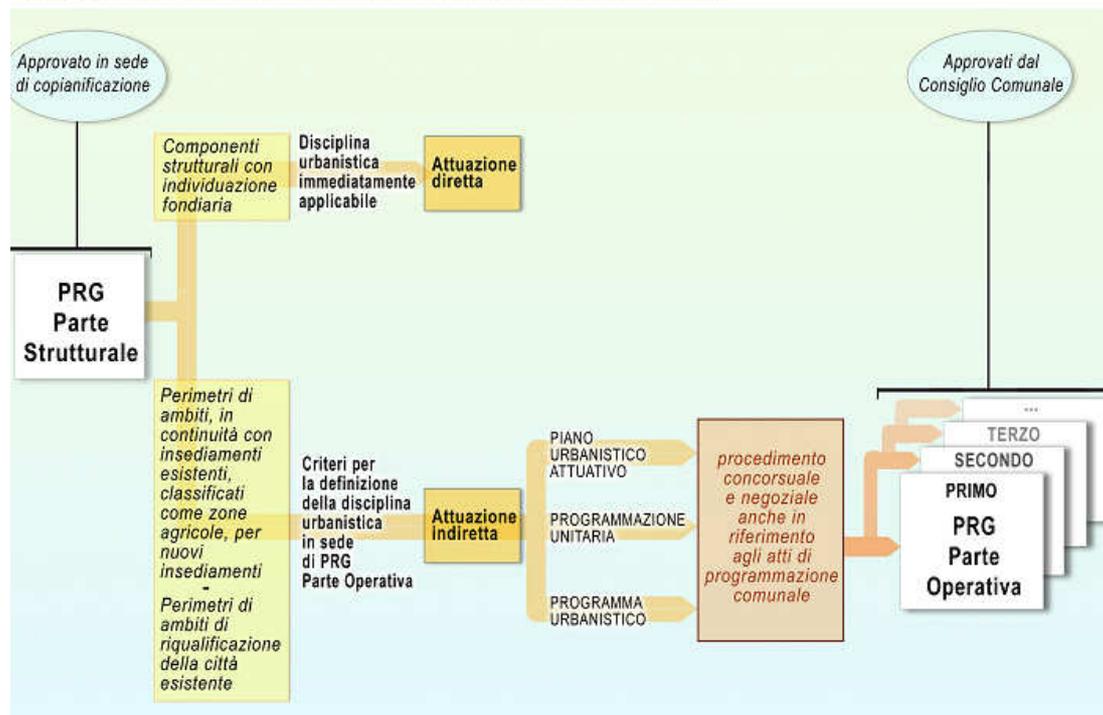
Rilevante contenuto strutturale del PRG-Parte strutturale è la definizione dei meccanismi attuativi attraverso i quali il PRG garantisce un trattamento unitario ed equo tra i proprietari e tra proprietari e l'Amministrazione; ciò sia in riferimento alle trasformazioni della città esistente sia di quelle della città di nuovo impianto. In particolare in diverse circostanze (riqualificazione della

città esistente attraverso una riduzione dei carichi urbanistici, cambiamento di destinazioni d'uso, nuovo impianto insediativo), sarà utile ricorrere a meccanismi di compensazione che richiedono il ricorso alla perequazione<sup>4</sup>.

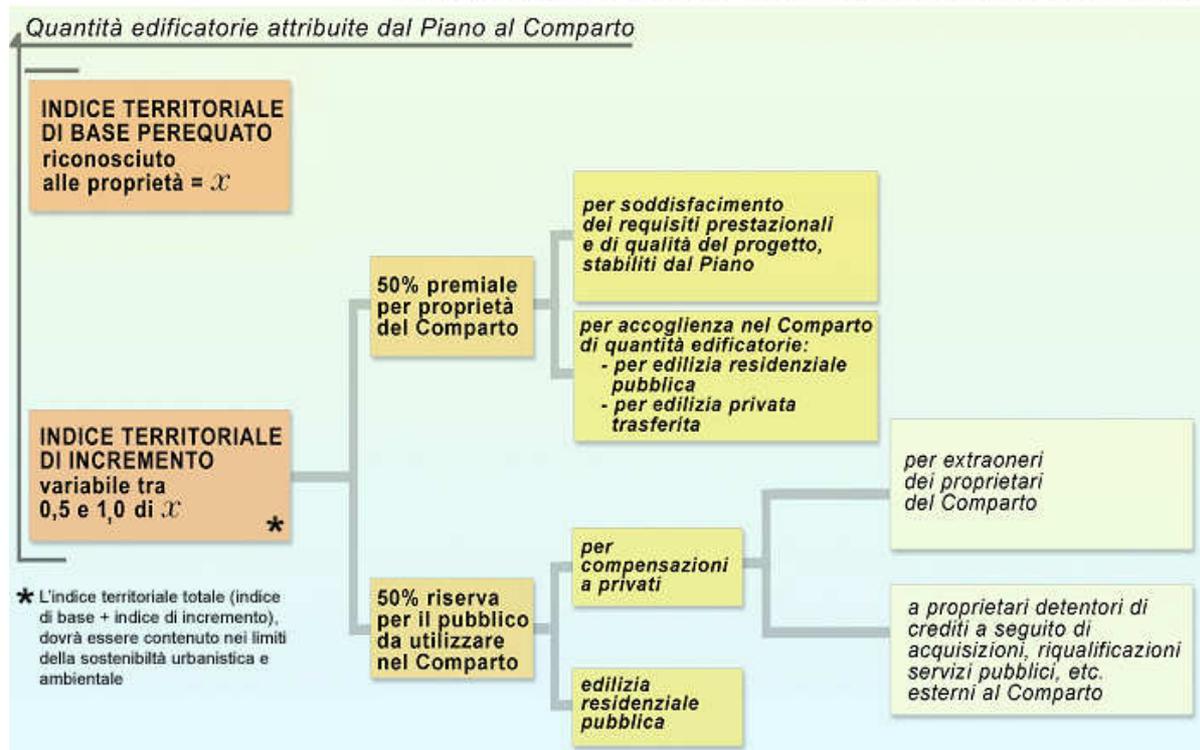
### MODALITA' ATTUATIVE DI REFERIMENTO PER IL PRG



### MODALITA' ATTUATIVE NEL PROCESSO DI PIANO



<sup>4</sup> Si intende per perequazione la modalità attraverso la quale si definiscono, in relazione alla disciplina urbanistica in vigore ed allo stato di fatto, le previsioni di trasformazione talché a situazioni uguali corrisponda analogo trattamento in termini di diritti e di doveri.



### 1.5. *I modi e i tempi della concertazione e della partecipazione*

La LR 11/2005 favorisce la cooperazione tra Regione, Province e Comuni (art. 1) e adotta il metodo della copianificazione per la formazione di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, basata sul sistema delle conoscenze e delle valutazioni (art.7) e promuove la partecipazione in tutte le fasi del processo di formazione del PRG, a partire dal Documento Programmatico.

In particolare per la definizione di quest'ultimo si prevede un percorso partecipativo da sviluppare in diverse fasi. In proposito si evidenzia che l'Amministrazione comunale ha già avviato un percorso parallelo di partecipazione, presentando a più riprese i contenuti della propria attività nel campo della gestione strategica del territorio. In effetti l'attività di partecipazione è stata avviata con il processo di Agenda 21 locale, in prima fase dall'Amministrazione Comunale con la redazione della Relazione sullo Stato dell'Ambiente del 2002, e poi in associazione con gli altri Comuni della Comunità Montana, ove il percorso partecipativo ha trovato forme ancora più ampie.

In termini locali sono stati poi portati in evidenza presso la popolazione o presso interessi specifici, come nel Tavolo di Concertazione<sup>5</sup>, i progetti dell'Amministrazione Comunale relativi al Piano Strategico ed allo stesso Documento di Indirizzi del PRG.

Si ritiene che un momento decisivo sia costituito dall'assunzione di un atto da parte della Giunta Comunale con il quale fa proprio il Documento Programmatico presentato; da quel momento si apre il vero e proprio periodo della partecipazione attiva della popolazione sulle politiche di gestione territoriale che l'Amministrazione Comunale porrà in essere.

Per l'avvio di questa fase partecipativa si passerà attraverso il vaglio in più sedute del Documento Programmatico da parte della II Commissione Consiliare Urbanistica, Lavori Pubblici, Ambiente e Programmazione Economica. Nel frattempo la partecipazione si allargherà alla cittadinanza, in alcune sedute pubbliche dedicate ai contenuti del Documento Programmatico relative al capoluogo, alle frazioni ed all'intero territorio comunale.

Oltre ciò saranno aperti altri tavoli di lavoro e partecipazione, come il sopra citato Tavolo di Concertazione, gli incontri con le Associazioni di categoria, le associazioni professionali e le imprese locali.

A conclusione della prima fase partecipativa locale il Documento Programmatico troverà approvazione nella seduta di Consiglio Comunale, della quale sarà data ampia pubblicità e 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.*” (art. 9)

In particolar modo, la legge prevede un momento di confronto e di partecipazione istituzionale in merito agli obiettivi e alle scelte prospettate nel Documento programmatico nella *Conferenza di copianificazione* (art. 10), alla quale partecipano oltre al Comune di Castiglione del Lago, la Regione, la Provincia territorialmente competente, nonché i Comuni e le Province dei territori limitrofi a quello interessato, ed a cui saranno invitati anche quegli Enti le cui competenze hanno ricadute dirette sul territorio, quali le varie Soprintendenze, il Parco del Lago Trasimeno, le Autorità di Bacino del Tevere e dell'Arno. Una volta varata, dopo la partecipazione dei cittadini

---

<sup>5</sup> Il Tavolo di Concertazione è stato formalmente istituito con Delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 3 marzo 2005, ed è composto in forma fissa dai seguenti soggetti:

- Agricoltura: CIA – COLDIRETTI – CONFAGRICOLTURA
- Artigianato: CNA – CONFARTIGIANATO
- Commercio: CONFCOMMERCIO – CONFESERCENTI
- Cooperative: CONFCOOPERATIVE – LEGA DELLE COOPERATIVE
- Industria: ASSOINDUSTRIALI
- Piccola e Media Impresa: CONFAPI
- Sindacati dei Lavoratori: CGIL – CISL – UIL
- N° 3+2 consiglieri comunali
- Sindaco o suo delegato
- Segreteri affidata al Responsabile del Servizio

nelle forme e nei modi che l'Amministrazione si è proposta, la versione definitiva del presente Documento Programmatico sarà dunque utile estrapolare dal medesimo i temi, le azioni e gli interventi sui quali l'Amministrazione stessa riterrà opportuno concordare impegni con le istituzioni coinvolte nel governo del territorio. In particolare a conclusione della *Conferenza di copianificazione*, i soggetti partecipanti, o alcuni di essi, su proposta del comune precedente, potrà essere sottoscritto un "Accordo preliminare di copianificazione"<sup>6</sup> in merito alle scelte strategiche di assetto del territorio (art. 11 della L.r. 11/2005).

---

<sup>6</sup> Il Documento Programmatico conterrà come allegato anche la bozza dell'Accordo di Copianificazione che sarà presentato e discusso in conferenza.



## **2. LE RISORSE, LE CRITICITÀ, LE DOMANDE E LE OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO**

### ***2.1. I caratteri generali di Castiglione del Lago***

Il Comune di Castiglione del Lago è situato in provincia di Perugia e, con una superficie di circa 200 kmq, si estende lungo la parte centro-occidentale e meridionale del comprensorio del Trasimeno, ovvero quella al confine/margine regionale nella direttrice Perugia-Siena-Grosseto. Si tratta di un territorio interessato da un sistema insediativo policentrico, costituito dal centro urbano di Castiglione del Lago con almeno 14 frazioni e nuclei rilevanti; la superficie territoriale ricomprende anche parte dello specchio d'acqua del Lago Trasimeno (fino a includere l'isola Polvese), le cui coste formano una fascia pianeggiante, caratterizzata dal promontorio su cui si trova il Capoluogo, dalla quale si eleva una successione collinare disposta approssimativamente in direzione NW-SE; a ovest del crinale di tali colline, al confine con la Regione Toscana, il territorio comunale comprende le propaggini meridionali della Val di Chiana, sopra i laghi di Chiusi e Montepulciano. Oltre a quelli della Regione Toscana (Chiusi, Cortona, Montepulciano), i comuni contermini sono Tuoro sul Trasimeno e Passignano sul Trasimeno, lungo le acque del lago, e Città della Pieve, Magione, Panicale e Paciano all'interno. Tale conformazione porta a rilevare quote sul livello del mare che vanno da circa 260 m, sulle rive del lago, a una media di 350 m lungo le colline.

Il territorio comunale è delimitato a S da una serie di colline allineate secondo la direttrice WSW-ENE (M.te Petrarvella 627 n slm, M.te Pausillo 620 m slm), ad E dal lago Trasimeno, a nord dalla piana alluvionale del T. Mucchia e del T. Esse e ad W dall'allineamento che comprende rilievi a matrice collinare meno elevati (Villastrada 340 m slm, Vaiano 371 m slm, La Villa 378 m slm, Gioiella 366 m slm, Pozzuolo 351 m slm.).

L'immagine del territorio di Castiglione del Lago, ovvero il paesaggio castiglione, appare caratterizzato dalla forte presenza del lago, dalla pianura retrostante sulla quale spicca il centro storico del capoluogo e dall'ampia zona di colline blandamente ondulate, segnate dalla presenza dell'uomo, dalle trame agricole e da filari alberati, che marcano gradualmente il passaggio al paesaggio toscano di Montepulciano e dei laghi toscani. Le trasformazioni avvenute negli ultimi anni, hanno interessato in particolare il capoluogo e le frazioni principali secondo modelli prevalentemente accentrati in particolare a ridosso delle principali infrastrutture. Nonostante ciò, appare prioritario perseguire il mantenimento e l'innalzamento della qualità del territorio rurale e lacustre al fine di garantire l'attenzione per lo svolgersi dei cicli biologici e un contesto paesaggisticamente significativo per l'attivazione di politiche di valorizzazione e sviluppo sostenibili.

Il reticolo idrografico origina dal crinale collinare verso la piana alluvionale, confluendo verso il reticolo principale che si snoda da N a S per poi tagliare perpendicolarmente verso est per confluire nel Lago Trasimeno

La principale infrastruttura che attraversa il Comune di Castiglione del Lago è la Strada Regionale 71 Umbro-Casentinese, che costeggia il lago attraversando da N a S l'intero territorio; ad essa, tranne per il tratto di attraversamento del centro urbano, si affianca il tratto ferroviario Chiusi-Terontola, la cui l'unica stazione oggi attiva è situata in corrispondenza della direttrice di accesso al Capoluogo. La SR 71 si congiunge a nord con il raccordo Perugia-Bettolle, mentre a sud collega il comprensorio del Trasimeno con Chiusi e quindi con l'autostrada A1.

Di notevole importanza per la viabilità comunale è anche la SR 454 Pozzuolese, che, provenendo dalla direttrice di Montepulciano, raggiunge il Capoluogo superando le colline in corrispondenza dell'attraversamento della frazione di Pozzuolo.

## ***2.2. Le componenti strutturali del territorio***

In coerenza con quanto stabilito dalla legge e di cui si è detto al precedente punto 1.4, si è provveduto alla identificazione delle componenti strutturali del territorio cioè di quegli elementi territoriali e di quelle regole che in qualche modo assumono per la comunità una valenza territoriale ed urbana (ecologica, culturale, morfologica e funzionale) di più lunga durata e che quindi vanno individuati, disciplinati ed eventualmente variati in sede interistituzionale, cioè con il consenso di tutti gli enti, territoriali e settoriali, competenti in materie che riguardano l'assetto e le trasformazioni del territorio. L'individuazione delle "*componenti strutturali del territorio*" risulta dunque metodologicamente utile alla razionalità della costruzione dei contenuti del piano ed alla chiarezza della sua comunicazione. Altrettanto utile risulta, ai fini della razionalità della costruzione del piano ed alla chiarezza della sua comunicazione, l'organizzazione dei contenuti in riferimento, come si è già accennato, a tre sistemi utili sia in sede di valutazione che in sede di progetto: il *Sistema paesaggistico-ambientale*, il *Sistema della mobilità e delle reti e impianti tecnologici*, il *Sistema insediativo*. Si tratta di considerare, con intenzionalità di progetto, le singole componenti del territorio non isolate, ma come appartenenti ad insiemi ai quali ciascuna componente è legato da relazioni di solidarietà funzionale e/o morfologica<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Le Componenti strutturali del territorio, individuate nel relativo elaborato del Quadro conoscitivo, sono le seguenti:  
SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE  
COMPONENTI NATURALISTICHE  
Morfologia del territorio  
Rete ecologica esistente  
Aree sensibili  
COMPONENTI ANTROPICHE

Tutto ciò ha portato a considerare, nei ragionamenti di costruzione del documento ed in particolare nell'elaborare sia le parti di tipo valutativo che quelle di tipo propositivo, ciascun elemento del territorio come appartenente ad uno dei tre sistemi considerati e come caratterizzato o meno da valenza strutturale.

### 2.3. *Il Sistema paesaggistico-ambientale*

Il territorio si estende per circa 200 kmq e si riferisce alla parte centro settentrionale del comprensorio del Trasimeno lungo la direttrice Lago di Chiusi, lago di Montepulciano, Cortona.

Il territorio si riscontra alle tavolette IGM "Castiglione del Lago" III NO, "Paciano" III SO del F.122 "Perugia", "Acquaviva" INE, "Monsigliolo" I SE del Foglio 121 "Montepulciano".

Indicatori Territoriali	Unità di misura	Anno di rif./valore		Fonte
Livello altimetrico				
- Del centro	m.	2000	304,00	ISTAT
- Minimo	m.	2000	250,00	ISTAT
- Massimo	m.	2000	378,00	ISTAT
1b) Superficie territoriale	Kmq.	2000	205,54	ISTAT
1c) Densità demografica (*)	Ab./Kmq	2000	69,00	ELABORAZ
<i>Da "Strumento informativo per la programmazione del territorio (provincia Perugia) 2002</i>				

Si tratta di un'area di alta collina, dove le principali dorsali sono separate da zone pianeggianti. Le valli principali sono quelle del Torrente Tresa nella parte SW.

Le zone pianeggianti principali si trovano nella parte ovest, in corrispondenza dell'ampia area corrispondente alla zona orientale del Val di Chiana e nell'area centrale in corrispondenza delle rive del Lago Trasimeno.(130 km<sup>2</sup> circa, il più esteso dell'Italia peninsulare). Sono presenti tre isole

---

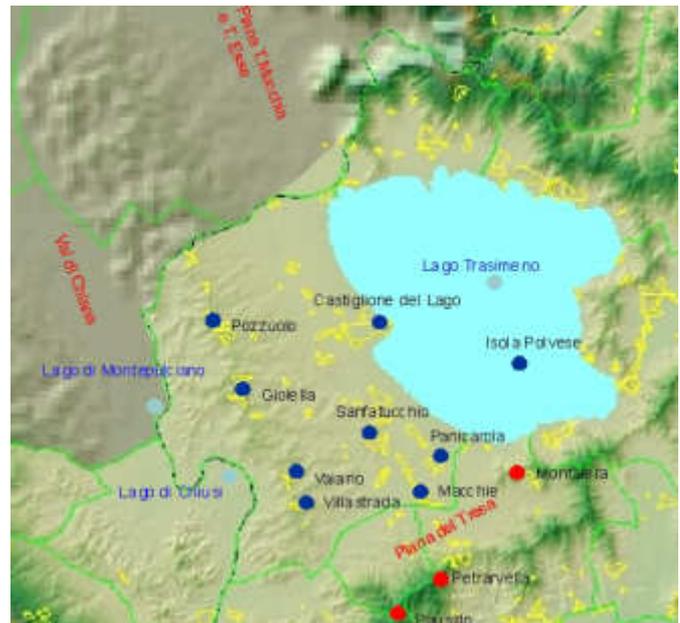
Territorio agricolo  
 Elementi storici del territorio  
 PAESAGGI LOCALI  
 [continua nota 7]  
 SISTEMA INSEDIATIVO  
 INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI  
 INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI  
 CENTRALITA' SPAZI DI RELAZIONE  
 POLARITA' SPECIALIZZATE  
 SISTEMA DELLA MOBILITA' E DELLE RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI  
 MOBILITA'  
 Rete viaria  
 Rete ferroviaria  
 Rete ciclopedonali  
 Ex Aeroporto  
 Mobilità lacustre  
 RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

[segue]

principali: Polvere (comune di Castiglione del Lago), Minore e Maggiore. Questo lago laminare rappresenta pertanto l'elemento geografico e morfologico saliente.

Nell'area meridionale, a sud del Lago Trasimeno, si evidenzia la struttura rilevata di Montarale-Monte Mazzolana con andamento EW divide il bacino del Torrente Tresa, con direzione di deflusso da est verso ovest, da quello del Fiume Nestore che, con andamento opposto indotto dall'attività tettonica è diretto verso est, solcando l'area del paleo-bacino lacustre plio-pleistocenico di Tavernelle-Pietrafitta (area della Miniera di Pietrafitta)<sup>8</sup>.

Il rilievo asimmetrico di Montalera e la superficie terrazzata di Macchie rappresentano a sud le ultime aree rilevate prima che si raccordino dolcemente verso nord alle sponde del bacino lacustre del Trasimeno<sup>9</sup>. La zona più occidentale è caratterizzata dai modesti rilievi della "linea Vaiano-Gioiella-Pozzuolo-Petrignano" (con un'altitudine media di 350 m s.l.m.<sup>10</sup>), interessati da un deflusso conseguente dei Torrenti Rio Pesca e Paganico e diretti verso il lago.



### 2.3.1. Componenti naturalistiche

Ai fini della individuazione e valutazione delle componenti strutturali del territorio di tipo naturalistico sono stati sviluppati una serie di studi ed analisi riguardanti in particolare: evoluzione geologico-ambientale e aspetti sismici, bacino idrografico del Trasimeno, aspetti vegetazionali, aree naturali protette.

#### *L'evoluzione geologico-ambientale*

L'area del comune di Castiglione del Lago è sede di processi geologici attivi che continuamente modellano le forme del paesaggio. L'evoluzione dei processi geologici (geomorfologici e idrogeologici) produce trasformazioni del territorio apprezzabili sia nel lungo che soprattutto nel breve periodo ed i cui effetti sono spesso mascherati dal costante incremento dell'antropizzazione

<sup>8</sup> CATTUTO et altri, 1979; AMBROSETTI et altri, 1989

<sup>9</sup> Cattuto ed altri, 1983

<sup>10</sup> Principi, 1922b

del territorio, generando, a causa della non attuazione negli strumenti di pianificazione esistenti di vincolistiche chiare e dettagliate della pericolosità idrogeologica e geomorfologia del territorio situazioni di rischio, a carattere locale o esteso, e che possono risolversi in eventi distruttivi o in danni economici.

Obiettivo del presente studio è la definizione di un quadro “Reale” e “Potenziale” del rischio che caratterizza il territorio, in modo da indirizzare le scelte di pianificazione verso un concetto di compatibilità e quindi “sostenibilità” territoriale, salvaguardando quindi anche le attese di sviluppo economico compatibilmente con la capacità di “carico” del territorio. Tale quadro deve costituire un quadro di conoscenze e di regole atte a dare sicurezza alle popolazioni, agli insediamenti, alle infrastrutture ed in generale agli investimenti nella realtà locale. In tale contesto ed elemento di vincolo ineludibile e di riferimento è l’articolato normativo vigente, compresi gli strumenti di pianificazione sovraordinata .

La valutazione delle principali componenti geologiche che condizionano fortemente le scelte di pianificazione, sono il risultato di una interazione tra condizioni geologiche locali e agenti esterni che a vario titolo ne condizionano lo stato di equilibrio. Appare evidente come l’interazione tra litologia, morfologia e idrogeologia abbia guidato nel corso degli anni quella che può essere considerata come “l’evoluzione naturale del territorio” producendo l’attuale configurazione orografica, che deve essere considerata come una condizione di passaggio, in quanto il concetto di evoluzione stessa dei processi morfogenetici in atto ne determina la sua modifica. In questo quadro, già di per se, estremamente intricato, si inserisce la variabile legata ad agenti esterni quale l’attività dell’uomo, con risultati che troppo spesso sono alle cronache nazionali, con il forte tributo in termini di risorse economiche ed umane. Da questo punto di vista non si rilevano eventi “catastrofici” avvenuti nel territorio castiglione nel territorio castiglione negli ultimi decenni, mentre si segnalano fenomenologie instabili rilevate e censite in varie parti del territorio<sup>11</sup>. A tale proposito va evidenziato che quando parliamo di rischio ambientale, intendiamo considerare principalmente:

- fenomenologie gravitative (intese come movimenti di massa su versante o eventi di rammollimento e cedimento su aree di piana);
- fenomenologie di inquinamento dei suoli e delle falde (rilevabile sia in aree di versante che in aree di piana).

Il territorio di Castiglione del Lago, allo scopo di evidenziarne le peculiarità ambientali in relazione alle matrici del rischio<sup>12</sup>, può essere inquadrato in due ambiti ben distinti:

A. area collinare;

B. area di pianura e circumlacuale.

---

<sup>11</sup> Cfr. elaborato tematico del Quadro conoscitivo

<sup>12</sup> Cfr. elaborato tematico del Quadro conoscitivo

Le aree collinari si caratterizzano per la presenza di terreni costituiti da miscele percentualmente variabili di argilla, limo e sabbia più o meno ricchi di livelli ghiaioso-conglomeratici; in questa condizione ambientale il fattore pendenza unito con la condizione litologica, idrogeologica con il contributo del fattore umano (urbanizzazione nelle aree di versante) gioca un ruolo importante nel quadro valutativo del rischio. Sono state censite fenomenologie in gran parte del territorio collinare, sia nelle condizioni di versante ove fattore principale è l'elevato dato di pendenza (di norma > 15%) e rilevate su litologie sabbiose ed argillose (margine occidentale dell'allineamento Villastrada-Pozzuolo), che nelle aree ove la presenza di alternanza tra litologie coesive predominanti (argille e limi) e granulari (sabbie) interagendo con la condizione idrografica e idrologica locale genera processi di imbibizione e di conseguente plasticizzazione dei depositi e rilevabile in tutta la fascia collinare posta tra l'allineamento Villastrada-Pozzuolo ad ovest e la piana del Lago Trasimeno ad est. Sono state rilevate in tutto il comparto collinare del territorio Castiglione frequenti forme di dissesto legate a cedimento differenziale dei suoli, di norma dovute alla presenza di argille e limi soggetti (idrologia locale e precipitazioni locali) a cicli di idratazione ed essiccazione.

Tale configurazione è però instabile, perché alcune scarpate di frane più o meno recenti lambiscono o interessano lo spartiacque e comunque i dissesti che si rilevano lungo i versanti, a "mezza-costa", dove prevalgono appunto limi e argille e sui quali si approfondirà in seguito, tendono, unitamente a tutti gli altri fenomeni erosivi, a risalire il pendio fino ad interessare le parti periferiche delle aree sommitali. Per frenare questa naturale tendenza, occorrerà eliminare o rallentare il più possibile tutti i fenomeni suddetti, sia con interventi (tipo briglie) nell'alveo dei torrenti più a rischio, sia con rimboschimenti mirati, ricorrendo alle metodologie dell'ingegneria naturalistica ed indirizzando verso pratiche agricole più consone.

Un discorso a parte da fare per l'area di Castiglione del Lago, paese ove la tipologia litologica litoide su cui sorge il centro storico, ha evidenziato fenomenologie di crollo legate da un lato all'assetto locale (fortemente condizionato dal quadro fessurativo) e dall'altro all'elevato dato di pendenza unito con la presenza di acque percolanti (area a NE dell'abitato). Nelle aree pedecollinari, forte attenzione andrà posta nella valutazione delle coltri e nel caso delle aree prossime all'abitato storico di Castiglione e di Villastrada alla profondità del basamento litoide.

Per quanto riguarda invece le aree di pianura, bisogna fare un distinguo tra la zona compresa tra la fascia collinare ad ovest e l'area circumlacuale ad est e questa ultima. In effetti per quanto riguarda la fascia parallela alla riva occidentale del Lago presenta una netta predominanza di litologie limose, argillose e sabbiose; sabbie e limi, con passaggi argillosi, talvolta ricchi in sostanza organica (fluvio-palustre), si rinvennero nelle aree topografiche più depresse, lungo i corsi d'acqua e le rive lacustri e comprendono anche le coltri detritiche. In questo contesto morfologico il fattore morfogenetico predominante è senza dubbio la condizione litologica e idrogeologica, ma forte è anche il contributo antropico, in quanto molte sono le segnalazioni di dissesti delle strutture

urbane, legati a cedimenti (differenziali, come molte sono le evidenze sul suolo di effetti di plasticizzazione dei depositi, con scorrimenti anche su valori di pendenza dell'ordine di 5%. In queste situazioni ed in particolare nelle aree più depresse, forte interferenza è legata anche alla presenza di acquiferi multifalda, soggetti a ponti idrici e che nel quadro dell'area possono presentare una certa unitarietà, fortemente dipendenti da regime pluviometrico locale e che in occasione di precipitazioni intense possono arrivare a saturare i suoli fino a valori prossimi al piano campagna. Per quanto riguarda l'area circumlacuale, si rilevano principalmente litologie sabbiose (a tratti con forme monogranulari) con interposizioni limose e morbose a bassa consistenza. E' un'area dove l'attività antropica trova testimonianze principalmente nel tratto urbano di Castiglione ed in forme isolate a N ed a S.

Per quanto riguarda la vulnerabilità dei suoli<sup>13</sup>, è chiaro che la condizione litologica e idrogeologica dell'area collinare con alternanza di litologie permeabili e non, genera acquiferi sovrapposti e identificabili ai vari limiti di permeabilità, con produttività di norma modeste. In questi ambiti, il contributo antropico può esplicarsi in intense attività di emungimento con forte depauperamento delle falde (soprattutto nei periodi estivi); a tale rischio si aggiunge il rischio di messa in comunicazione delle falde causa la realizzazione di opere di captazione inidonee e prive di cementazione nel tratto superficiale (almeno 7 m) con conseguente possibile contaminazione delle falde profonde. Per quanto riguarda invece l'area di pianura, come evidenziato in precedenza, la presenza di acquiferi sub-superficiali e l'eterogeneità dei depositi di superficie, con elevati valori di permeabilità, genera un'alta vulnerabilità.

La mappa di pericolosità sismica del territorio nazionale riferita all'Ord. P.C.M. del 20.03.2003, n. 3274, per i territori comunali compresi nel foglio, indica valori di accelerazioni massime attese con probabilità di superamento del 10% in 50 anni (TR 495 anni) pari 0,2 g nei settori più orientali. La classificazione attualmente vigente, approvata a seguito dell'Ordinanza di cui sopra nel giugno 2003, inserisce quasi tutto il territorio del foglio in zona II, che ha come accelerazione d'ingresso 0,25 g, anche in virtù della precedente classificazione in seconda categoria. La zonazione sismogenetica più recente, la ZS9, assegna quasi tutto il territorio del Foglio alla zona 920, (Trasimeno-Ceccano o Valdichiana-Ciocciaria) che è contraddistinta da uno strato sismogenetico compreso tra 5 e 8 Km di profondità e da un prevalente meccanismo di fagliazione di tipo normale con valori massimi di magnitudo

### *Il bacino idrografico del Trasimeno*

Il Lago Trasimeno è il più ampio specchio lacustre dell'Italia peninsulare, con una superficie di oltre 120 km<sup>2</sup>, ed è situato interamente in territorio umbro. Il suo bacino è localizzato a nord-ovest della costa settentrionale e confina con quello del Fiume Tevere, collegato al Trasimeno attraverso

---

<sup>13</sup> Cfr. elaborato tematico del Quadro conoscitivo

l'emissario artificiale ed i corsi d'acqua Caina e Nestore. La configurazione attuale del Trasimeno è il risultato di una complessa evoluzione<sup>14</sup>: attualmente, a causa dal generale basculamento dell'area verso est<sup>15</sup>, il lago si presenta addossato ai rilievi di Montecolognola.

Il bacino lacustre è confinato verso nord dai rilievi montuosi dell'allineamento Monte Castelluccio, Monte Castiglione e Poggio Castelluccio (tra i 740 e gli 800 m s.l.m.) mentre ad ovest è solo parzialmente diviso dalla Valdichiana, attraverso i rilievi dell'allineamento Vaiano-Gioiella, con direzione NW-SE. La depressione lacustre, infatti comunica verso NW con il canale della Chiana e a SW con la stessa Valdichiana, attraverso il Fosso dell'Anguillara (che raccoglie, con opere di adduzione artificiali, anche i Fossi Moiano, Maranzano e Rigo Maggiore).

Il bacino idrografico del Trasimeno appare modesto e segue grossomodo l'andamento dello specchio d'acqua nell'area nord-orientale, mentre in quella sud-occidentale se ne discosta vistosamente. Il risultato è che lo specchio lacustre occupa una posizione eccentrica rispetto alla superficie del bacino idrografico che lo alimenta. Sono circa sessanta i fossi che si immettono nel lago: tra i più importanti, il Fosso dell'Anguillara a SW, il Rio Pescia e Rio Paganico ad ovest<sup>16</sup>.

Il territorio che circonda il lago, infatti, si presenta caratterizzato da marcata acclività lungo i versanti dei rilievi che lo delimitano ad est, costituiti da un substrato arenaceo, mentre lungo la sponda occidentale i versanti, costituiti da depositi fluvio-lacustri e/o palustri, presentano modeste inclinazioni. Come diretta conseguenza la sezione trasversale generale del bacino lacustre appare asimmetrica, con lo specchio d'acqua che si addossa, verso est, al piede del versante occidentale dei rilievi di Magione, mentre, ad ovest del rilievo di Castiglione del Lago, sembra aver lasciato una superficie relitta blandamente inclinata che sfuma nella fascia dei depositi attuali e/o palustri prossimi allo specchio d'acqua.

Tale superficie è anche il risultato morfologico della sedimentazione da parte di depositi assimilabili a delta-conoidi, edificati dai corsi d'acqua che dai versanti si dirigono verso le sponde. Tali fenomeni si riconoscono in particolare nell'area settentrionale e occidentale del lago dove la coalescenza e l'aggradazione dei depositi ha permesso la graduale progredazione ed articolazione della linea di costa (La Punta del Rio e del Maceratone alla base dei rilievi di Tuoro sul Trasimeno).

Durante la sua storia geologico-geomorfologica, il Lago Trasimeno ha subito ripetute oscillazioni di livello che si sono succedute fino in epoca storica. Testimonianze di alterni periodi nei quali il lago modificava il proprio livello sono presenti almeno a partire dagli inizi del sec. XV, quando Braccio di Fortebraccio da Montone realizzò l'emissario di S. Savino (1421-'22), destinato a convogliare le acque delle piene del lago verso la conca di Magione, per limitare le disastrose esondazioni che interessavano le città rivierasche e le campagne. Lungo la sponda settentrionale del lago, il livello dell'acqua arrivò nel 1602 (esiste una targa a Passignano sul Trasimeno: hic Lacus

---

<sup>14</sup> CATTUTO et alii, 1992; GREGORI, 2004

<sup>15</sup> PRINCIPI, 1922b; CATTUTO et alii, 1992

<sup>16</sup> Carollo, 1969; Dragoni et altri, 1985; Gambini, 1995

fuit) a quota 261,32 (4 m al di sopra dello zero idrometrico dell'emissario di S. Savino; GAMBINI, 1995). Più recentemente, nella seconda metà degli anni '50 e nel 2003 sono state registrate le punte estreme delle ultime oscillazioni negative significative del livello delle acque del Trasimeno.

I bacini dei corsi d'acqua afferenti al lago Trasimeno che ricadono nel comune di Castiglione del Lago o che, tramite canali artificiali realizzati al fine di ampliare il bacino del lago, contribuiscono agli afflussi osservati nel territorio stesso del comune sono: Paganico, Rio Pescaia, Rigo Maggiore, Tresa, Moiano e Maranzano. Di questi, gli ultimi quattro sono collegati a canali di derivazione artificiali regolati da paratoie manovrabili che li collegano al canale centrale artificiale dell'Anguillara. Per ciascuno di essi è stato individuato l'ordinamento gerarchico dei vari tratti fluviali secondo Horton-Strahler, nonché le principali caratteristiche morfometriche in termini di area e pendenza media di bacino, lunghezza e pendenza dell'asta principale, densità di drenaggio. Sono state inoltre individuate le caratteristiche di permeabilità sulla base di una carta geolitologica digitale della Regione Umbria (1:100.000) e di uso del suolo riferita alla carta sviluppata nell'ambito del progetto CORINE – Land Cover con risoluzione 1:100.000 aggiornata al 2000. Sulla base quindi dei dati geolitologici e di uso del suolo è stata elaborata, mediante l'utilizzo del Sistema Informativo Territoriale (SIT), la mappa relativa al parametro adimensionale CN (Curve Number), stimato secondo la procedura del Soil Conservation Service (SCS), che determina la massima ritenzione potenziale del terreno.

### *Gli aspetti vegetazionali*

Le zone boscate presenti nel territorio comunale, sono state valutate da un punto di vista dendrologico, dendrometrico, strutturale, ecologico e selvicolturale; la conoscenza degli aspetti gestionali di queste aree, anche in relazione ai risultati delle indagini sulle presenze faunistiche e floristiche, è importante per garantire il mantenimento e la valorizzazione delle componenti naturalistiche territoriali e delle connessioni ecologiche tra le zone comprese nella rete Natura 2000 in ambito comunale e comprensoriale. Nel territorio comunale sono rappresentate varie tipologie di formazione boschiva quali: boschi a prevalenza di roverella, boschi a prevalenza di cerro, boschi a prevalenza di conifere mediterranee, boschi a prevalenza di leccio ed altre sempreverdi mediterranee, boschi a prevalenza di specie igrofile. Le forme di governo di soprassuolo boschivo presenti sono il ceduo matricinato, la fustaia coetaneiforme, la fustaia transitoria ed il bosco di neoformazione. Lungo le sponde lacustri sono maggiormente rappresentate le prime due forme mentre nell'area dei boschi del Ferretto è maggiormente rappresentata la fustaia transitoria come si potrà facilmente evincere dalle descrizioni delle componenti naturalistiche delle due aree SIC. Per quanto attiene alla vegetazione arborea ripariale a prevalenza di specie igrofile sono concentrate in parte lungo la sponda lacustre e lungo i fossi presenti nel territorio Comunale. I boschi igrofilari ripariali rappresentano delle formazioni vegetali che si distribuiscono parallelamente alle sponde dei corsi d'acqua e degli specchi lacustri. La loro

presenza in un determinato ambiente risulta essere motivata da particolari condizioni idriche dovute alla falda freatica e/o al ristagno idrico, pertanto si tratta di associazioni vegetali azonali, che non seguono una ben definita zonazione climatica, ma possono interessare più zone bioclimatiche. I boschi igrofilo ripariali rivestono un'importanza rilevante a livello paesaggistico: questi boschi fanno parte della struttura delle comunità degli ecotoni lotici e lentici, come ecofase terrestre. In Umbria queste cenosi vanno a contraddistinguere particolari sistemi paesaggistici:

1. il sistema paesaggistico degli ambienti lacustri, insieme ad altre comunità vegetali quali: l'idrofita sommersa (piante radicate sul fondo, con apparato fogliare sommerso o adagiato sul pelo dell'acqua) o natante (piante non radicate e flottanti sul pelo dell'acqua), l'elofita (piante con radici sommerse e apparato aereo sempre emerso) e i prati umidi e palustri;
2. il sistema paesaggistico dei depositi alluvionali attuali e recenti (sottosistema dei terrazzi fluviali), insieme alla vegetazione idrofita natante e sommersa. I boschi igrofilo ed in particolare le boscaglie ripariali, costituiscono una vera attrattiva per gli ardeidi coloniali che vi collocano i loro nidi, rappresentando, pertanto, il presupposto per la creazione di garzaie, comprendenti spesso più di una specie: ne è un esempio la garzaia di Castiglione del lago dove si ritrovano a nidificare la colonia di aironi del lago Trasimeno. Nell'area del Lago Trasimeno i boschi igrofilo versano in una condizione di degrado: le cenosi sono state distrutte in parte in corrispondenza delle rive del Lago, e nelle isole, dove oramai è possibile osservare esemplari sparsi di pioppo bianco (*Populus alba*), olmo campestre (*Ulmus minor*), salice bianco (*Salix alba*) e ontano nero (*Alnus glutinosa*); mentre al di fuori della fascia costiera, in corrispondenza del primo terrazzo alluvionale di alcuni corsi d'acqua e sul fondo di fossi, sono ridotte a piccoli nuclei, spesso interessati dalla presenza di specie infestanti come la Robinia pseudoacacia e specie nitrofile come *Urtica dioica* e *Rubus* sp. Sono qui di seguito descritte alcune associazioni vegetali appartenenti in particolare alle unità sintassonomiche Alno – Ulmion e Salicion albae. Per quanto concerne l'alleanza Alno - Ulmion, in corrispondenza dei tratti di boschi più integri e strutturati del Trasimeno, è caratterizzata dalle seguenti specie arboree ed arbustive: ontano nero (*Alnus glutinosa*), che va a dominare lo strato arboreo, a cui si associano esemplari sparsi di pioppo bianco (*Populus alba*), olmo campestre (*Ulmus minor*), salice bianco (*Salix alba*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), sanguinella (*Cornus sanguinea*). La serie di vegetazione tipica dell'alleanza Salicion albae degli ambiti ripariali del Trasimeno è rappresentata da boscaglie a salice bianco (*Salix alba*), ripaiolo (*Salix eleagnus*), salicone (*Salix caprea*), salice rosso (*Salix purpurea*); va evidenziata inoltre la presenza, in quasi tutte le cenosi riconducibili a questa particolare alleanza, della specie infestante robinia (*Robinia pseudoacacia*).

La fascia lacustre è caratterizzata in maniera diffusa dalla presenza del fragmiteto che rappresenta una porzione significativa della vegetazione ripariale del lago Trasimeno ed un serbatoio di naturalità importante sia per le caratteristiche di tipo floristico - vegetazionale ivi

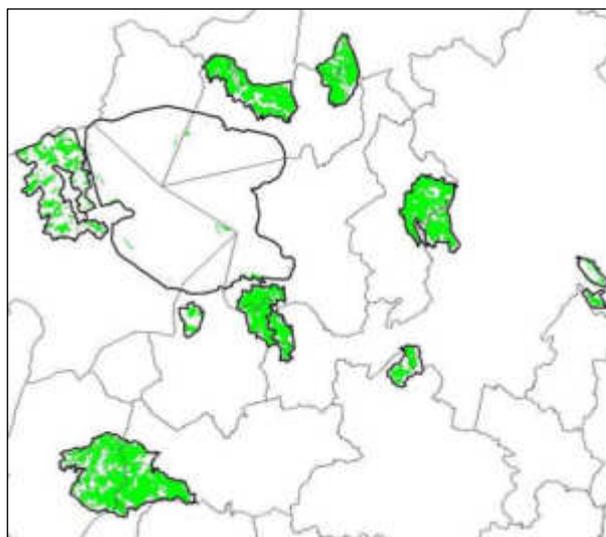
presenti che per le specie di interesse faunistico ivi residenti. Il canneto lungo la sponda del lago rappresenta un frammento della vegetazione ripariale da salvaguardare e gestire rispetto alla presenza di aree avente altra destinazione d'uso. Una corretta gestione del canneto ed un piano di monitoraggio e di ampliamento dello stesso rappresenta uno degli aspetti salienti da considerare per il mantenimento di buone caratteristiche di naturalità del territorio.

### *Le aree naturali protette*

Il territorio del Comune di Castiglione del Lago è interessato dalla presenza di due Siti di Interesse Comunitario e di una Zona di protezione Speciale. Il Lago Trasimeno ed una parte cospicua del territorio circostante rappresenta una delle aree geografiche in cui assumono una rilevanza particolare e diffusa le componenti naturalistiche. A tale proposito si ricorda che lo specchio lacustre ed una piccola porzione territoriale molto limitata delle sponde costituiscono l'area SIC IT5210018 Lago Trasimeno e l'area ZPS IT525210070 del Lago Trasimeno; esiste inoltre una porzione importante dell'area nord del territorio comunale di Castiglione del Lago compresa nell'area SIC denominata SIC IT5210020 Boschi del Ferretto-Bagnolo. A testimonianza della forte e particolare importanza naturalistica dell'intero contesto territoriale si ricorda che nel bacino imbrifero del lago Trasimeno e nelle aree immediatamente circostanti sono presenti altri 10 Siti di Interesse Comunitario come si può evincere dall'elenco e dalla cartografia qui di seguito riportata:

#### Siti di Interesse Comunitario

1. IT5210016 Boschi di Castel Rigone
2. IT5210017 Boschi di Pischello - Torre Civitella
3. IT5210021 Monte Malbe
4. IT5210026 Monti Marzolana - Montali
5. IT5210028 Boschi e brughiere di Panicarola
6. IT5210040 Boschi dell'alta valle del Nestore
7. IT5210029 Boschi e brughiere di c. Farneto - p. Fiorello
8. IT5210033 Boschi Sereni - Torricella
9. IT5210077 Boschi a farnetto di Collestrada
10. IT5210025 Ansa degli Ornari



Il mosaico di naturalità fortemente diffuso a livello comunale e comprensoriale è elemento da prendere in forte considerazione nella fasi di valutazione delle connessioni ecologiche presenti, da implementare e delle problematiche gestionali delle aree a forte connotazione di naturalità da governare sia a livello Comunale che di area più vasta.

Il SIC IT5210018 Lago Trasimeno e ZPS IT525210070

Il Sito di Interesse Comunitario è ubicato nei comuni di Castiglione del Lago, Magione, Panicale, Passignano sul Trasimeno e Tuoro. La superficie SIC precedentemente individuata presentava un perimetro di complessivi ettari 12.863,60 mentre la superficie interessata dalla ZPS era di ettari 14.503,00. Con la predisposizione della proposta di Piano di Gestione delle aree di interesse naturalistico redatta dalla Comunità Montana si sta predisponendo una nuova definizione dei limiti con la proposta di sovrapposizione dell'area SIC e ZPS del Lago Trasimeno. Il nuovo ambito di salvaguardia naturalistica presenta la medesima identità territoriale con una superficie interessata che si attesta intorno ad ettari 14.200,03. La nuova situazione, in fase di approvazione regionale, determinerà l'esclusione dall'area SIC del Lago Trasimeno del Capoluogo di Castiglione del Lago e l'inserimento delle aree agricole circumlacuali precedentemente individuate come aree ZPS.

All'interno del SIC e della ZPS del Lago Trasimeno sono stati identificati alcuni habitat di interesse comunitario ed è stato definito e valutato per ciascuno di questi lo status e lo stato di conservazione<sup>17</sup>. All'interno del SIC è stata segnalata la presenza di 26 specie facenti parte dell'Allegato II della Direttiva 93/43 CEE e/o di rilevante interesse floristico vegetazionale a livello regionale. Nello stesso ambito territoriale sono stati particolarmente valutati gli aspetti forestali che hanno una certa rilevanza per la valutazione degli usi del suolo.

L'analisi dello stato conoscitivo relativo alle caratteristiche naturalistiche del sito è completato dalla check List delle specie faunistiche ecologicamente connesse: Invertebrati: 17 di cui 15 acquatici e 2 terrestri; Pesci: 19; Anfibi: 8; Rettili: 15; Uccelli: 192; Mammiferi:33.

#### SIC IT5210020 Boschi del Ferretto-Bagnolo

Questo Sito di interesse Comunitario ricade interamente nel territorio di Castiglione del Lago tra gli abitati del Capoluogo e di Pozzuolo e nelle zone limitrofe sono presenti gli abitati di La Piana, i Pieracci e Ferretto. La perimetrazione precedentemente definita riguardava una superficie complessiva di 1.917 ettari mentre, in sede di redazione della proposta di piano di gestione dell'area SIC, è stata identificata una maggiore superficie complessiva interessata di territorio di Castiglione del Lago compresa in questo SIC che si attesta intorno a circa 2.527 ettari. La morfologia è prevalentemente pianeggiante compresa tra i 260 ed i 325 metri s.l.m. e l'area risulta interamente ubicata nel bacino imbrifero del Lago Trasimeno. Al suo interno sono stati identificati alcuni habitat di interesse comunitario ed è



<sup>17</sup> Per la localizzazione degli habitat si rimanda all'elaborato tematico contenuto nel Quadro conoscitivo.

stato definito e valutato per ciascuno di questi lo status e lo stato di conservazione. Per ciò che attiene alla localizzazione degli habitat si rimanda alla cartografia allegata.

### Parco Regionale del Trasimeno

Oltre alle aree di interesse comunitario SIC e ZPS, nel Comune di Castiglione del Lago una parte rappresentativa del territorio Comunale ricade all'interno della superficie facente parte del Parco Regionale del Trasimeno. Si tratta di una superficie complessiva di 4920,17 ettari pari al 23,9% del territorio comunale. Oltre allo specchio lacustre, sono comprese nei limiti del Parco l'area dell'ex aeroporto di Castiglione del Lago e l'isola Polvese. È in fase di valutazione l'iter autorizzativo da parte della Regione dell'Umbria per arrivare all'approvazione del piano del Parco.

Un altro elemento che si ritiene strategico per la valutazione delle componenti naturalistiche è la conoscenza di quanto stabilito dalle Norme Tecniche di attuazione del Piano Stralcio del Lago Trasimeno elaborato dall'Autorità di bacino del Fiume Tevere che individua quali aree di particolare pregio naturalistico le aree dell'ex aeroporto di Castiglione del Lago e dell'Isola Polvese. Ai sensi dell'Art. 17 le due aree sono comprese nelle zone di riserva naturale per le quali le azioni di carattere generale attivabili sono la protezione e la ricostituzione della flora autoctona al fine di permettere alla fauna naturale di svilupparsi negli specifici habitat e la salvaguardia degli elementi naturalistici presenti, il loro potenziamento diretto o indiretto. Per l'area dell'ex aeroporto viene inoltre stabilito che il Piano del Parco deve prevedere per la zona dell'ex-aeroporto di Castiglione del Lago la creazione di un parco dai caratteri prevalentemente naturali con nuova edificazione limitata a piccoli volumi per servizi e limitate aree impermeabili nonché l'adeguamento delle strutture edilizie esistenti senza incremento di volumi.

Un ulteriore elemento conoscitivo interessante da tenere in considerazione per la valutazione degli aspetti legati alle componenti naturalistiche territoriali è determinato dalla presenza di zone di ripopolamento e cattura e di oasi di protezione nel territorio comunale pari all'8% del territorio comunale (1.648,07 ettari) e di aziende faunistico-venatorie ed agrituristiche-venatorie nel territorio comunale pari al 5,1 % (472 ettari).

### L'Area ex-aeroporto di Castiglione del Lago

Vasta area pianeggiante caratterizzata dalla presenza di praterie submediterranee a carattere terofitico, con barboncino mediterraneo (*Cymbopogon hirtus*) o trifoglio scabro (*Trifolium scabrum*), corrispondenti alla classificazione fitoclimatica Thero – Brachypodietalia Distachii (Orsomando e Catorci. Carta geobotanica con principali classi di utilizzazione del suolo. Regione dell'Umbria – Area Assetto del Territorio Piano Urbanistico Territoriale. Università degli Studi di Camerino – Dip. Botanica ed Ecologia) Oltre a questa presenza nell'area si ritrovano aggruppamenti a cannuccia di palude (*Phragmites australis*), con struttura vegetale chiusa e

composizione floristica piuttosto povera. Tale habitat si riscontra in corrispondenza della fascia spondale a contatto dell'acqua, sviluppandosi in zone allagate di modestissima profondità e nei suoli fangosi immediatamente retrostanti. Nello stesso sito si riscontra la presenza di vegetazione legnosa ripariale: tale habitat è riconducibile all'Alleanza Salicion albae (Orsomando e Catorci. 1991. Carta della vegetazione del Comprensorio Trasimeno. Associazione Comuni del Trasimeno. Dipartimento di Botanica ed Ecologia - Università degli Studi di Camerino). Dal punto di vista floristico le specie legnose dominanti sono nello strato arboreo Salix alba, Salix sp. e Populus nigra (Foto n°. 2); nello strato arbustivo, sono presenti le stesse specie di cui sopra ed inoltre, Rubus ulmifolius, Rubus sp., Sambucus nigra. Da segnalare che nell'area sono stati realizzati alcuni interventi di valorizzazione naturalistica consistente nel ripristinare un habitat di interesse comunitario prioritario e favorire la crescita delle popolazioni di varie specie di ardeidi incluse nell'annesso 1 della Direttiva Uccelli (Dir. CEE 91/244/CEE) presenti nella Zona di Protezione Speciale del Lago Trasimeno (IT5210070). Sono stati impiantati circa 12 ettari di imboschimenti tesi a ricostituire le foreste di Alno-ulmion e di Salicion albae: (Braun blanquetia, Vol. 10, 1993, Orsomando), due tipi di habitat costituenti la vegetazione potenziale delle rive del Lago Trasimeno.

#### L'Isola Polvese

E' la più estesa delle tre isole del lago Trasimeno appartenente, da un punto di vista amministrativo al Comune di Castiglione del Lago, ma con forti legami con San Feliciano da dove partono i traghetti durante tutto l'anno. Primo possedimento di Perugia fin dal 1139, è stata abitata da pescatori per secoli; solo a metà Ottocento arrivarono alcune famiglie di contadini. A segnare la storia ed il paesaggio sono state anche alcune comunità religiose che vi approdarono nel Duecento, costruendovi numerose chiese, di cui rimangono resti e testimonianze; si segnala la presenza dei monaci olivetani dal 1404 che portarono, pochi anni dopo, la coltivazione dell'olivo e che vi hanno risieduto fino al 1832. L'isola cominciò a spopolarsi tra Trecento e Seicento, a causa delle guerre e dei saccheggi. Attualmente l'isola non è più abitata da famiglie, le ultime la abbandonarono negli anni Cinquanta del Novecento; è di proprietà, dal 1972, della Provincia di Perugia che ne ha fatto un'oasi di protezione naturalistica e di osservazione faunistica del Parco Regionale del Lago Trasimeno. È l'ambiente, del resto, la caratteristica più interessante dell'isola Polvese, dove boschi di leccio misti alla roverella si alternano ad oliveti e campi coltivati, mentre si ritrovano aree a canneto e vegetazione igrofila ripariale concentrate lungo le sponde del versante rivolto verso Castiglione del Lago. Dell'antico villaggio rimangono la Rocca del Trecento e la chiesa di San Giuliano, eretta probabilmente sui ruderi di una villa romana; a testimoniare la presenza delle comunità religiose è il convento di San Secondo. Da segnalare inoltre una piscina, adibita a giardino di piante acquatiche, realizzata all'interno di una cava di arenaria abbandonata che è stata progettata da Pietro Porcinai. L'isola è sicuramente una delle aree ritenute strategiche nel sistema paesaggistico ambientale presenti nel Comune di Castiglione del Lago. L'attuale modalità di

utilizzo e di gestione dell'isola può sicuramente essere ulteriormente valorizzata anche al fine di una migliore utilizzazione dei siti restaurati nel corso degli ultimi anni (Rocca e Convento). È da auspicare la realizzazione del collegamento diretto dell'Isola con Castiglione del Lago per il potenziamento sia dell'unitarietà territoriale che delle visite turistiche durante il periodo estivo.

### **2.3.2. Componenti antropiche**

Ai fini della individuazione e valutazione delle componenti strutturali del territorio del sistema paesaggistico-ambientale di tipo antropico sono stati sviluppati una serie di studi ed analisi riguardanti in particolare: uso del suolo, patrimonio edilizio storico, forme insediative del territorio rurale.

#### *L'uso del suolo*

La superficie di territorio senza lago su cui concentrare l'attenzione ed indagare l'uso del suolo si attesta intorno a 15.700 ha. Attraverso l'interpretazione delle foto aeree relative al volo Italia 2005, le rilevazioni statistiche ISTAT concernente gli ultimi censimenti del 1990 e del 2000, e l'analisi dell'archivio delle domande effettuate dalle aziende agricole per ottenere le compensazioni al reddito previste per le coltivazioni agricole, si è potuto definire con precisione quantità e caratteristiche dell'uso del suolo del Comune di Castiglione del Lago.

Dai fascicoli provinciali dell'Istituto Nazionale di Statistica di Perugia del 4° e 5° censimento dell'agricoltura, concernente le caratteristiche strutturali delle aziende agricole, si sono reperiti i dati per la costruzione del Quadro conoscitivo rispetto all'uso del suolo, delle colture in atto e delle aziende agricole in esse impegnate<sup>18</sup>.

Le foto aeree e la fonte informativa utilizzata<sup>19</sup> ha consentito di ottenere una descrizione molto dettagliata delle attività agricole svolte nel territorio indagato e la loro localizzazione. Nel Comune di Castiglione del Lago sono presenti le seguenti tipologie di utilizzazione del suolo: seminativo semplice; seminativo arborato; vigneto, oliveto; frutteto ed impianto di arboricoltura da legno; pascolo; bosco (igrofilo, latifoglie, conifere); edificato, cava; invasi artificiali; canneto ed area nuda<sup>20</sup>:

- *Seminativi*: le coltivazioni erbacee maggiormente coltivate sono grano tenero, mais da granella, grano duro, orzo, erba medica, girasole, pomodoro, altre ortive, fagiolina del lago Trasimeno, barbabietola e molte altre colture. Per ciascuna di queste coltivazioni sono note le necessità in fatto di caratteristiche dei terreni, di modalità di preparazione e di tecniche colturali

---

<sup>18</sup> Cfr. elaborato tematico del Quadro conoscitivo

<sup>19</sup> Agea – Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura

<sup>20</sup> Cfr. elaborato tematico del Quadro conoscitivo

(concimazioni, diserbi, trattamenti fitosanitari). Tali coltivazioni sono presenti in maniera diffusa in tutto il territorio comunale ma risultano particolarmente diffuse lungo tutta la fascia di pianura circumlacuale. La superficie irrigabile è di circa 3.500 ettari di cui circa 2.300 sono irrigui ed il sistema di irrigazione più diffuso risulta essere quello ad aspersione.

- *Olivo*: rappresenta circa il 2,9% della superficie del comune di Castiglione del Lago. Si presenta con una media e bassa intensità, gli impianti sono distribuiti sul territorio senza mai prendere il sopravvento sulle altre colture. Gli oliveti sono collocati su piccole superfici ed in prevalenza, circa il 60% sono di età avanzata, il 20-30% è stato ricostituito o reimpiantato dopo la gelata del 1956, il 10% è costituito da nuovi impianti. I terreni su cui l'olivo è coltivato sono variabili dal franco-sabbioso al franco-argilloso mentre possono presentare tessiture più fini di queste nel comune di Castiglione del Lago. Fra le varietà sono rappresentate la Dolce Agogia, ecotipo locale dell'area del Trasimeno, il Frantoio, il leccino, il Moraiolo ed il Pendolino, ecc...La coltura dell'olivo ha un impatto interessante fortemente positivo sulle caratteristiche del paesaggio agricolo comunale.
- *Vite*: nel Comune di Castiglione del Lago la viticoltura si presenta con impianti di media ed anche di grande estensione; l'età media è intorno ai 20-25 anni, ma negli ultimi anni si sono diffusi anche nuovi impianti più rispondenti alle moderne tecniche di coltivazione per forma di allevamento e distanze di piantagione. Nel Comune di Castiglione del Lago la viticoltura ha avuto un ruolo importante ed è necessaria espanderla con alcune cautele escludendo i terreni eccessivamente argillosi. Nel bacino imbrifero del Lago Trasimeno, la viticoltura è collocata per la maggiore parte sulla zona pedecollinare circondante il bacino, sufficientemente distante dal lago su terreni con pendenza molto limitata, di natura argillosa o di medio impasto, ad eccezione di una parte, a nord ovest del lago, nel territorio comunale di Castiglione del lago, dove la vite si è espansa su terreni pianeggianti a tessitura prevalentemente sciolta.
- *Vivai, impianti di arboricoltura da legno e fruttiferi*: esiste una tradizione consolidata delle imprese agricole di Castiglione del Lago verso la produzione in pieno campo di alberi ornamentali di varia tipologia: pinus pinea, cipresso comune, cipresso di Leylandi, magnolia, leccio, prunus pissardi, acacie ornamentali, ecc. Interessante osservare che nella zona del Ferretto una parte dei vivai di pino, principale produzione della zona, sono stati abbandonati e si sono trasformati in pinete di varia fittezza in cui si possono ritrovare piccole pozze effimere a seguito dalla pratica vivaistica dell'estirpazione delle piante di pino, rivelatesi interessanti da un punto di vista floristico Sono presenti alcune aree destinate all'arboricoltura da legno a seguito delle agevolazioni finanziarie messe a disposizione da parte della Commissione Europea. Assai sporadica è la presenza di aree agricole destinate alla coltivazione delle piante da frutto.

A seguito del lavoro svolto al fine di agevolare la lettura delle risultanze emerse durante la redazione delle cartografie di cui al Quadro conoscitivo, si può ipotizzare una suddivisione del territorio comunale in due distinti ambiti geografici, tra loro omogenei per caratteristiche morfologiche, pedo-climatiche e socio economiche:

1. *Pianura alluvionale*; il territorio è generalmente rappresentato dai seminativi semplici, raro è il seminativo arborato come tutte le colture legnose agrarie, quali la vite, l'olivo, i frutteti e gli arborei da legno. Le aree boscate presenti sono rappresentate dalle fasce ripariali che delimitano i corsi d'acqua, i fossi ed in maniera diffusa la fascia circumlacuale. A tale proposito va posta una particolare considerazione intorno alla vegetazione a canneto presente in maniera quasi continuativa lungo la costa lacustre. Una particolarità del territorio di Castiglione del Lago, rispetto alla consuetudine territoriale umbra dei territori di fondovalle, è determinata da una presenza diffusa di aree boscate in pianura concentrata soprattutto nella parte settentrionale del comune di Castiglione del Lago. Un altro elemento da considerare è la presenza dello specchio lacustre, dell'isola Polvese e delle aree a prato-pascolo dell'area di dell'ex aeroporto di Castiglione del Lago. Un altro elemento di interesse di carattere generale da prendere in considerazione è determinato dalla presenza diffusa nel territorio di Castiglione del Lago di impianti arborei specializzati dedicati alla coltivazione di piante da vivaio. Altra caratteristica assai interessante per le ricadute sul sistema imprenditoriale della filiera agro alimentare locale è determinata dalla presenza diffusa di coltivazioni ortofrutticole nei terreni di pianura. Il paesaggio rurale di queste aree di fondovalle si presenta costituito da una sequenza di appezzamenti regolari, raramente delimitati da fasce di vegetazione naturale o antropica. In questa parte di territorio sono comunque presenti numerose e diffuse emergenze naturalistiche e sono presenti in modo sporadico esempi di querce secolari e di alberature camporili.
2. *Bassa collina*; anche in queste aree l'uso prevalente dei suoli è rappresentato dai seminativi semplici, talora è presente il seminativo arborato, soprattutto in prossimità dei centri abitati. Da segnalare che nella bassa collina è maggiormente diffusa la presenza di vigneti, oliveti, impianti arborei specializzati. Il paesaggio rurale dell'area, anche se intensamente coltivato, si presenta gradevole, caratterizzato da dolci colline in cui gli appezzamenti di seminativi, spesso di forma irregolare, si alternano ai vigneti, ai residui seminativi arborati, a superfici boschive, a frequenti alberature che delimitano i campi ed i fossi. L'edificato rurale tradizionale si presenta diffuso nel territorio, contribuendo in maniera significativa a caratterizzare positivamente il paesaggio. Va detto nello stesso tempo che i nuovi insediamenti urbani inclusi nelle aree rurali, siano essi abitativi che produttivi, presentano in alcuni casi caratteristiche costruttive e dimensionali non compatibili.

### *Il patrimonio edilizio storico e le forme insediative del territorio rurale*

La bellezza attuale del paesaggio rurale castiglione di confine aspro e difficile che nel corso dei secoli ha caratterizzato l'intero ambito regionale. Nonostante le profonde radici storiche che derivano dalla ricchezza d'acqua, in realtà dagli interventi romani che hanno modificato radicalmente l'andamento idrologico, le acque paludose delle chiane da un lato e il Lago soggetto a frequenti inondazioni dall'altro sono stati gli elementi che hanno condizionato spesso più in negativo che in positivo lo sviluppo dell'area. La malaria e gli allagamenti fino a 600-700 m dalla costa, sono stati i due fattori principali che hanno limitato chiaramente anche lo sviluppo economico, con il territorio che fu colonizzato nell'alto medioevo soprattutto grazie ad una serie di privilegi concessi ai suoi coltivatori. Una demografia depressa, carestie e crisi agrarie hanno creato per secoli un grave squilibrio tra forza lavoro necessaria e disponibile. La relazione con l'acqua è fondamentale, anche perchè se da un lato malattie e inondazioni hanno infestato il territorio, dall'altro lato, uscendo dall'enfasi pessimistica dei letterati, l'economia agraria ha una sua forza quando si assiste al raggruppamento di unità produttive. Si può evidenziare l'importanza di tale cooperazione leggendo la storia del territorio. Nelle analisi del Festuccia<sup>21</sup> ad esempio viene messo in evidenza che la storia d'Italia passa sempre per le vie castiglionesi, ma purtroppo queste aree sono in particolare vittime di orde barbariche, assalti di briganti, guerre e combattimenti. In definitiva le abitazioni sparse non possono sopravvivere perchè continuamente attaccate in una regione che altro non è che un avamposto strategico, un "cuscinetto" che protegge Perugia e dintorni. Quando però le abitazioni si legano ad un castello (come a Castiglione), alle case dei padroni, allora si formano piccoli nuclei urbani che riescono a resistere alle intemperie della storia e a produrre una economia sostanziosa. Sono questi nuclei che tipologicamente meglio riescono a manifestare il carattere delle abitazioni medievali rurali, ma che differiscono dalle case rurali sparse in esame in questo studio.

In definitiva si può affermare che le abitazioni rurali prese in esame sono solo una porzione selezionata del patrimonio architettonico delle case di contadini nel territorio castiglione di confine.

Nello studio delle abitazioni occorre innanzitutto premettere che le rappresentazioni canoniche di edifici rurali si possono rintracciare nell'iconografia classica (come ben ha analizzato Emilio Sereni<sup>22</sup> nella sua opera magistrale) e nei Cabrei che vanno dal XVI al XIX secolo, oltre ad essere citate nelle opere classiche di architettura con studi su rapporti tra spazio e funzioni, con riferimento però alle sole ville nobiliari.

Per avere un quadro completo e rappresentativo sullo stato dei beni rurali si possono andare a leggere in modo statistico i dati archivistici che descrivono il territorio in modo molto accurato. Dalle analisi effettuate sulla proprietà fondiaria nella metà dell'Ottocento, risulta che la grande

---

<sup>21</sup> Festuccia Luciano, *Castiglione del Lago*, Ponte San Giovanni, Perugia, Tipografia Cornicchia, 1985

<sup>22</sup> Sereni Emilio, *Storia del paesaggio agrario italiano*, Bari, Laterza, 1961.

maggioranza dei 1347 possidenti terrieri, il 92,43%, sono privati. Di questi quasi la metà, il 44,47% sono proprietari di appezzamenti molto piccoli di grandezza massima di 1ha, i proprietari di appezzamenti meno piccoli da 5-10ha sono il 35,41%, i proprietari di medi appezzamenti fino a 100 ha sono il 17,45%, i grandi proprietari terrieri sono il 2,67%. Bisogna leggere il territorio sottolineando che quel 2,67% di ricchi ha il 43,69% del territorio comunale e il 43,46% poi è di proprietà del ceto medio, quel 17,45%. A circa l'80% della popolazione rimane solamente poco più del 12% dell'area, con le conseguenze evidenti di una disuguaglianza sociale ed economica<sup>23</sup>.

Il territorio, di proprietà della Reverenda Camera Apostolica, preso in eredità dal feudo di Perugia alla sua annessione nello Stato Pontificio, è un'area che, come già affermato, presenta in molte zone difficoltà ed asprezze. I privilegi concessi nel basso medioevo vennero mantenuti da una classe borghese che si affermò attraverso patti di "colonia perpetua", diritti che permisero l'affermarsi di una classe di proprietari che con continuità esercitarono il dominio di gran parte delle "terre responsive", sfruttando poi l'analfabetismo diffuso ed un appiattimento del livello sociale. Le abitazioni in esame mai sono quelle di quel piccolo 2,67% di ricchi padroni, solo raramente rappresentano le dimore di questi signorotti possidenti di appezzamenti medi, quasi sempre sono le abitazioni di un ceto povero.

È chiaro che la qualità della vita nell'area trova notevoli miglioramenti nel corso dell'ultimo secolo: dalla bonifica della fine dell'Ottocento in poi la produttività dell'area cresce, i diritti dei signori diminuiscono e le abitazioni stesse cambiano, si evolvono.

Il continuo adattare l'abitazione alle diverse esigenze è una evoluzione costante che allontana da una unitarietà architettonica i beni sparsi nel territorio, mentre evidenzia come fondamentale caratteristica la complessità dell'aggregazione di parti. Non esistono archetipi all'infinito, si perdono le radici architettoniche per mettere in luce la spontaneità di una evoluzione necessaria.

Le datazioni di tali edifici sono scommesse che non si possono azzardare. Quello che è possibile invece analizzare è l'evoluzione dei corpi attraverso una scomposizione degli elementi.

Per quanto asserito fino a questo punto, fare una classificazione delle abitazioni è qualcosa di estremamente delicato. Si potrebbe ipotizzare una suddivisione relazionata al contesto altimetrico, la classica tripartizione pianura, collina, montagna alla quale solitamente corrisponde rispettivamente la grande proprietà, la mezzadria e la piccola proprietà. In realtà il panorama è ben più complesso, ricco di eccezioni e contraddizioni, così che diventa difficile riuscire ad individuare questa schematizzazione teorica. La storia del luogo è ricca di eventi che portano a definire casi discordanti. Ad esempio, una piccola abitazione in un'area paludosa delle chiane, una volta bonificato il terreno, può essere affiancata da una ben più grande azienda agricola. E così via si possono ipotizzare una serie di cambiamenti, evoluzioni, sovrapposizioni che escono da qualsiasi schema.

---

<sup>23</sup> AA.VV., *Case di contadini in Valdichiana*, Perugia, Nuova Guaraldi Edirice, 1993

Bisogna sottolineare che il legame tra storia e abitazione è un qualche cosa che influenza la forma e l'architettura, ma che oggi trova una grande lacerazione storica nel cambio di funzione che irrimediabilmente è avvenuto.

La casa rurale è molto meno connessa alla vita contadina di quanto non sia legata alla vita turistica. I privati hanno saputo cogliere dai segni della storia le potenzialità dello sviluppo turistico, così che molte delle vecchie cascine non hanno più alcun legame con la lavorazione della terra, quanto piuttosto sono agriturismi, ovvero strutture ricettive per chi vuole godere della bellezza del luogo e della storia.

Quello che si può mettere in luce è l'esistenza di elementi base e la conseguente sovrapposizione tra il modulo della casa a capanna e quello della torre, in particolare le torri colombaie. Queste ultime molto raramente si rintracciano separate dalle abitazioni fondamentali, ma quasi sempre si aggregano in spazi più complessi. È interessante evidenziare come ci siano abitazioni che ancora mantengono riconoscibili gli elementi originari. Le murature sono uno degli elementi che mettono in risalto l'evoluzione della casa, quasi sempre legata all'ospitare una seconda famiglia. Tali aggregazioni possono essere lineari, quindi orizzontali, o anche verticali. L'evoluzione dell'abitazione è inoltre visibile nelle aperture che subiscono spesso una tamponatura, porte, finestre, archi che siano. Dall'esterno spiccano camini e comignoli, ma l'elemento caratteristico è il cornicione che presenta in tutto il territorio dei caratteri non troppo dissimili, con elementi di laterizio disposti con variazioni geometriche.

Un modello di abitazione vero e proprio si può ritrovare nelle case leopoldine<sup>24</sup> toscane, ovvero quelle abitazioni che presentano un progetto sistematico di stampo illuminista volto a definire uno stereotipo di classicità rurale legato ai dettami cinquecenteschi. Il comune di Castiglione del Lago in realtà rimane fuori dalla politica del Granducato di Toscana, ma è evidente un influsso nel definire quei blocchi chiusi a forte carattere evocativo.

In definitiva si può asserire che la casa rispecchia il paesaggio e il paesaggio rispecchia la casa.

La verifica del territorio ha presentato notevoli difficoltà dovute all'impossibilità di individuare delle tipologie di abitazioni comuni alle quali ricondurre tutti gli edifici individuati nell'area in esame. Inoltre, come già evidenziato, le modifiche all'assetto originario degli immobili, frutto di interventi che si sono susseguiti nel tempo in seguito alle nuove esigenze che la vita presentava, rendono difficoltoso lo svolgimento delle indagini.

---

<sup>24</sup> Pietro Leopoldo, granduca di Toscana decise di stanziare una certa somma per la costruzione di nuove abitazioni più confortevoli per le famiglie molto numerose, che spesso erano costrette a dormire tra le bestie, mescolati uomini e donne, esposti a tutte le intemperie e soggetti quindi a gravi malattie ed infezioni. A Firenze vennero fatti dei progetti e sorsero quindi case coloniche tutte uguali. Si fece uso dei materiali più economici e in seguito, anche dei materiali delle vecchie case. Una casa colonica tipica dell'era della bonifica in Valdichiana, era così strutturata: al piano superiore c'erano le stanze abitate ed in alcune la colombaia che serviva anche da magazzino per piccoli attrezzi, mentre sotto vi erano le stalle e la cantina. Al secondo piano si presentava, imponente, una grande cucina con un focolare posto ad un gradino più alto del pavimento della casa. Il focolare, inoltre, era l'unica fonte di riscaldamento della casa e della cucina. Adiacenti c'erano le camere, una per famiglia (tutti insieme, padre, madre, figli maschi e femmine). Quando non c'era la colombaia, una stanza fungeva da magazzino, dove si metteva un letto (per persone di fuori che venivano a dare una mano nel lavoro dei campi, per uno zio scapolo o una vedova, ecc.).

Una *prima classe di fabbricati* è costituita da edifici che nel tempo hanno conservato l'aspetto originario e la cui classificazione, sebbene non priva di alcune incertezze, si presenta meno complessa.

Una *seconda classe* di edifici rurali che è stata tenuta in considerazione è quella che rispecchia la conformazione tipica delle abitazioni dell'ambiente rurale, in cui diversi elementi legati a funzioni differenti costituiscono un nucleo autosufficiente alla vita agricola; l'esempio riportato in immagini è quello di un edificio adibito a residenza, con diversi annessi, uno destinato a stalla per il ricovero degli animali, un fienile, talvolta un granaio.

La *terza classe* di edifici evidenziata è quella che ha subito una forte evoluzione e che per diversi aspetti dissimula le sue caratteristiche storiche. Tale classe si differenzia per l'individuazione di elementi architettonici indicatori di un percorso storico compiuto dagli edifici; ampliamenti come bagni pensili, scale esterne e superfetazioni sono appunto esempi interessanti di evoluzioni tipiche dell'impianto originario.

Talvolta evoluzioni di questa natura (ad esempio la comparsa dei balconi), realizzate in periodi recenti, sono state meno rispettose dell'identità architettonica dell'edificio causando una perdita totale dei segni e dei caratteri distintivi che avrebbero consentito una immediata classificazione temporale dello stesso. I materiali con cui sono state realizzate tali varianti, tipologia di mattoni, presenza di strutture in cemento armato o acciaio, sopraelevazioni, modifiche realizzate con materiali differenti da quelli originali, agevolano il compito di individuare quella *quarta classe* di beni pregiudicati esteticamente.

Sempre sul campo è stato inoltre evidenziata l'importanza di una *quinta classe* che acquista un valore dal paesaggio nel quale è localizzato; un contesto particolare rappresenta un elemento fondamentale nella decisione di includere un edificio nell'elenco degli immobili da preservare in quanto bene rurale. I parametri considerati in questo caso hanno spaziato dalla visibilità dell'immobile, all'integrità rurale dell'ambiente circostante ed alla vista godibile dal luogo preferendo quei casi in cui il campo visivo è sgombro da ostacoli.

Con queste cinque classi è stato possibile rilevare lo stato attuale dell'edilizia rurale sparsa, un bene paesaggistico di grande interesse per la sua valenza percettiva che definisce lo "spirito" del luogo.

Per la catalogazione dei beni storici ed architettonici situati nelle aree rurali si è svolta una doppia operazione. La prima, tesa all'individuazione degli edifici e dei complessi di edifici rispetto ai quali condurre successive indagini (ovvero all'esclusione dei beni che non si sono sviluppati su di un nucleo storico e che non presentano carattere architettonico e paesaggistico di rilievo) si è articolata in un confronto cartografico tra catasti storici e catasto attuale e in una ricognizione complessiva dei beni. La seconda consiste in una più approfondita analisi dei singoli complessi, nel

riconoscimento delle caratteristiche e dei valori, in relazione alle caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche, tipologiche.

Dalla analisi complessiva del territorio rurale, gli edifici isolati ed i complessi di edifici sono in totale 1623. Dal confronto con la cartografia storica è emerso che di questi, circa 250 presentano un nucleo censito nel catasto Gregoriano. La prima ricognizione e la corrispondente schedatura hanno portato alla selezione di altri 281 edifici di edificazione più recente, ma comunque apparentemente storica.; circa il 60-70% degli edifici selezionati risulta meritevole di approfondimenti e verifiche. Una non trascurabile parte degli edifici presenti nel Catasto Gregoriano (10-20%) non presenta segni di origini antiche ed è presumibilmente stata riedificata dopo la demolizione del nucleo originario. Una parte consistente degli edifici (40-50%), ha subito forti modifiche, superfetazioni, ricostruzione di parti lesionate ecc. Interventi piuttosto comuni (75-80% dei casi) sono il rifacimento della copertura, la realizzazione di architravi in cemento armato ecc.

Comunque una buona parte degli edifici rurali (10-20%), in special modo quelli a destinazione turistica e ricettiva, presentano importanti interventi di consolidamento e di restauro con l'utilizzo di tecniche tradizionali.

## ***2.4. Il Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici***

### **2.4.1. Componenti della mobilità<sup>25</sup>**

Il comune di Castiglione del Lago è caratterizzato da un'ubicazione che, seppur periferica prendendo a riferimento il capoluogo di Provincia (e Regione), gode della presenza di un'importante arteria extraurbana che la attraversa da nord a sud (la Strada Regionale 71 Umbro Casentinese) e da una serie di collegamenti di tipo est – ovest che la collegano con alcuni centri importanti, almeno dal punto di vista turistico, della Toscana (da Montepulciano a Chiusi, fino a Chianciano). Il quadro, quindi, scongiura ogni pericolo di isolamento geografico, ed anzi, propone temi di compatibilità di alcuni tipi di traffico con i sistemi urbani del capoluogo e delle frazioni principali.

Il comune di per sé non è interessato da alcuna infrastruttura stradale principale (autostrade, raccordi autostradali), ma viene lambito da due di esse a nord, con il raccordo autostradale Perugia–Bettole, ed ad ovest, con l'autostrada A1.

---

<sup>25</sup> Cfr elaborato tematico del Quadro conoscitivo

Attualmente i collegamenti con tali infrastrutture sono da identificarsi nell'uscita del raccordo autostradale "Castiglione del Lago", che si trova tuttavia nel comune di Cortona, lungo la SR71, a poca distanza dal confine comunale, e nell'uscita di Chiusi - Chianciano dell'Autostrada del Sole. Tale uscita è comunque riconducibile ancora alla SR71, anche se fisicamente separata dal centro abitato di Chiusi.

E' interessante notare che lungo l'A1 è identificabile un secondo "attacco" alla viabilità primaria, attualmente non esistente, ma allo studio, costituito dall'intersezione con la SR 454 "Pozzuolese", lungo l'itinerario di collegamento con Montepulciano.

In ogni caso Castiglione del Lago è baricentrica tra 3 ambiti diversi: il Perugino, dal quale dista circa 45 chilometri, la parte meridionale della provincia di Arezzo (Cortona ed i comuni della Val di Chiana in generale) distante circa 25 chilometri, e la zona ovest della provincia di Siena (Chiusi, Montepulciano) distante sempre circa 25 chilometri.

Da un punto di vista infrastrutturale, infine, è interessante notare la presenza della SR 599 che definisce uno degli assi viari della circumnavigazione del Trasimeno (in particolare la sezione a est e quella a sud del lago) e che costituisce un secondo itinerario di collegamento con il perugino, specie con la zona sud-ovest dello stesso.

La classificazione delle rete viaria extraurbana è di fatto la stessa sia dal punto di vista funzionale che da quello degli enti proprietari. Ribadito infatti il concetto dell'assenza di rete primaria all'interno del territorio comunale, in effetti la viabilità extraurbana secondaria coincide con le tre strade regionali presenti (SS. RR. 71, 454 e 599) alle quali si deve aggiungere la Strada Provinciale 306 di Castiglione del Lago che costituisce l'elemento di ricucitura con la SR 220 Pievaiola.

Su tale impianto la viabilità extraurbana locale va ad individuare una serie di aste a direttrice est – ovest che, a pettine, si innestano sulla SR 71 per collegare le varie frazioni (aste per la maggior parte costituite da strade provinciali), tra le quali possiamo citare Gioiella, Petrignano del Lago, Villastrada, Vaiano; nella parte ovest del territorio comunale è presente poi la Strada Provinciale 302 di Petrignano del Lago che identifica una seconda dorsale nord – sud, quindi parallela alla SR 71, ancorché di rilevanza molto minore, che si snoda più in alto sul crinale collinare e che collega in maniera diretta le frazioni interne di Petrignano, Pozzuolo, Gioiella, Vaiano e Villastrada.

La rete ferroviaria mostra evidenti analogie con quella stradale: anche in questo caso abbiamo due infrastrutture importanti che seguono due itinerari paralleli all'A1 ed al raccordo Perugia – Bettolle, costituiti dalla linea Roma - Firenze nel corridoio nord-sud e della Foligno – Terontola in quello est-ovest. La Foligno – Terontola, linea attualmente a binario singolo, non tocca il territorio castiglione, ma lo lambisce a nord, con fermate presso Borghetto (Comune di Tuoro) e Terontola (Comune di Cortona), mentre la Roma – Firenze (linea "lenta" a duplice binario) ha una fermata in

esercizio presso la stazione ferroviaria di Castiglione del Lago ed una soppressa presso la ex stazione di Panicale, vicinissima alla zona industriale di Pineta.

Recentemente Rete Ferroviaria Italiana ha consegnato alla Regione dell'Umbria il progetto di velocizzazione della linea Foligno – Terontola, non ancora ufficialmente approvato dalla stessa Regione, nel quale è contenuto un importante progetto per il territorio di Castiglione del Lago, la bretella di Borghetto, la quale permetterà ai convogli ferroviari provenienti da Perugia di entrare nella Roma – Firenze in direzione sud senza manovre a Terontola; in altri termini il collegamento Castiglione - Perugia potrà avvenire senza scambio. Tale infrastruttura, inoltre ripropone il tema storico di un servizio metropolitano fino a Borghetto, costituendo un formidabile corridoio di distribuzione nel territorio comunale.

#### **2.4.2. Reti e Impianti tecnologici**

Il territorio comunale risulta complessivamente fornito dei necessari standard prestazionali in fatto di reti pubbliche di urbanizzazione. Oltre all'impianto di viabilità pubblica, di cui si è diffusamente parlato nel precedente capitolo, qui si vanno ad analizzare tutte le restanti e principali reti di servizio.

Anche per questo tipo di analisi è il caso di distinguere il territorio in due zone: la fascia lacustre, che va dalle aree di lungolago e comprende l'area della pianura alluvionale, e la zona del crinale.

La prima che comprende il capoluogo e tutta la parte individuata nell'intorno dell'Anguillara, dove si sviluppano le aree produttive, è dotata di tutte le reti di servizio principale. La *rete dell'acquedotto*, che ha perso la caratteristica dell'attingimento dal Lago Trasimeno con il collegamento con l'Acquedotto di Perugia, serve tutta l'area, con esclusione di alcune porzioni specificamente agricole e la zona di Cascina, che anche per problemi oggettivi legati alla tipologia delle reti ed alla frammentazione dalla restante parte del territorio a causa della ferrovia, non ha ottenuto ancora tale servizio, anche se l'Amministrazione ha in corso iniziative in tal senso.

Anche la *rete di depurazione* delle acque, copre complessivamente questo territorio, attualmente con due depuratori, uno dei quali in località Soccorso, nei pressi del capoluogo, di recente costruzione e di tecnologia avanzata nel rispetto dell'individuazione del Lago Trasimeno come area sensibile. Il secondo in località Pineta, su cui convogliano i reflui di tutta la zona piana dell'area meridionale, è invece di vecchia concezione, nato per lo stabilimento dell'allora Perugina e poi convertito all'utilizzo a fini pubblici, con scarico diretto sul fosso Anguillara. L'impianto, non dotato di terzo stadio di trattamento delle acque, potrebbe in un futuro prossimo essere dismesso e trasformato in stazione di sollevamento per il collettamento dei liquami verso il depuratore di Madonna del Soccorso, di cui l'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n° 2 ha previsto

l'ampliamento nel proprio piano. Tale ampliamento che porta l'impianto da una potenzialità di 13.500 abitanti equivalenti fino a circa 35.000, potrebbe raccogliere i reflui provenienti da Pineta e dal depuratore di Borghetto e Passignano, nonché dalla zona di Pozzuolo nel versante castiglionesse, diventando un depuratore di area più vasta. Da quanto riportato emerge una valutazione complessivamente positiva del sistema di gestione delle acque reflue, e quindi di un sistema che permette di recapitare verso il Lago Trasimeno acqua con buoni livelli di depurazione. Restano fuori da tale valutazione solamente alcune aree agricole lacustri, su cui sono presenti fabbricati singoli non direttamente connessi al sistema di depurazione, ma dotati di proprie forme depurative. Da sottolineare che il problema risulta più evidente per la zona residenziale e turistica di Rigutini, ove il problema potrebbe altresì essere risolto con il sistema di collettamento perilacuale indicato in precedenza.

Sempre per la fascia della piana intorno al lago, l'area risulta completamente dotata della *rete di metanizzazione*, che si estende lungo tutta la dorsale delle S.R. 71, e penetra all'interno in direzione Pozzuolo, ove è presente l'area dell'impianto principale di distribuzione.

La seconda zona, il crinale che va da nord a sud del territorio, è anch'esso dotato in tutte le aree urbane e non solo, della *rete di distribuzione dell'acqua potabile*, che quindi serve ormai in forma capillare il territorio. La rete si sviluppa dal serbatoio principale di Poggio S.Maria, in località La Villa, oramai collegato all'Acquedotto di Perugia, e si dirige verso sud in direzione Vaiano e Villastrada, e verso nord in direzione Pozzuolo e Porto. Su Pozzuolo esiste un ulteriore serbatoio di compenso da cui partono ulteriori reti in direzione Petrignano e di ritorno su Castiglione del Lago. In quest'area, fino all'entrata in funzione dell'acquedotto di Perugia, si riscontravano alcune problematiche di servizio, dovute alla notevole presenza turistica del periodo estivo e quindi agli eccessivi consumi della zona. Tale emergenza dovrebbe ridursi proprio per la capacità dell'Acquedotto di Perugia di approvvigionare il serbatoio di Poggio S.Maria con quantitativi superiori a quelli possibili con la potabilizzazione dell'acqua del Lago.

In tema di *depurazione delle acque reflue*, il sistema di crinale è quello più delicato. Già per conformazione orografica i reflui convogliano su due versanti, quello del Lago Trasimeno e quello della Valdichiana e quindi dei due laghi di Chiusi e Montepulciano. Il sistema di collettamento risulta molto legato al sistema di smaltimento delle acque superficiali stradali, e su questo integrato. Le aree urbane risultano nel complesso dotate di sistemi di collettamento, ma la fase depurativa è perlopiù legata a piccole lagune o a fosse a settiche. Sul versante del Lago di Chiusi un intervento del Ministero dell'Ambiente ha consentito la depurazione di tutto il Lago con un sistema di collettamento perilacuale, che raccoglie non solo i reflui, ma anche le cosiddette acque di prima pioggia dai canali di scolo principali, a salvaguardia del Lago e soprattutto dell'utilizzo delle sue acque a fini potabili per il comune di Chiusi. C'è invece necessità di realizzare un sistema di collettamento a salvaguardia del Lago di Montepulciano, poichè se su di esso gravitano direttamente gli abitati di Mugnesi e Binami e, più in lontananza Porto ed il versante di

Pozzuolo. Per quanto riguarda invece tutto il versante del crinale che dà sul Lago Trasimeno, sarebbe auspicabile, ove possibile, il collettamento dei reflui verso il depuratore di Soccorso, o l'utilizzo di sistemi depurativi locali, nonché lo sviluppo di sistemi naturali, come la fitodepurazione concentrata in aree dedicate.

L'area di crinale invece risulta attualmente la meno dotata dei servizi di metanizzazione. Lo sviluppo della stessa è legata al percorso che collega Pozzuolo a Castiglione del Lago, e solo di recente è stato possibile rendere il servizio a Petrignano. Nelle altre località di crinale si stanno formando alcuni impianti di distribuzione del GPL, di natura estesa, su Vaiano e Villastrada, o di natura locale nelle nuove lottizzazioni delle frazioni. L'estensione della metanizzazione a tutti i centri urbani è legata al contratto in essere con il soggetto gestore, che scadrà nel 2012. In questo periodo l'Amministrazione ha in progetto di sviluppare la rete della distribuzione del GPL, ove non esiste servizio, ma con la possibilità, con l'assegnazione del servizio al nuovo gestore dopo il 2012, di metanizzare l'intero territorio, almeno per la parte dei centri urbani.

Interessante è poi a livello di tutto il territorio il progetto dell'Amministrazione Comunale per lo sviluppo e la diffusione dei sistemi a banda larga, già in fase di esecuzione con la realizzazione del collegamento tra i vari comuni del comprensorio, e con la possibilità di estendere poi questo servizio alla cittadinanza.

Il territorio è inoltre caratterizzato dalla presenza di alcuni tracciati della *rete principale di distribuzione dell'energia elettrica in alta tensione* nella direttrice Pineta-Vitellino, che passa anche in adiacenza ad aree antropizzate, con problematiche relative all'inquinamento elettromagnetico.

E' invece in corso di realizzazione il completamento della rete di approvvigionamento idrico proveniente dalla diga di Montedoglio, con un tracciato che scendendo da nord parallelamente alla ferrovia, poi si sposta ad ovest fino all'altezza del lago di Montepulciano, per poi risalire a nord proprio in direzione di Montepulciano nella zona delle Fornacelle. Nel percorso saranno realizzati alcuni invasi a scopo di vasche di compenso e con la possibilità dell'approvvigionamento idrico a fini agricoli.

## ***2.5. Il Sistema insediativo***

Sulla base di una osservazione superficiale della cartografia del territorio di Castiglione del Lago, potremmo definire il sistema insediativo di tipo "monocentrico"; infatti tanta è l'attrazione territoriale del tessuto del Capoluogo insieme al promontorio sul Lago e al filo teso dello stradone

interno. Nella realtà le cose sono ben diverse e il Quadro Conoscitivo costruisce un sistema insediativo “policentrico” molto particolare.

Infatti, come già parzialmente introdotto nel documento di indirizzi, oltre alla “presenza” del capoluogo, il territorio è armato da un complesso insieme di sistemi insediativi, composto dalle frazioni e dalle località, fortemente integrato alla morfologia ed orografia del territorio stesso.

In altri termini, l'attuale conoscenza ci porta ad interpretare l'assetto insediativo come una equilibrata composizione di sotto-sistemi o sub-sistemi strutturanti il territorio e a loro volta strutturati dal territorio stesso.

Tale sensibile lettura riesce anche a dissipare l'ultimo eventuale dubbio dell'interprete territoriale frettoloso, ovvero che la struttura articolata e puntiforme delle località e dei nuclei sia una sorta di “diffuso consolidato” o in altri termini una “rete territoriale” stesa in maniera generalizzata.

Lo studio sin qui svolto riesce a dissipare anche quest'ultima superficiale tendenza interpretativa, infatti possiamo affermare che in realtà l'armatura delle località e nuclei non è affatto diffusa sul territorio, ma anzi si addensa intorno alle frazioni come una sorta di “costellazione gravitante” o, se vogliamo, come un “sistema satellitare” intorno al suo pianeta.

Alla luce di quanto sopra descritto, il sistema insediativo del territorio di Castiglione del Lago diviene un “*insieme di componenti*” fortemente legati alla morfologia dei luoghi e a loro volta composti da virtuosi rapporti fondativi fra frazioni e località, fra luoghi e ruoli che generano dei veri e propri sotto-sistemi gravitanti.

Per opportuna chiarezza, qui di seguito, elenchiamo le diverse componenti del sistema insediativo che vanno a strutturare il territorio:

1. il dardo territoriale, ovvero Castiglione del Lago e lo Stradone.
2. la fila del Paganico, dal Ferretto a Piana;
3. il crinale fra il Chiugi e il Trasimeno da Petrignano a Collelungo;
4. la dorsale fra i laghi minori, da Binami a Villa Giulietti;
5. il quadrilatero sull'Anguillara, Pucciarelli, Lepricchio, Macchie e Panicarola;

Al fine di opportuna chiarezza metodologica e interpretativa è opportuno descrivere i caratteri e i protagonisti territoriali di ognuno dei sistemi sopra elencati.

### **2.5.1. Il Capoluogo: il dardo territoriale di Castiglione del Lago**

Il capoluogo del Comune di Castiglione del Lago è il più grande insediamento affacciato sul lago Trasimeno. All'interno del complesso reticolo insediativo comunale, assume il ruolo di centro di riferimento territoriale per la sua ampia articolazione funzionale e per la buona offerta di servizi, oltre ad essere un forte attrattore in virtù del suo rapporto naturale e privilegiato con il lago Trasimeno. La città si sviluppa principalmente tra quest'ultimo ad est e l'asse ferroviario ad ovest, in un lembo di terra che unisce il promontorio sul lago con le aree circumlacuali.

La struttura urbana del capoluogo può essere schematizzata nelle seguenti parti e componenti principali:

- Il sistema poggio/centro storico-lungolago;
- Il tessuto recente diffuso lungo gli assi viari;
- La rarefazione insediativa di Banditella, Soccorso e Vitellino;
- Le aree produttive;
- Gli spazi aperti e i servizi pubblici e privati.

#### *Il sistema poggio/centro storico-lungolago*

Il nucleo di maggiore interesse, anche per il suo valore storico, si trova proprio sul poggio: un'emergenza rocciosa sospinta nel lago che ha una quota massima di circa 301 m slm, con un dislivello di circa 40 metri dalle aree circostanti. Ad esso è connaturato un rapporto privilegiato con il Trasimeno: la struttura insediativa del centro storico e la morfologia dell'altura, consentono di partecipare fino in fondo al rapporto indissolubile di questo luogo con l'elemento lacustre.

Al capoluogo si giunge percorrendo le principali strade di accesso: la SS 71 in prossimità del lago da nord e da sud e, lungo l'asse della SS454, dall'entroterra; l'orientamento nella città è agevolato dalla ricorrente visione del poggio e della città fortificata sulla sua sommità.

L'ampia visibilità del poggio diviene anche un tramite capace di veicolare a distanza la straordinaria immagine del lago che dalla sua sommità suggestiona avventori ed abitanti.

La fascia lungolago, che in parte circonda lo stesso promontorio, è un vero e proprio contenitore di servizi e attività legate al turismo lacustre oltre che spazio votato al rapporto diretto con l'elemento naturale. Vale la pena di integrare i due elementi, il poggio e il lido, proponendo una loro lettura unitaria: una emergenza paesaggistico-ambientale che costituisce di fatto uno dei luoghi privilegiati di percezione, di fruizione e di conoscenza del lago Trasimeno.

Sul poggio, inoltre, le forme insediative (storiche e recenti) e il sistema ambientale entrano in relazione e trovano un legame.

Sul versante nord e in piccola parte a sud, infatti, si è conservata la struttura originaria dei terrazzamenti coltivati ad uliveto che restituiscono un aspetto integro della Rocca del Leone mentre nella parte anteriore, verso il lago, la formazione rocciosa a strapiombo sul lido accoglie una pineta rada che contribuisce a trattenere il distacco di massi (verificatosi anche di recente, prima della sua messa in sicurezza) e ne caratterizza fortemente l'immagine. A ovest e a sud gli insediamenti recenti hanno occupato quasi completamente i versanti scendendo lungo il pendio accompagnati, rispettivamente, dai tornanti di via XXV aprile ad ovest e da via Garibaldi che taglia il fianco sud in diagonale fino a raggiungere il lido.

Quest'ultimo insediamento, cresciuto principalmente nei primi anni '80 in un'area privilegiata in termini di esposizione e rapporto visivo con il lago, è caratterizzato da un elevato grado di metabolizzazione ambientale. Ai piedi del poggio, l'edificio si interrompe sulla strada che costeggia il lago e che costituisce anche il limite del PRG vigente per le zone di completamento residenziale.

Per tutta la fascia lungolago, su questa viabilità (dapprima Via Trappes a nord, poi Via Lungolago intorno al poggio, infine Viale Divisione Partigiana Garibaldi a sud) si attestano e si susseguono gli insediamenti recenti, le aree per la ricettività turistica e per lo sport, i parcheggi, le attrezzature per il diporto e il molo di attracco per la mobilità lacustre. La strada lungolago è, quindi, l'asse portante della viabilità carrabile e ciclo-pedonale per l'accesso ai lidi e il punto di partenza del sistema dei percorsi di risalita pedonale del poggio che agevolano il rapporto diretto tra centro storico e lago.

I lidi sono sufficientemente attrezzati e la buona manutenzione ne garantisce una immagine di qualità e una piacevole fruizione con alberature, arredi e opere d'arte.

#### *Il tessuto recente diffuso lungo gli assi viari.*

Dominato dal poggio fortificato dell'antico "Castello del Leone", il resto dell'abitato si struttura su due direttrici principali: si concentra lungo la SS454 che, partendo dalla base del poggio, lo collega con l'entroterra ed è servito, da nord e da sud, dalla SS71 che corre lungo la ferrovia per poi "sfilacciarsi" nella viabilità urbana. Arrivando da nord, dall'uscita del raccordo autostradale Perugia-Bettolle, l'approccio al centro storico e al lungolago non è diretto ma mediato dalla necessità di attraversare gli insediamenti più recenti.

Se si proviene dall'entroterra percorrendo la SS454 (il "dardo territoriale" che traguarda in linea retta il poggio per quattro chilometri), il punto di passaggio obbligato è Piazza Marconi, fulcro, anche visuale, della recente espansione insediativa del capoluogo. Qui i tre assi principali della viabilità si dipartono dal piede del poggio connettendolo con il resto del territorio verso nord, ovest e sud. Sempre qui hanno origine la strada XXV aprile e la scalinata di Fontivegge che risalgono il poggio fino alle porte della città murata.

A seguito della realizzazione dei muraglioni di contenimento di via XXV aprile, in questo punto strategico ha avuto origine un primo nucleo insediativo moderno, ancora molto contenuto all'inizio degli anni settanta. In seguito, con la virulenza che ha caratterizzato la crescita extra moenia dei capoluoghi umbri tra gli anni ottanta e novanta, l'insediamento si è esteso ramificandosi lungo i tre assi stradali, interrotto solo dalla presenza di barriere naturali e artificiali: a nord l'edificato di Prati si ferma lungo il margine della zona dell'ex-aeroporto, anche per l'efficacia del vincolo di rispetto; ad ovest il limite è lungo il tracciato ferroviario normale alla direzione di via Buoizzi mentre, a sud, gli edifici previsti dal recentissimo piano attuativo di "Casina del lago", si estendono fino a colmare il cuneo tra la stessa ferrovia e la Strada Statale 71.

Si sono così formati dei tessuti a destinazione prevalentemente residenziale confinati dalla viabilità principale e caratterizzati da maggiore densità solo in prossimità del centro storico (palazzine di 4 o 5 piani o, più raramente, edifici in linea), con una preminenza di tipologie più estensive verso ovest, in prevalenza mono e bi-familiari con annessi spazi di verde privato. Lungo i fronti stradali originari più prossimi a piazza Marconi, gli spazi pubblici sono a ridosso degli edifici, dove si concentrano anche diverse funzioni e servizi mentre, allontanandosi, sono sempre più numerosi, fino alla continuità, gli spazi privati interposti tra la strada e gli edifici.

A dispetto della forza geometrica del disegno viario, la struttura del tessuto insediativo non manifesta lo stesso vigore: esso si limita al rispetto "distratto" degli allineamenti, con episodi di particolare negligenza ove, all'ambizioso tentativo di strutturare il tessuto intorno agli assi diagonali che si dipartono da piazza dell'Aeronautica, si è contrapposta una giacitura totalmente arbitraria degli edifici.

In generale, nella parte sud dell'asse urbano di via Buoizzi, area Fontivegge, l'insediato presenta i caratteri negativi delle recenti periferie degli insediamenti costieri. La opposizione lungolago/entroterra ha sostituito il rapporto borgo/campagna dei centri minori collinari regolando l'inurbamento vallivo. Pur avendo scongiurato l'oltraggio delle grandi speculazioni, si è assistito alla proliferazione di un insediato diffuso, cresciuto in modo omogeneo fino a saturare gli spazi tra gli assi della viabilità principale con un grande consumo di suolo.

La cronica e diffusa riduzione della qualità edilizia sembra cercare un illusorio risarcimento nella proposizione ridotta del tema della villa rurale con i suoi stereotipi: la recinzione, il giardino ornamentale, anche in miniatura, che più spesso lascia spazio ad una sana orticoltura familiare.

A nord di Via Buoizzi, una più recente urbanizzazione ha tenuto maggiormente in considerazione talune istanze relative agli spazi pubblici, alle infrastrutture e agli standard urbanistici, grazie al controllo operato attraverso gli strumenti dell'attuazione indiretta. Pur con la presenza tra via Buoizzi e via Carducci di un insediato di edifici mono e bifamiliari non ancora consolidato, con accessibilità e infrastrutture ancora inadeguate, nella parte più ad est quest'area

ha accolto una maggiore densità insediativa residenziale con la previsione di ampie aree a verde e spazi pubblici in relazione tra loro, urbanizzazioni secondarie, servizi terziari e commerciali, viabilità ampia e parcheggi pubblici con percorsi di collegamento, potenzialmente anche con il lago.

Tra la SS 71 e il lungo lago, sia a nord che a sud del centro storico, i tessuti sono molto compatti con la viabilità interna che si ramifica in brevi cul-de-sac. La struttura viaria esterna e la presenza di vincoli ambientali ha determinato una buona definizione del margine di questi insediamenti.

#### *La rarefazione insediativa di Banditella, Soccorso e Vitellino*

Superando la barriera del tracciato ferroviario, la spinta del rapido inurbamento vallivo ha generato una polverizzazione insediativa che si è addensata lungo i tre principali assi di penetrazione nell'entroterra "contaminando" gli aggregati rurali preesistenti pur derivandone la matrice tipologica. In queste aree, che leggiamo come propaggini dell'insediamento del capoluogo, allo stato attuale è difficile scindere le semplici residenze dalle attività agricole per la sovrapposizione morfologica e funzionale degli edifici e degli spazi pertinenziali.

A nord, l'abitato lineare proteso verso la "fila del Paganico" mantiene, nel suo primo nucleo di Banditella, memoria dell'allineamento con il lago mentre, avvicinandosi alla frazione di Piana, si attesta sul tracciato principale fino al nucleo di Podere Marchetti, separato visivamente e fisicamente dalla frazione da un'area boscata.

La concentrazione dell'insediato del "Soccorso" sul lato sud Lungo la SS454 è più strutturata: una sorta di bandiera con frange discontinue verso le aree agricole retrostanti che trovano una regola osservando la geometria rigorosa della divisione fondiaria dei lotti edificati, mantenendo in profondità gli allineamenti scanditi dalle vie di penetrazione, fino alla fusione con la trama agricola esistente. Questo assetto è stato confermato e ampliato dalle previsioni del piano vigente che tenta di completarne la morfologia, anche offrendo occasioni per la creazione di spazi di relazione. La piccola chiesa della Madonna del Soccorso, incastonata sull'asse della strada principale, sembra segnare il limite con l'area produttiva sul lato nord della statale.

Separata dal capoluogo da una grande area boscata, lungo la strada comunale per Casamaggiore-Gioiella, si trova la località Vitellino. Questo insediamento ha una struttura simile alle frazioni rurali con un nucleo più denso e antico, caratterizzato anche dalla presenza della piccola chiesa della Madonna del Vitellino e uno sviluppo lineare, principalmente verso il capoluogo ma che si ramifica, anche con aggregazioni, lungo i filamenti della viabilità storica che si dipartono proprio dal nucleo originario.

Anche qui, come nel caso della località Banditella-Podere Marchetti, il PRG vigente riconosce e consolida lo sviluppo lineare dell'insediato ma non da indicazioni sulla qualificazione degli spazi di relazione e dei servizi. La presenza di un bar e di un esercizio commerciale di servizio

all'agricoltura crea di fatto una micro-centralità. La località Vitellino ha recentemente migliorato la sua accessibilità grazie alla realizzazione di un tratto di strada che ha consentito un collegamento diretto con la SS454: questo ha in qualche modo accentuato la propensione alla diretta gravitazione sul capoluogo di questa località che, comunque, mantiene una sua relativa "autonomia" anche in termini paesaggistico-ambientali per la presenza di un'ampia area boscata e del tracciato ferroviario che la separano dal capoluogo.

### *Le aree produttive*

In posizione speculare ed in adiacenza all'asse ferroviario rispettivamente a nord e a sud della strada statale 454, si trovano le aree produttive di Via Piana e di Via Vitellino.

Si tratta di aree con presenza prevalente di artigianato e commercio con rari episodi di vere e proprie attività produttive. Entrambe hanno un'accessibilità diretta da strade statali.

L'area a sud, di forma quadrangolare, è confinata su due lati dalla viabilità carrabile principale, un terzo lato è chiuso dalla ferrovia mentre l'ultimo lato confina direttamente e senza spazi di "filtro" con la grande area destinata all'insediamento residenziale di "Casina del lago", in corso di realizzazione.

L'area a nord, più recente e in corso di espansione in virtù delle ampie previsioni del PRG vigente, si attesta lungo la Via Piana, che qui corre parallela alla ferrovia, e la SS454. A queste due strade e alla viabilità di connessione con la prevista variante alla SS71 è affidata l'accessibilità del nuovo insediamento produttivo.

Fra le aree produttive è da annoverare la presenza dell'area ex-Val Trasimeno. Si tratta di edifici, in parte pubblici e in parte privati, rispettivamente occupati dall'isola ecologica per la raccolta differenziata comunale e da un deposito di mezzi e da officine artigianali. La posizione strategica in prossimità della stazione ferroviaria e la possibilità di connessione con il sistema degli spazi aperti e dei percorsi di seguito descritti, fa di questo sito un'area strategica nell'ambito di un nuovo quadro di assetto per la qualificazione e la infrastrutturazione dell'insediamento del capoluogo.

### *Gli spazi aperti e i servizi pubblici e privati*

Osservando con attenzione le aree libere, i vuoti, i percorsi e i servizi presenti nel capoluogo è possibile individuare un sistema, già parzialmente composto, potenzialmente capace di infrastrutturare i tessuti esistenti ovvero di strutturare le nuove previsioni.

L'ampia area per servizi e verde pubblico di circa 9 Ha nella zona di via Carducci, è fondamentale in questo sistema. In questa area, baricentrica nella struttura urbana di Castiglione e con una accessibilità diretta dalle strade principali agevolata da due rotatorie, sono concentrati tutti i servizi scolastici (la scuola materna, elementare, media e due istituti secondari oltre la scuola

di musica), una grande area a verde pubblico, il palazzotto dello sport, le poste, uffici amministrativi pubblici, la ASL. Marginalmente sono state previste anche due strutture commerciali di categoria medio-inferiori che concorrono nell'offerta di servizi. Di non secondaria importanza la presenza di un comparto residenziale pubblico dove l'utenza insediata può trarre vantaggio dalla posizione strategica rispetto all'offerta di servizi.

A questa grande area si aggiunge, specularmente a via Buozzi, piazza dell'Aeronautica, un'area a verde pubblico che trova la sua identità opponendo un ampio vuoto urbano, in parte alberato, all'insediamento diffuso di Fontivegge e che, attraverso il prolungamento delle sue diagonali, si connette direttamente alla viabilità principale, quindi, all'area descritta di via Carducci.

Quest'ultima può essere agevolmente messa in relazione con gli importanti impianti sportivi di viale Trappes (lo stadio con la pista di atletica e i campi da tennis, la piscina coperta, il campo di calcio secondario) e con il grande parcheggio di viale dello Sport. Tra Via Trappes e Via Lungolago è presente uno spazio aperto di notevole interesse, ancora in gran parte nelle disponibilità del Demanio, su cui attualmente sorge la caserma della Guardia di finanza con l'annesso allevamento e scuola di addestramento delle unità cinofile. L'area è attualmente tutta recintata: per la sua posizione assume un rilievo strategico nell'ambito di una revisione complessiva degli spazi aperti disponibili, delle relazioni fra di essi e con l'insediamento e degli usi possibili. Da lì si ha accesso diretto al lungolago e alla spiaggia e, più a nord, oltre l'area attualmente occupata dal campeggio, alla grande area dell'ex-Aeroporto Eleuteri. Questa superficie di circa 120 Ha rappresenta una grande risorsa naturalistico-ambientale per tutto il territorio lacustre. La presenza dell'aeroporto, ancora oggi occasionalmente usata come aviosuperficie, ne ha preservato l'integrità rendendola oggi disponibile anche per le grandi manifestazioni. In tal senso e per la sua prossimità al capoluogo con accessibilità diretta dalla SS71 e dal lago, è da considerare una polarità specializzata e una grande risorsa, anche economica e sociale, oltre che ambientale e paesaggistica, per Castiglione del Lago.

Sul fronte opposto, da Piazza dell'Aeronautica, attraverso le aree pubbliche attualmente destinate all'officina comunale e l'area commerciale Coop, si giunge alle aree del lungolago sud con le attrezzature per il diporto nautico, le aree verdi di previsione non ancora attuate, i grandi parcheggi pubblici a servizio dei lidi del carabinieri e comunale.

Sovrapposto e complementare al sistema degli spazi e dei servizi è quello dei percorsi ciclo-pedonali, esistenti e/o da completare, che, in un territorio come questo costituiscono il supporto per una seria mobilità alternativa. Ad eccezione del poggio, le distanze, i dislivelli e la concentrazione dei servizi sono tali da consentire un uso diffuso della bicicletta come mezzo di trasporto.

### **2.5.2. La fila del Paganico**

Si tratta di un modesto sistema territoriale posto nella parte nord del territorio di Castiglione del Lago disposto in gran parte parallelamente al corso del Fosso Paganico, le località che compongono il sistema sono: Ferretto (al confine con il Comune di Cortona), Pieracci, Bertoni e Piana.

La morfologia dei luoghi è pianeggiante, infatti la quota altimetrica di Ferretto e Piana è di 277 ml s.l.m., mentre Pieracci e Bretoni seguono a 274 ml s.l.m.

Il ruolo di questo sistema è agricolo, basta pensare che a Bertoni la centralità urbana è data da una consistente azienda agricola che ha nel suo corpo oltre l'attività di allevamento, anche quella di macellazione e vendita. Mentre al Ferretto vi è un'altra importante azienda agricola specializzata nella raccolta di sementi. Sempre connesse all'attività agricola si segnalano agriturismi in località Bertoni, in loc. Pieracci e al centro della frazione di Piana.

Dal versante della produzione artigianale vanno segnalati poche attività di lavorazione del legno ed in particolare una falegnameria al Ferretto ed una segheria a Bertoni.

In territorio cortonese, ma in posizione limitrofa al confine amministrativo si evidenzia la presenza dell'Istituto di riabilitazione per malati di mente, che insieme alla chiesa e casa parrocchiale sono la "presenza" architettonica più rilevante.

Infine dal versante del "ruolo urbano" (ovvero la prestazione di servizi extra-residenziali pubblici e privati) risulta chiaro che la frazione di Piana assume i caratteri di riferimento sussidiario rispetto al sistema della fila del Paganico. Infatti la presenza di attrezzature per l'associazionismo e lo sport (circolo locale, società bocciofila, campetti all'aperto) unitamente alla presenza di attività commerciali di prima e seconda necessità, di pubblici esercizi, di artigianato di servizio, rendono la frazione di Piana un riferimento di vicinato (ovvero una prossimità di servizio) funzionale al sistema e anche all'areale di territorio che va da Trasimeno II alla linea pede-collinare interna.

Anche nel suo assetto urbano, la frazione di Piana, assume un carattere identitario rispetto al contesto/ sistema; la piazza centrale è certamente un luogo di centralità consolidata (sottolineato dai giardini), essendo gli edifici che la perimetrano quasi tutti di una rilevante qualità architettonica: la chiesa, il palazzo padronale con i suoi annessi e le sue pertinenze che accompagnano anche la strada verso Bertoni, l'edificio colonico con la scala esterna rivolta verso la piazza stessa.

La fila del Paganico trova nella frazione di Piana la centralità urbana di riferimento, mentre tutto il sistema risulta discontinuo, alternando ai tessuti insediativi ampi intervalli di territorio aperto che divengono al tempo stesso elementi areali di distacco e di richiamo della città nei confronti della campagna.

### **2.5.3. Il crinale fra il Chiugi e il Trasimeno ed i suoi sottosistemi.**

Si tratta del sistema insediativo più esteso del territorio (segmento della dorsale fra Cortona e Città della Pieve), che si sviluppa per circa 18 km, da nord verso sud individuando il crinale che divide il versante della Val di Chiana dal versante della Valle del Lago Trasimeno.

L'altimetria dei luoghi componenti il sistema oscilla intorno ai 350 ml. slm, con il punto di apogeo posto in loc. La Villa posta a 378 ml. slm.

Tutto il sistema ha una inclinazione nord/ovest – sud/est di circa 15° rispetto all'asse nord/sud, tutte le frazioni principali (nei loro tessuti urbani consolidati), risentono di tale inclinazione (prossima all'asse eliometrico) ottenendo il beneficio di un corretto soleggiamento durante l'arco solare, evitando fenomeni di surriscaldamento; mentre le recenti espansioni urbane risentono di un meno meditato rapporto con il clima e possono subire l'effetto di surriscaldamento in particolari ore del pomeriggio o del mattino (vedi Gioiella o Pozzuolo nel versante del Chiugi).

La complessità del sistema insediativo di crinale è rafforzata anche dallo spessore territoriale che assume nel suo sviluppo; infatti sarebbe errato immaginarlo come un sottile cordone dolcemente piegato sul territorio, mentre nella realtà si tratta di un insieme di sotto sistemi gravitanti intorno alle frazioni principali comprendenti le località poste nei poggi o controcrinali limitrofi, intese come guardie del corpo (ovvero satelliti) della frazione centrale e ad essa connessi attraverso sottili filamenti stradali, sublimi prospettive di paesaggio, prestazioni di servizio di attività pubblico e privata.

Con questo innovativo sguardo urbanistico, possiamo elencare i seguenti sotto-sistemi che alimentano il più ampio sistema insediativo che va da Petrignano e Collelungo.

#### *Il sotto-sistema di Petrignano, Giardini, Giorgi e Poggio Buco*

Elemento fulcro del sotto-sistema è la frazione di Petrignano costituita da un tessuto urbano consolidato addensato in prossimità dell'incrocio del crinale nord/sud con i contro crinali di Poggio Buco e di Giorgi.

La frazione è posta a circa 340 ml slm, presenta una centralità urbana coincidente con l'asse stradale presente e un sistema di slarghi e vicoli trasversali che si affacciano direttamente sul territorio e ad esso sono legati attraverso un capillare pettine di strade vicinali o poderali.

All'interno del luogo della centralità troviamo poche attività commerciali di prima e seconda necessità, un pubblico servizio, due attività di artigianato di servizio, un'attività di ricezione turistica del tipo residence. Nella zona sud della frazione troviamo la sede del Circolo ricreativo (posto nell'ex scuola) e dell'area verde pubblica/sportiva ad esso connessa.

L'unica area interessata da interventi di nuova urbanizzazione e conseguente edificazione e posta lungo il crinale di Giardini in prossimità dell'innesto con Petrignano.

Nella parte nord di Petrignano si segnala la presenza di annessi agricoli di medie dimensioni, apparentemente sottoutilizzate ai fini produttivi agricoli.

Le località Poggio Buco e Giardini sono dei rarefatti insediamenti di prevalente matrice agricola posti sulla sommità dei controcrinali disposti verso est.

Mentre nel tratto meridionale da S. Ansano a Case Giorgi si ha una alta concentrazione di attività ricettive agrituristiche ed extralberghiere (almeno 5); inoltre sempre in loc. Giorgi si segnala la cappella votiva del Pentimento, dedicata a S. Margherita da Laviano e realizzata sul luogo del suo pentimento spirituale.

*Il sotto-sistema di Pozzuolo, Bogni, Croce, Nardelli, Murciaie, Cozzano e Laviano.*

La frazione di Pozzuolo è certamente quella più strutturata del crinale nord/sud, posta all'intersezione di due viabilità importanti come la S.R. 454 Pozzuolese e la S.P. 302.

Con i suoi 351 ml. slm riveste ancora il ruolo di "porta territoriale" da e per il senese (in particolare Montepulciano). Altro ruolo storicamente consolidato è quello di luogo di mercato e commercio; ancora oggi la frazione è dotata di attività commerciali di prima necessità, di attività artigianali di servizio, di attività terziarie anche ricettive; viceversa dal versante produttivo si devono segnalare non uso o sottoutilizzo per le strutture dell'ex Mulino e dell'ex stabilimento di manifatture e della ex falegnameria, mentre in località Nardelli è attiva una produzione di mangimi e un'attività di artigianato di servizio.

Pozzuolo è anche dotata di un moderno plesso scolastico (scuola infanzia, primaria, secondaria) provvisto di una limitrofa zona sportiva; il servizio svolto da tale struttura è ovviamente interfrazionale.

Per quanto concerne i servizi sociali sono una presenza radicata l'Istituto di Villa Nazzarena (assistenza a ragazze con disabilità) e la casa albergo di proprietà comunale, ambedue collocati nella parte del tessuto consolidato; oltre all'asilo infantile Galeotti.

Anche l'immagine architettonica risente del ruolo storico sovraordinato, vi sono alcuni palazzi di rilevante qualità architettonica (fra i quali spicca Palazzo Moretti, purtroppo in disuso), alcune ville urbane e sub-urbane (soprattutto fra il centro e le Murciaie in direzione Castiglione del Lago) dotate anche di ampi parchi e giardini.

L'identità della frazione si specchia nell'ampia piazza/giardino che è circondata da edilizia storica e dalla chiesa/canonica per poi aprirsi e scendere verso la campagna attraverso una scalea di recente ristrutturazione, approdando ad un'altra zona sportiva-ricreativa posta sul versante toscano.

Infine si segnalano significative quote di espansione localizzate lungo il versante di sud/ovest e in loc. S. Antonio adiacente al plesso scolastico.

Per quanto concerne la nutrita costellazione gravitante intorno a Pozzuolo si segnala il carattere fortemente agricolo di Bologni con la presenza di un agriturismo; mentre Murciaie e Nardelli sono degli antichi nuclei di origine rurale, sorta di grumi di tessuto addensati intorno alle antiche aie rurali (oggi purtroppo completamente stravolti nella loro identità dalle pesanti ristrutturazioni edilizie).

Restano le località di Laviano e Cozzano, vere e proprie icone della saggezza e dell'equilibrio con cui fino a pochi decenni fa veniva antropizzata la campagna.

Infatti Cozzano è un minuscolo tessuto rurale lineare di crinale, realizzato completamente in mattoni di laterizio in un'alternanza di semplici tipologie residenziali e pertinenziali, affacciato sul Chiugi.

Laviano è un'antica contea, luogo natale di S. Margherita (vi è la casa natale e una chiesa votiva); si tratta di un luogo che sprigiona una potenza percettiva straordinaria tutta fondata sulla forte espressività paesaggistica e sul dolce adagiarsi degli edifici al sito (anche di carattere produttivo agricolo); segnaliamo la presenza di un agriturismo e di alcune aziende agrarie.

*Il sotto-sistema di Gioiella, Casamaggiore, Badia, Lopi di Sotto, Lopi di Sopra, La Villa, S. Lorenzo e Bonazzoli*

E' al tempo stesso luogo mediano del lungo crinale e punto di massima altezza sul livello del mare (ml 378 dalla Villa), quindi una sorta di "baricentro" del sistema insediativo fra il Chiugi e il Trasimeno.

La frazione di Gioiella è il centro gravitazionale del sotto-sistema, la parte di tessuto consolidato è tutto organizzato lungo il percorso matrice della strada, riscontriamo la presenza di due attività di commercio di prima necessità, di un pubblico esercizio, della farmacia e di una scuola per l'infanzia; mentre posta fra S. Lorenzo e Gioiella si trova la ex-scuola elementare (oggi convertita in parte come circolo) collegata ad una zona sportiva all'aperto.

Nel margine nord, ovvero nella valle fra Gioiella e Casamaggiore, si trova il Crossodromo internazionale che occupa una estesa superficie del fianco collinare.

L'unica zona di crescita (ormai ultimata) è un comparto residenziale posto nel versante est, mentre in loc. S. Lorenzo si segnalano alcuni edifici di carattere produttivo occupati da attività artigianali di servizio e produzione. In prossimità di tale area residenziale sono stati trovati importanti reperti archeologici, oggi visitabili.

Nella corona di territorio circostante troviamo dei controcrinali disposti a raggiera rispetto alla frazione di Gioiella; ognuno di questi controcrinali è segnato da una viabilità dorsale e lungo tali armature lineari si addensano dei fragili micro sistemi insediativi lineari, come: Villa, Lopi, Badia, Bonazzoli, Frattavecchia, tutti di carattere storico rurale e tutti ancora dotati di una identità materica, e architettonica sufficientemente conservata.

All'interno di tali microcosmi oltre agli usi residenziali, sono riscontrabili numerose attività ricettive di tipo agriturismo e non, unitamente alle aziende agricole anche di tipo vitivinicolo. Nella parte settentrionale del sotto-sistema in esame si segnalano i lavori di ristrutturazione di Villa Paolozzi (oggi sospesi) che dovrebbero trasformarla in un resort di lusso e un'azienda agricola dotata di un notevole patrimonio edilizio storico.

Infine sempre a nord, oltre la valle del Crossodromo, troviamo Casamaggiore, chiaro esempio di località rurale trasformata nei primi decenni del secolo scorso in ameno luogo di soggiorno estivo dalla ricca borghesia dell'epoca; ancora oggi sono forti i segni di tale trasformazione, infatti il tessuto è ricco di palazzi in stile neo-liberty e neo-classico con ampi giardini di pertinenza.

Purtroppo si segnala un generale disuso del patrimonio edilizio storico e anche uno scarso livello di manutenzione degli edifici (molti dei quali, nella parte storica, in vendita).

Le funzioni extraresidenziali sono limitate ad un agriturismo e al circolo locale inserito nell'ex scuola elementare con annesso campo verde sportivo.

Tutto il patrimonio edilizio è realizzato in mattoni di laterizio, compresa la chiesa cinquecentesca e l'accorpata canonica di rilevante qualità architettonica.

Nel margine settentrionale di Casamaggiore è in corso di realizzazione un piccolo comparto edificatorio di lotti residenziali.

#### *Il sotto-sistema di Villastrada, Vaiano, Cimbanò, Cantagallina, Poggi e Collelungo.*

Si tratta della testata meridionale del sistema di crinale fra il Chiugi e il Trasimeno, la frazione Villastrada, con Cimbanò, è certamente l'elemento centrale del sotto-sistema, il toponimo stesso è molto evocativo dello spazio urbano; infatti si tratta di un insediamento lineare disposto lungo la strada matrice.

Vi sono alcune attività di commercio di prima e seconda necessità, pubblici esercizi e alcuni uffici, oltre ad alcune attività di artigianato di servizio; mentre in loc. La Torre (presso il cimitero) si riscontra l'esistenza di un notevole impianto produttivo molinaria oggi completamente abbandonato. Il luogo della centralità è la zona sportivo/ricreativa della frazione posta in prossimità della chiesa e dell'oratorio, si evidenzia che la facciata della chiesa è uno straordinario esempio di terracotta artistica del primo novecento (forse della bottega perugina dei fratelli Biscarini). La zona di Cimbanò, piccolo nucleo rurale posto a 369 m s.l.m. (20 m più alto di Villastrada), un tempo staccato da Villastrada; risulta oggi inserito nella continuità del tessuto insediativo, visti anche i lavori in corso di realizzazione di un comparto residenziale, posto come cerniera fra Villastrada e Cimbanò.

Il contesto territoriale di riferimento del sotto-sistema in oggetto è straordinario, infatti si tratta di un paesaggio-territorio costituito da un insieme di poggi e crinali come Poggi, Cantagallina

e Collelungo, ovvero un insieme di fragili insediamenti di origine storico rurale, rarefatti dal punto di vista planimetrico; ma di una incisività di immagine e di una presenza territoriale straordinaria.

A conferma della qualità dei luoghi e della forte identità percettiva si segnala nella zona una forte presenza di residenti stranieri (non solo temporanei) unitamente a numerose attività agrituristiche ed extra-alberghiere.

Nella parte settentrionale del sotto-sistema troviamo Vaiano, una frazione con una attività di commercio, ma con una buona dotazione di servizi pubblici, quali: la scuola dell'infanzia, quella primaria e l'area sportivo ricreativa fortemente integrata e connessa alle scuole, all'oratorio e al circolo locale. L'unica piccola zona produttiva risulta dismessa.

Infine una notazione sul luogo della centralità di Vaiano, ovvero la piazza sommitale posta all'incrocio di quattro strade, si tratta di una notevole presenza urbana sia per la dimensione (quasi un campo boario) e sia per la qualità dei palazzi che costituiscono la quinta edilizia. Anche in questo caso, come per Casamaggiore, si segnala un diffuso sottoutilizzo del patrimonio storico edilizio.

#### **2.5.4. La dorsale fra i laghi toscani**

E' il sistema residenziale più "interno" del territorio di Castiglione del Lago, posto al confine sud/ovest con i Comuni di Chiusi e Montepulciano.

Oltre alla straordinaria "zona umida" del lago di Chiusi e del lago di Montepulciano (unitamente al Canale Maestro e i suoi derivati) il sistema di Binami/Porto si appoggia al crinale collinare che va da Binami a Poggio Falcone, posti entrambi a 290 ml s.l.m. Lo sviluppo lineare di questo breve spartiacque è in direzione nord/sud, disposto quasi parallelamente a quello fra Petrignano e Villastrada; quindi beneficia degli stessi ottimi rapporti con il clima, soprattutto con il sole e i venti.

I Binami sono la pianta nord del sistema; si tratta di un piccolo centro di origine rurale affacciato sopra il lago di Montepulciano (+50 ml il dislivello rispetto all'acqua) e diviene un significativo belvedere sul territorio d'acqua e di terra che si stende verso Montepulciano. Segnaliamo alcuni agriturismi lungo la costa che discende verso sud in direzione Mugnesi. Anche quest'ultimo è un piccolo nucleo di origine rurale posto sul lago di Montepulciano e ad esso unito attraverso una lingua di costa erborata e un deciso versante collinare ricoperto di vegetazione ripariale spontanea; all'interno del tessuto si segnala la presenza di un pubblico esercizio (ristorante) della piccola chiesa dei pescatori costruita in canna e di un'azienda agricola.

Continuando in direzione sud si sale il Poggio Vaccaio (loc. Cappannelle) punteggiato da numerose presenze del patrimonio edilizio storico rurale, molte delle quali riconvertite a dimore di lusso per residenze temporanee o fisse.

All'innesto della strada comunale con la S.P. n. 301, in loc. Guidonami si riscontra la presenza di uno sgranato e lineare tessuto che si stende lungo la strada provinciale sopra citata per circa 1 km; la parte più consolidata di questo "sbriciolato" tessuto è certamente il segmento ricompreso fra Guidonami e il cimitero di Porto, ovvero un composto da edilizio tardo ottocentesco e primi novecento, oltrechè da una dignitosa presenza di edifici realizzati subito dopo la seconda guerra mondiale.

Sul versante orientale di questo segmento è in corso di realizzazione una lottizzazione residenziale con contenute previsioni planovolumetriche, ma certamente con un notevole "carico" edilizio dal punto di vista percettivo e paesaggistico.

Scendendo ancora verso sud si entra nello spazio urbano della frazione di Porto (posto a 309 ml s.l.m.), costituita da tre elementi urbani:

- 1) il tessuto insediativo realizzato lungo la strada provinciale, in alcuni tratti di carattere consolidato anche se l'immagine architettonica complessiva risulta "banalizzata" dagli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti nel corso degli anni '70 e '80 del secolo scorso;
- 2) la centralità derivata dal percorso matrice è costituita dalla chiesa/canonica, dalla piazza, dalle due ville con parchi adiacenti e dal Circolo ricreativo (ricavato dalla ex scuola) con le sue pertinenze attrezzate per lo sport (bocce) e tempo libero;
- 3) l'interessante nucleo storico di origine rurale posto sul poggio ad est della strada provinciale, in un sito che domina tutto il lago di Chiusi in direzione Laviano. Anche in questo caso l'identità dell'edilizia storico/rurale è stata parzialmente cancellata dagli interventi di ristrutturazione edilizia di ampliamento.

La prestazione di servizi privati di Porto è sufficientemente dotata, infatti vi riscontriamo attività commerciali di prima e seconda necessità, alcune attività artigianali e una ampia zona sportiva dedicata al calcio; oltrechè una attività turistica/ricettiva in loc. Monteluca.

Infine la testata sud del sistema coincide con il poggio/crinale di Villa Giulietti e di Casa Caportino, entrambe in disuso e degrado (insieme al parco); nonostante la qualità architettonica e la posizione territoriale/strategica ne favorirebbero il recupero nel campo della ricezione alberghiera o extralberghiera.

### **2.5.5. Il Quadrilatero sul fosso dell'Anguillara.**

Corrisponde all'areale che nel documento di indirizzi avevamo definito "quadrilatero produttivo", l'approfondimento conoscitivo effettuato ci permette di rinominarlo come il quadrilatero sul fosso Anguillara, per almeno due ragioni:

- la prima perché il filo stesso del fosso diviene l'asse centrale del sistema, percepibile da tutto il quadrilatero;
- la seconda perché gli ampi argini di bonifica rialzati rispetto al piano di campagna, sono un privilegiato punto di vista del territorio stesso e un percorso ciclopedonale di fatto; facilmente collegabile con l'eventuale percorso per ilacustre.

Il lato nord-est del sottosistema è segnato dagli insediamenti di Carraia e Panicarola posti a bilancia sull'Anguillara. Mentre Carraia è un filamento di edifici residenziali e agglomerati agricoli appesi alla Strada Romea, con l'eccezionalità della chiesa della Madonna della Carraia, il cui profilo spicca nell'areale territoriale; viceversa Panicarola è una frazione sufficientemente organizzata, dotata di servizi pubblici e privati, attività commerciali di prima, seconda necessità e anche dedicate al turismo, pubblici esercizi (bar e ristoranti), si riscontra anche la presenza del Teatro della Filarmonica, della chiesa e della scuola per l'infanzia in un serrato spazio tutto interno al tessuto consolidato e integrato da alcuni giardini pubblici.

Inoltre in prossimità della chiesa della Madonna del Busso è stata realizzata una importante area sportiva all'aperto, dedicata soprattutto al calcio.

Le attività di artigianato di servizio e di commercio, anche di media dimensione, si trovano disposte sul lato della strada romea, fra Pineta e il centro di Panicarola.

Il vertice sud del quadrilatero è occupato dalla frazione di Macchie posta al piede della collina di Panicale, si tratta anche in questo caso di un tessuto posto lungo il percorso matrice della S.P. 306 poi estesosi sul lieve versante collinare del Poggio Totone, anche attraverso comparti in corso di edificazione.

Sono presenti alcune attività di artigianato di produzione e poche attività commerciali.

La scuola per l'infanzia è posta al centro della frazione sulla piazza principale e prospiciente anche la chiesa e casa parrocchiale, tali servizi extraresidenziali sono "contornati" dalla presenza del parco dell'oratorio e dell'area verde sportiva all'aperto.

La zona sportiva dedicata al calcio è invece posizionata esternamente alla frazione lungo il fosso Tresa.

All'interno del tessuto consolidato sono ancora leggibili le tipologie speciali agricole, come il grande seccatoio posto al margine sud del tessuto di Macchie (attualmente in condizioni fatiscenti) ma a tutti gli effetti un importante pezzo di archeologia industriale agricola.

Il vertice nord e il lato ovest del quadrilatero sono impegnati da un insediamento, ormai, senza soluzione di continuità che partendo dall'innesto fra la vecchia e la nuova S.R. n. 71 si estende verso sud fino alla stazione ferroviaria, attraverso Pucciarelli e Sanfatucchio, fino a Muffa.

Si tratta di una contenuta "conurbazione" che vede al suo interno importanti presenze commerciali e logistiche, come ad esempio: la sede centrale amministrativa della Coop Centro Italia con annessi i magazzini di stoccaggio, la sede dei Molini Popolari Riuniti, unitamente ad altre attività commerciali anche di media dimensione.

In località Colonna vi è il plesso scolastico (asilo nido, scuola primaria e secondaria) attrezzato con palestra coperta e aree verdi/sportive all'aperto; è ovvio che la prestazione di servizio di tale plesso è interfrazionale.

La frazione di Pucciarelli nella parte del tessuto consolidato si inerpica sul fianco pedecollinare, aggredendo la linea di massima pendenza e divenendo una sorta di balcone di affaccio sulla pianura di Carraia e sulla zona industriale di Casella (area che comprende unità locali di produzione di beni, ovvero una zona produttiva vera).

La sella collinare che divide Pucciarelli da Sanfatucchio (un tempo punteggiata solo dal nucleo del Poggetto) oggi si sta saturando di nuove costruzioni residenziali, realizzando di fatto la "saldatura" fra le due frazioni.

La frazione di Sanfatucchio è posta sulla sommità meridiana di un leggero crinale collinare (300 ml s.l.m.) e si articola lungo e intorno le "dolci" sinuosità della S.P. n. 306, nei suoi primi tratti di salita..

Il tessuto urbano si snoda dall'attacco con la vecchia S.R. n. 71 (piccolo centro commerciale di fatto) fino al cimitero e alla chiesa di S. Felice, appena a nord del tessuto consolidato sono state realizzate ampie zone verdi connesse anche in questo caso con i servizi scolastici per l'infanzia.

Le zone di incremento edilizio sono in corso di realizzazione soprattutto sul segmento di crinale fra il centro e la chiesa di S. Felice. Oltre alla buona qualità della piazza/slargo posta al centro del tessuto consolidato, vanno segnalati alcuni percorsi sterrati (vicinali e poderali) che attingendo direttamente al tessuto storico (sorta di vicoli) si diramano poi sul territorio, originando percorsi di straordinaria bellezza e percezione paesaggistica, come quello che porta alla Villa Buitoni. Scendendo poi verso valle, ripercorrendo la S.P. n. 306 verso Panicarola si incontra la zona industriale di Pineta, che ad oggi, risulta incompiuta e sottoutilizzata con al suo interno anche l'incombente problematicità della grande ex-fabbrica della Buitoni.

## 2.6. *Paesaggio e percezione*

### 2.6.1. *L'approccio metodologico*

Il Documento Programmatico considera il paesaggio un indicatore sintetico della qualità dello sviluppo territoriale ed urbano, ed il paesaggio di qualità come fondamentale risorsa per lo sviluppo, assumendolo come categoria sintetica di lettura-interpretazione e proposta per il territorio.

Ciò a partire dagli elaborati del Quadro conoscitivo<sup>26</sup>, attraverso la lettura del territorio dal punto di vista percettivo, tramite categorie che restituiscono la valenza paesaggistica delle sue componenti e delle relazioni che fra di esse si instaurano e tramite categorie di valutazione paesaggistica che mettono in rapporto i segni del paesaggio e le dinamiche di trasformazione in atto, nonché attraverso la fissazione degli obiettivi di qualità paesaggistica nel presente *Documento Programmatico*, intesi come esiti paesaggistici auspicabili di trasformazioni innescate da politiche e azioni settoriali e integrate, promosse dal *Documento Programmatico*, che saranno specificate e disciplinate dal PRG.

A partire dal riconoscimento dei vari livelli e scale ai quali il paesaggio si esprime e si percepisce, nella *Carta dei caratteri del paesaggio e dei Paesaggi locali del territorio di Castiglione del Lago*<sup>27</sup>, le componenti naturali (geomorfologiche, idrografiche, vegetazionali, ecc.) e antropiche (storiche, insediative, di uso del suolo, ecc.), sono lette come un repertorio dei segni visibili del territorio ovvero come caratteri del paesaggio; le relazioni che si stabiliscono fra di essi e che sono esemplificabili come un “funzionamento tipo” delle modalità di rapportarsi, giustapporsi e integrarsi dei segni e che si ripetono nel territorio con una certa frequenza, sono definite come *Morfotipologie paesistiche ricorrenti*<sup>28</sup>; le relazioni che invece costituiscono situazioni uniche ed irripetibili, sono individuate come *Emergenze paesaggistiche*; le condizioni di percepibilità sono riferite ai *Luoghi della percezione visiva e visuali* (quanto e cosa si percepisce, da dove). I caratteri, le morfotipologie paesaggistiche ricorrenti, le emergenze paesaggistiche e i luoghi della percezione visiva e orizzonti visivi, e le loro singolari combinazioni, così come individuati, consentono un ulteriore livello di lettura del territorio che porta al riconoscimento dei *Paesaggi locali*.

---

<sup>26</sup> L'elaborato del Quadro Conoscitivo E2 - *Studi per la Carta per la qualità e per il paesaggio - Carta dei caratteri del paesaggio e individuazione dei Paesaggi Locali* e gli allegati E.1.01 - *Carta dei caratteri del paesaggio e dei Paesaggi Locali del territorio di Castiglione del Lago* e E.1.02 *Abaco delle Morfotipologie Paesaggistiche ricorrenti*, contengono una dettagliata descrizione/ interpretazione/ valutazione dei caratteri del paesaggio di Castiglione del Lago e dei *Paesaggi Locali* individuati, nonché la fissazione degli obiettivi e delle azioni relative al paesaggio, recepite all'interno del presente *Documento Programmatico* (cfr. par. 2.10.4 *Valutazione del paesaggio*, paragrafo 3.3.1 *Obiettivi per il Sistema Paesaggistico ambientale* e paragrafo 3.4.3 *Le azioni strategiche sulle componenti strutturali*, parte relativa alle azioni sul paesaggio)

<sup>27</sup> Cfr. *Quadro conoscitivo* Elab. E.1.01 - *Carta dei caratteri del paesaggio e dei Paesaggi Locali del territorio di Castiglione del Lago* ed Elab. E.1.02 *Abaco delle morfotipologie paesaggistiche ricorrenti*

<sup>28</sup> Nell'Elab. E.1.02 *Abaco delle morfotipologie paesaggistiche ricorrenti* sono individuate, in modo esemplificativo (cioè non sono segnalate tutte quelle presenti nel territorio comunale) e descritte le *morfotipologie paesaggistiche ricorrenti* che connotano i diversi *Paesaggi Locali*.

Questi costituiscono un approfondimento ed una integrazione delle Unità di paesaggio (UdP) definite dal PTCP<sup>29</sup> per il territorio di Castiglione del Lago.

I *Paesaggi Locali* corrispondono ad articolazioni del territorio comunale caratterizzate dal punto di vista paesaggistico da una specifica presenza di significative componenti naturali e antropiche, nonché di particolari e connotanti relazioni tra di esse, che determinano situazioni territoriali differenti, e da specifiche condizioni di percepibilità dei segni e delle relazioni fra di esse; essi sono individuati come porzioni di territorio la cui dimensione paesaggistica è imprescindibile scenario di riferimento progettuale per la fissazione degli obiettivi e delle azioni strategiche del presente Documento programmatico ai fini della conservazione, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio e sono considerate lo sfondo di riferimento per le trasformazioni che saranno previste e/o ammesse con diverse scale di rilevanza dal *PRG Parte Strutturale* e dal *PRG Parte Operativa*, allo scopo di definire criteri, attenzioni e prestazioni da assumere e garantire all'interno del più appropriato contesto paesaggistico di riferimento della singola trasformazione per l'inserimento paesaggistico della stessa.

Sotto questo profilo la *Carta dei caratteri del paesaggio e Paesaggi Locali di Castiglione del Lago*, con l'allegato *Abaco delle morfotipologie paesaggistiche ricorrenti*, può assumere nel PRG il significato di strumento di tipo gestionale degli interventi e delle trasformazioni ammesse e previste, al fine di contribuire al mantenimento e innalzamento della qualità della risorsa paesaggio. Gli elementi considerati di valore, di interesse culturale, identitari e la permanenza delle relazioni fra di essi all'interno dei *Paesaggi Locali*, elementi che possono costituire o costituiscono fattori di qualità dello stesso territorio, sono un riferimento (morfologico, tipologico, paesistico, percettivo ecc) per la pianificazione e progettazione delle trasformazioni che persegua esiti di qualità paesaggistica. In questo senso alla *Carta* si può attribuire l'accezione di "Carta per la qualità del territorio e della città", così come impiegata in altre esperienze di pianificazione (Roma, Ravenna, ecc.).

## **2.6.2. I paesaggi locali di Castiglione del Lago**

L'articolazione delle *Unità di paesaggio* del PTCP rende ragione della caratteristica prevalente del paesaggio di Castiglione del Lago, ovvero l'alto grado di riconoscibilità del supporto geomorfologico al quale corrispondono ambiti paesaggistici ben definiti. Infatti, i limiti individuati per le UdP si sovrappongono esattamente a quelli dei *Sistemi paesaggistici* dello stesso PTCP presenti nel territorio comunale di Castiglione del Lago, ai quali le UdP appartengono: l'UdP 41-

---

<sup>29</sup> Il PTCP individua per il territorio di Castiglione del Lago le seguenti quattro Unità di Paesaggio: UDP 41 - *Conca del Trasimeno* e UdP 61 - *Basse colline di Castiglione del Lago*, interamente ricomprese all'interno del perimetro comunale; UdP 59 - *Basse colline di Macchie e Panicarola* e UdP 75 - *Val di Chiana* comprese solo in parte e per un'esigua porzione, al margine del confine comunale. Le UdP 41 e 75 appartengono al "Sistema di pianura e di valle"; le UdP 59 e 61 appartengono al "Sistema collinare"

Conca del Trasimeno corrisponde al *Sistema paesaggistico di pianura e valle*, mentre l'UdP - 61 Basse colline di Castiglione del Lago si sovrappone al *Sistema collinare*. Le altre UdP presenti nel territorio, UdP 59 – Val di Chiana e UdP 75 - Basse colline di Macchie e Panicarola, costituiscono porzioni limitate del territorio castiglionesese, essendo le ultime propaggini di paesaggi appartenenti a territori limitrofi parzialmente differenti dal punto di vista paesaggistico.

La base per l'individuazione dei *paesaggi locali* come articolazione delle UdP del PTCP, nella direzione di un ulteriore avvicinamento alla possibile scala delle trasformazioni che saranno previste dal *PRG Parte Strutturale*, è costituita da uno specifico approfondimento della lettura dei *Sistemi paesaggistici* del territorio di Castiglione del Lago, fornita dallo stesso PTCP: il crinale delle basse colline di Castiglione, lungo il quale si snodano i centri di collina (Petignano, Pozzuolo, Casamaggiore, Gioiella, Vaiano, Villastrada, ecc.), funge da linea di spartiacque fra la grande conca del lago Trasimeno ad est e le conche minori dei laghi di Chiusi e Montepulciano ad ovest; essa termina con la "testata" che si affaccia sulla Val di Chiana. Intorno al lago Trasimeno, la fascia perilacustre e la piana alle spalle del promontorio di Castiglione del Lago, che coronano il lago, presentano un'ampia fascia di pianura, mentre l'area di piana intorno ai laghi minori è decisamente più esigua. I versanti delle colline, quello ad ovest del crinale verso i laghi minori e quello ad est del crinale, verso il lago Trasimeno, hanno caratteri differenti in termini di pendenze e di alternanza spartiacque-impluvi; il versante verso il Trasimeno, a sua volta, assume una variazione dei caratteri a seconda delle diverse pendenze che lo connotano.

All'interno dunque delle UdP41 e UdP 61<sup>30</sup> sono stati individuati sette *Paesaggi locali*; l'UdP 59 è stata ricompresa nel *Paesaggio locale* PL2; l'UdP 75 è stata ricompresa nel *Paesaggio locale* PL7.

Sono state, inoltre, individuate tre classi di paesaggi locali, a seconda della prevalenza dei caratteri di tipo antropico (relativi agli insediamenti urbani o a quelli relativi all'esercizio dell'attività agricola) o dei caratteri di tipo naturalistico: tipi di paesaggio *a dominante urbana, rurale o naturale* (eventualmente mista). I *Paesaggi Locali* così riconosciuti costituiscono componenti strutturali del territorio.

I *Paesaggi Locali* individuati sono i seguenti:

- PL1 - Paesaggio lacustre del Lago Trasimeno e Promontorio di Castiglione – a *dominante naturale*
- PL2 – Paesaggio della diffusione insediativa nella pianura retrolacustre di Castiglione e del canale dell'Anguillara – a *dominante urbano/naturale*

---

<sup>30</sup> Con un lieve aggiustamento rispetto al perimetro di confine delle due UdP del PTCP, dovuto al maggior dettaglio consentito dalla scala alla quale è stato affrontato lo studio dei Paesaggi Locali per il Documento Programmatico.

- PL3– Paesaggio dei boschi di Ferretto – *a dominante naturale/rurale*
- PL4- Paesaggio delle basse colline del lago Trasimeno – *a dominante rurale*
- PL5 - Paesaggio degli insediamenti del Crinale dei tre laghi (Chiusi-Montepulciano-Trasimeno) – *a dominante rurale/urbana*
- PL6 - Paesaggio delle basse colline del lago di Montepulciano e di Chiusi – *a dominante rurale*
- PL7 – Paesaggio della Val di Chiana – *a dominante naturale/rurale*

Ognuno degli elementi individuati (caratteri, morfotipologie paesistiche ricorrenti, ecc) per il riconoscimento dei paesaggi locali concorre alla definizione degli obiettivi e delle azioni per il paesaggio del presente Documento Programmatico ed alla predisposizione della futura disciplina generale e specifica dei Paesaggi locali nel PRG - Parte strutturale.

#### *PL1 - Paesaggio lacustre del lago Trasimeno e Promontorio di Castiglione*

Il Paesaggio Locale PL1 – “Paesaggio naturale lacustre del lago Trasimeno e Promontorio di Castiglione” comprende la porzione di territorio costituita dal Lago Trasimeno/ Isola Polvese, con la sua fascia perilacustre lungo la quale emerge il promontorio di Castiglione del Lago; limitata lungo tutto il suo sviluppo dalla tracciato della SR71 fino all’altezza del Promontorio di Castiglione e dalla Strada Romea più a sud.

Si tratta di un paesaggio lacustre a forte connotazione naturale, dove l’inserimento della componente insediativa (l’insediamento di Castiglione del Lago e la fascia perilacustre di terre coltivate) si integra a quella naturale in un equilibrio armonioso fra segni naturali ed antropici di alto valore percettivo. I segni strutturanti che determinano la dominanza dei caratteri naturali sono l’ampio specchio d’acqua del lago Trasimeno, la fascia perilacustre segnata dalla continuità della zona umida della sua costa e dalla retrostante fascia coltivata e l’Isola Polvese, la quale emerge dalla superficie lacustre, con la sua massa boscata e la zona umida del canneto. Nell’atmosfera naturale, “diafana e rarefatta” dello specchio d’acqua, la conca pianeggiante che circonda il lago, è segnata dal forte segno strutturante, naturale ed antropico, costituito dal promontorio di Castiglione, e dalla unitarietà e uniformità della fascia perilacustre, ritmata dagli sbocchi dei tre fossi Paganico, Pescia e Anguillara. Fulcro centrale del bacino di visibilità dell’intero territorio comunale, il promontorio di Castiglione del Lago ne caratterizza l’identità e ne determina il valore paesaggistico percettivo; tale immagine è fortemente connotata dalla posizione di affaccio del promontorio sullo specchio lacustre, segnato dalla ripida pendenza del versante nord, dalle pendenze più dolci degli altri versanti ricoperti di ulivi e dal più leggero degradare dell’insediamento verso l’entroterra.

La fascia perilacustre si presenta con caratteri di naturalità nella linea di contatto con l'acqua (vegetazione ripariale e canneti) e antropica nella parte più interna coltivata. Essa assume un assetto differente esclusivamente nelle aree di presenza degli insediamenti urbani (ai piedi del Promontorio di Castiglione del Lago, nei pressi di Badiaccia). A nord del promontorio l'ampia area libera dell'ex aeroporto Eleuteri, luogo di forte identità locale, nonostante la sua dismissione funzionale, costituisce un'area di passaggio fra la parte più naturale e la parte più urbanizzata del lungolago; rada o assente è la presenza di manufatti edilizi. A sud del promontorio, la rada presenza di manufatti di valore storico testimoniale e di pregio architettonico, si concentra lungo la viabilità principale, alla quale si raccorda con accessi segnati da imponenti viali alberati.

Caratteristica fondamentale di questo paesaggio, oltre al particolare equilibrio fra segni antropici e naturali è il fatto di costituire uno sfondo panoramico di rilevante bellezza e contemporaneamente un punto di vista privilegiato dello stesso scenario panoramico.

#### *PL2 – Paesaggio della diffusione insediativa nella pianura retrolacustre di Castiglione e del canale dell'Anguillara*

Il Paesaggio Locale PL2- "Paesaggio della diffusione insediativa nella pianura retrolacustre di Castiglione e del canale dell'Anguillara" è la porzione di pianura del territorio compresa fra la fascia perilacustre della Conca del Trasimeno ad est, il versante collinare delle Basse Colline del Trasimeno ad ovest e le prime propaggini della pianura della Val di Chiana ad sud.

Corrisponde ad un complesso sistema insediativo, che assume forme variegata, nel quale, in un tessuto connettivo costituito dalle trame agricole, si concentrano gli usi insediativi che maggiormente sono favoriti dalla giacitura pianeggiante dei suoli (residenza, produttivo e infrastrutture). In questo senso il suo confine, in particolare da nord ovest a sud est, da Piana fino all'altezza di Sanfaticchio, è di difficile individuazione e potrebbe essere definito come un confine permeabile che segna la transizione dalla prevalenza di segni determinati dalla presenza rada e diffusa di manufatti edilizi e infrastrutture (in corrispondenza della linea di rottura della pendenza fra pianura e versante collinare), alla prevalenza dei segni determinati dall'uso produttivo agricolo dei suoli. Più a sud del paesaggio locale, dove il Rio Maggiore confluisce nel canale dell'Anguillara che attraversa la pianura della Val di Chiana, la linea di rottura della pendenza è un limite maggiormente definito.

L'assetto attuale di questo paesaggio locale dovuto a fenomeni recenti (a partire dal dopoguerra) di diffusione insediativa è il risultato, però, di una più antica vocazione di questa pianura che, già in epoca romana, insieme all'opera di disboscamento, bonifica e sistemazione dei suoli che da quel momento l'hanno contraddistinta, si è rivelata un buon canale di comunicazione con i territori degli altri comuni circostanti, in particolare a sud nella sua confluenza nella pianura della Val di Chiana.

Si tratta di un paesaggio rurale di pianura insediata a prevalente connotazione urbana, nel quale il forte segno strutturante della pianura, costituisce il supporto di una visibile diffusione insediativa legata alla presenza del centro capoluogo di Castiglione, delle frazioni di pianura a carattere urbano (Piana, San Fatucchio, Macchie, Panicarola) e del fascio infrastrutturale ferrovia/SR71/Strada Romea con i relativi numerosi svincoli e tratti in rilevato. In questo paesaggio, i segni lineari di tipo naturale, quali i corsi d'acqua principali con la relativa vegetazione ripariale, segnano, strutturano e articolano l'uniformità del supporto geomorfologico e la diffusione disordinata delle forme insediative nel territorio agricolo. È così infatti riconoscibile il sistema insediativo attorno al fosso Paganico (Piana, Bertoni e Pieracci) il sistema attorno al fosso dell'Anguillara (Panicarola, Carraia e Macchie) e il sistema fra l'insediamento di Castiglione e il Rio Pesca (Soccorso, Vitellino).

L'insediamento recente di Castiglione, al centro della pianura, costituisce il massimo grado di addensamento delle funzioni legate alla residenza; esso si caratterizza per la disposizione dei tessuti edificati attorno alle tre direttrici principali di via Buoizzi, via Roma (tratto urbano della SR71) e via Firenze. Attorno a queste la città si è sviluppata per parti poco differenziate. La ferrovia segna il limite fra l'insediamento compatto e l'insediamento più rado verso il territorio agricolo, determinando una frattura fra Castiglione e le sue propaggini lineari.

Le tre matrici insediative attraversano la restante porzione di pianura fra l'insediamento urbano di Castiglione e la fascia pedecollinare, separata dal tracciato della ferrovia in senso prevalentemente radiale rispetto al promontorio, creando una sorta di alternanza fra fasce insediate e fasce di territorio agricolo prevalentemente a seminativo semplice con inserti di macchie di boschi di conifere. Il fosso Paganico (dal suo sbocco al confine dell'area dell'ex aeroporto, fino al tratto che costeggia le frazioni della "fila del Paganico") con l'evidenza percettiva aumentata dall'infiltrarsi della sua vegetazione ripariale, segna il passaggio dalle aree più densamente e diffusamente insediate della piana, a quelle più rade e concentrate intorno alle frazioni.

A sud dell'insediamento di Castiglione la pianura del canale dell'Anguillara assume un assetto altamente riconoscibile che richiama la forma del quadrilatero, dato dalla presenza del canale dell'Anguillara e dell'adiacente strada demaniale, nonché dall'articolazione delle forme insediative attorno ad una maglia ben definita, i cui nodi sono i centri di Sanfatucchio, Panicarola, Carraia, Pineta e Macchie.

La porzione di pianura compresa fra la strada Romea e la sequenza delle frazioni di Panicarola e Carraia, costituisce un ambito di transizione fra la pianura insediata e la fascia perilacustre: in essa è ancora leggibile la sequenza longitudinale alla linea di costa del lago, delle aree agricole libere da insediamenti, della strada la Romea e l'addensamento lineare dei centri di Carraia e Panicarola, nel quale emergono gli elementi di riconoscibilità dei centri quali il campanile di Panicarola e lo skyline della Chiesa da Madonna di Carraia.

La parte più a sud di questo paesaggio locale, dove il Fosso dell'Anguillara intercetta il Rio Maggiore, parte terminale della pianura della Conca del Trasimeno verso la Val di Chiana, si distingue per l'assenza di concentrazioni insediative e per la pregnanza che i segni lineari delle infrastrutture e del canale dell'Anguillara assumono, sovrapposti all'uniformità della pianura coltivata.

Questa particolare connotazione della varietà delle situazioni interne a questo paesaggio locale, inciderà sulla valutazione e definizione di obiettivi e azioni, che dovranno inevitabilmente tenerne conto; seppure a partire dalla considerazione unitaria di questo paesaggio, sfondo del riconoscimento di un funzionamento complessivo dell'assetto paesaggistico, legato a funzioni e uso del suolo che hanno generato il corrispondente esito paesaggistico.

#### *PL3- Paesaggio dei boschi di Ferretto*

Il Paesaggio Locale PL3- "Paesaggio dei boschi di Ferretto" è la porzione di pianura fittamente ricoperta dal sistema dei boschi di Ferretto, a nord del territorio comunale che risale dolcemente verso il versante collinare, compresa fra la fascia perilacustre della Conca del Trasimeno ad est, il versante collinare delle Basse Colline del Trasimeno ad ovest e la pianura insediata a nord, intorno alla frazione di Piana.

Si tratta di un paesaggio di pianura a connotazione mista rurale e naturale determinata dalla presenza dell'organizzazione tipica del territorio extraurbano agricolo attorno alla frazione di Ferretto e dalla caratterizzante consistenza ed estensione dei boschi di Ferretto che, date le dimensioni rilevanti delle aree boscate e la loro frequenza, costituiscono un sistema di elevata qualità ambientale e di elevata riconoscibilità paesaggistica.

#### *PL4- Paesaggio delle basse colline del lago Trasimeno*

Il Paesaggio Locale PL4- "Paesaggio rurale delle basse colline del lago Trasimeno" è la porzione di territorio che corrisponde al versante delle Basse colline del Trasimeno affacciato sulla conca del lago. È compreso fra il crinale spartiacque fra il Trasimeno e i laghi minori ad ovest, la pianura della Conca del Trasimeno ad est e il versante collinare che si affaccia sulla Val di Chiana a sud.

Le sistemazioni agrarie più rilevanti di questo parte di territorio, insediato nella pianura e sui crinali già in epoca etrusca e romana, cominciano nell'epoca medievale per consolidarsi nel Rinascimento quando si cominciarono a tracciare le strade di collegamento fra i centri di pianura e il crinale. Con un processo di continua ma sistematica conquista dei suoli in pendenza, a partire dal settecento, attraverso il disboscamento (campi a pigola) e le varie forme del terrazzamento per la sistemazione delle pendenze (ciglionamenti e gradoni), la realizzazione di strade poderali e interpoderali con i relativi elementi di arredo, la diffusione delle case coloniche nei pressi della

viabilità locale e dei manufatti per la lavorazione e conservazione del grano, il sistema agricolo della mezzadria ha dato vita ad un forma ancora riconoscibile di coltivazione del seminativo, del seminativo arborato, di colture arborate (prevalentemente olivo e vite con sistemazioni a ritocchino, girapoggio, ecc.) e di allevamento del bestiame (pascoli e impianti per allevamenti). In tempi più recenti l'agricoltura meccanizzata e industriale ha esteso la produzione del seminativo semplice e ridotto la trama dei segni vegetazionali di demarcazione dei fondi, lasciando incolte alcune aree nelle quali è ritornata la vegetazione spontanea cambiando, anche se molto gradualmente, l'immagine storica consolidata.

Si tratta di un paesaggio di bassa collina nel quale il rapporto fra i segni antropici dell'uso produttivo agricolo dei suoli e i segni strutturanti della geomorfologia determinano una relazione virtuosa di corrispondenza ritmica ed uniforme, altamente connotante e riconoscibile, in termini di esiti paesaggistici: una sorta di simbiosi fra paesaggio e agricoltura.

Il PL 4, infatti, è strutturato dalla dolce sinuosità del versante, sul quale si adagia uniformemente e con continuità, la distesa delle colture agricole. All'ondulazione del versante, caratterizzata da leggere valli, gradualmente più accentuate da nord a sud, con sviluppo ortogonale rispetto al crinale e di frequenza regolare, si rapporta la trama degli appoderamenti irregolare e minuta, seguendo tale andamento, tramite una grande maglia irregolare di percorsi poderali e interpoderali, che si attestano sulla rete principale di strade di collegamento fra le frazioni, secondo allineamenti che assecondano le pendenze dei versanti e il tracciato dei corsi d'acqua. Tranne la parte collinare della frazione di Sanfatucchio, non sono presenti forme insediative addensate.

L'immagine complessiva, per quanto definita da elementi di forma e trama variabili, mantiene una omogeneità ed uniformità interrotta soltanto da macchie boscate più ampie o vegetazione ripariale particolarmente folta. I riferimenti percettivi emergenti sono invece costituiti da elementi esterni al paesaggio locale individuato, quali i singoli manufatti o lo skyline degli addensamenti dei centri e delle frazioni sulla linea del crinale o dei controcrinali, scandito dai campanili dei centri storici.

La percezione dello spazio e degli elementi che lo compongono, in questo tipo di paesaggio, è legata alla visione di orizzonti condizionati dall'ampiezza variabile delle vallecole ("conche del paesaggio"); lì dove le dimensioni delle vallecole sono più ridotte la visione dai versanti più acclivi non è mai una visione d'insieme del fondovalle e, dall'interno di questo, la visibilità è chiusa rispetto al contesto circostante. I riferimenti percettivi emergenti sono invece costituiti da elementi esterni al paesaggio locale individuato, quali i singoli manufatti o lo *skyline* degli addensamenti dei centri e delle frazioni sulla linea del crinale o dei controcrinali, scandito dai campanili dei centri storici.

La leggera diversificazione del paesaggio locale è data dal diverso grado di incisione/pendenza dei versanti delle vallecole, dall'ampiezza del fondovalle e dalla dimensione dei controcrinali all'interno del quale è compresa la vallecola. Si distinguono una parte a nord (in corrispondenza di Petrignano e Pozzuolo) e una parte a sud (in corrispondenza di Gioiella e Villastrada). In prossimità della fascia di contatto fra versante e pianura, vicino agli insediamenti di Sanfatucchio e Muffa, si concentra una discreta rete di edifici di valore storico testimoniale legati alla produzione agricola del territorio, spesso segnati dai tipici filari alberati di pini marittimi.

*PL5 - Paesaggio degli insediamenti del Crinale dei tre laghi (Chiusi – Montepulciano – Trasimeno)*

Il Paesaggio Locale PL5- “Paesaggio degli insediamenti rurali del Crinale dei tre laghi (Chiusi – Montepulciano –Trasimeno)” è la porzione di territorio che corrisponde alla dorsale principale delle Basse colline del Trasimeno, che si sviluppa in una lunga fascia lineare e ramificata sulla quale corre la viabilità storica locale di crinale e controcrinale che attraversa il territorio di Castiglione. È compresa ad est e ad ovest fra i due versanti delle colline che si affacciano rispettivamente sul lago Trasimeno e sui laghi minori ed è limitata a sud dalla parte delle Basse colline del Trasimeno rivolte verso la Val di Chiana; quest'ultimo è il limite rispetto al quale la strada storica di controcrinale gira degradando verso la pianura. I suoi confini sono segnati da una linea ideale, che corre parallela ai tracciati della viabilità di crinale e controcrinale e segna il passaggio fra crinale sub pianeggiante e versanti collinari.

L'assetto attuale di questo paesaggio locale, organizzato per centri lungo la viabilità di crinale, deriva da processi di stratificazione di origine molto antica che cominciano nell'epoca etrusca, periodo nel quale la dorsale collinare spartiacque fra il Chiusi e il Trasimeno fu scelta come localizzazione ottimale per tracciare la strada di comunicazione fra Chiusi, Cortona ed Arezzo, lungo la quale furono organizzati i primi centri agricoli. (Laviano, Pozzuolo, Viano, Porto, ecc.). Al progressivo consolidamento dei centri. In epoca più recente si sono aggiunti, in continuità con i nuclei storici, le espansioni lineari più recenti.

Si tratta di un paesaggio rurale di bassa collina, fortemente caratterizzato e strutturato dalla presenza dei centri di crinale e di poggio in sequenza lineare lungo la viabilità locale di crinale e controcrinale, alternate alle aree agricole libere. Le frazioni e i centri di crinale (Petrignano, Pozzuolo, Gioiella, Villastrada e Vaiano, ecc.), si susseguono lungo l'asse viario all'interno di un contesto prettamente rurale, secondo un ritmo che è possibile percepire attraversando questo paesaggio lungo la viabilità di crinale: ai nuclei storici delle frazioni, densi e segnati dalla presenza dei campanili che orientano da più punti di vista la percezione del territorio, seguono senza soluzione di continuità, sequenze lineari sempre più rade di manufatti (destinati a varie funzioni che caratterizzano le diverse frazioni), le quali si interrompono in corrispondenza dei vuoti delle

aree agricole segnate frequentemente da oliveti e vigneti e in continuità con il sistema delle aree agricole di versante. I centri di poggio sui controcrinali fanno parte di un ritmo di insediamenti più radi ma più frequenti, alternati a porzioni più ridotte di aree agricole, comunque in continuità con quelle di versante. La localizzazione degli addensamenti insediativi sulle linee di crinale e controcrinale è la regola insediativa prevalente dell'intero sistema delle basse colline del Trasimeno.

Caratteristica saliente di questo paesaggio è quella di costituire nel suo complesso luogo di percezione panoramica non solo dell'intero territorio comunale, ma anche di ampia parte del territorio di Chiusi e Montepulciano: (da Poggio del Papa, Santa Maria è possibile fruire di una vista straordinaria dei tre laghi) e allo stesso tempo, quello di essere un punto di riferimento percettivo di orientamento nel territorio per punti emergenti quali poggi, campanili delle frazioni, complessi edificati (santuari, ville e casali, sequenze particolari come quella di Collelungo o Cozzano) su poggio o controcrinale.

Sotto questo profilo è possibile individuare una complessa casistica dei punti di vista che caratterizzano i singoli centri di crinale e di poggio a seconda della visuale che lungo la strada o da alcuni affacci particolari da essi viene intercettata.

Carattere ricorrente, verso il versante est che affaccia sul Trasimeno, assumono le intersezioni del crinale con la viabilità di collegamento trasversale che collegando sistematicamente le frazioni di crinale alla fascia perilacustre attraverso le dorsali di controcrinale, segnano i tessuti edilizi con i crocicchi e diventano una sorta di rampe discendenti verso la pianura.

La parte che affaccia sul versante del Chiusi-Montepulciano invece vede una minore presenza di lunghe controdorsali, contro un'accentuata caratterizzazione dei versanti ripidi. Proprio in virtù di questo carattere del versante, i controcrinali e i relativi poggi sono più evidenti e connotati da caratteri di forte potenzialità percettiva. Eccezione è costituita dalla dorsale di Porto che, date le dimensioni più ampie, presenta un'ampia e riconoscibile sequenza di insediamenti lineari. Sul versante ovest, ricca è la presenza di complessi di interesse storico architettonico come ville, manufatti rurali chiese e santuari (emblematico è il Santuario della Madonna di Vaiano) localizzati su segni emergenti della geomorfologia quali poggi e controcrinali; essi associano la loro valenza architettonica a quella percettiva, costituendo emergenza paesaggistica anche in quanto riconoscibili a scala vasta.

#### *PL6 - Paesaggio delle basse colline del lago di Montepulciano e di Chiusi*

Il Paesaggio Locale PL6- "Paesaggio delle basse colline del lago di Montepulciano e di Chiusi" è la porzione di territorio che corrisponde al versante delle Basse colline del Trasimeno affacciato sulla Conca dei Laghi di Montepulciano e Chiusi. È compreso fra il crinale spartiacque fra il

Trasimeno ad est, il confine comunale che costeggia le conche dei due laghi toscani ad ovest e dalla porzione di Basse colline del Trasimeno rivolte verso la Val di Chiana a sud.

Come nel caso del PL4 – “Paesaggio delle Basse Colline del Lago Trasimeno”, si tratta di un paesaggio nel quale il rapporto fra i segni antropici dell’uso produttivo agricolo dei suoli e i segni strutturanti della geomorfologia determinano una relazione virtuosa di corrispondenza ritmica ed uniforme, altamente connotante e riconoscibile, in termini di esiti paesaggistici, data dalla stratificazione secolare dei segni delle opere di coltivazione agraria (colture erborate, campi a pigola, ciglionamenti e gradoni, strade poderali ed interpoderali con i relativi elementi di arredo, case coloniche, allevamenti, ecc.), che con un processo di asistemica ma continua conquista dei suoli in pendenza, hanno modellato un territorio che già presentava insediamenti nella pianura e sul crinale sin dall’epoca romana ed etrusca.

Il PL 6, infatti, è strutturato dalla accentuata sinuosità del versante che si protrae fino ad arrivare a ridosso della stretta fascia perilacustre intorno ai laghi e sul quale si adagia, uniformemente e con continuità, la distesa delle colture agricole (seminativo con inserti di colture arborate e vigneti, in prevalenza a ridosso della viabilità di crinale e controcrinale, sui versanti di maggiore pendenza). All’accentuata ondulazione del versante, caratterizzata da valli incise, con sviluppo a raggiera rispetto alle conche dei due laghi; si rapporta la trama degli appoderamenti irregolare e minuta. Questa, nei frequenti punti di maggiore acclività, adotta la soluzione delle sistemazioni per le colture arboree (ciglionamenti, leggeri terrazzamenti ecc.), seguendo tale andamento, tramite una grande maglia irregolare di percorsi poderali e interpoderali, che si attestano sulla rete principale di strade di collegamento fra le frazioni, secondo allineamenti che assecondano pendenze dei versanti e tracciato dei corsi d’acqua e nei pressi della stretta fascia perilacustre, l’andamento della costa del lago.

L’immagine complessiva, per quanto definita da elementi di forma e trama variabili, mantiene una omogeneità ed uniformità punteggiata da macchie boscate più ampie o vegetazione ripariale particolarmente folta e colture arborate. I riferimenti percettivi emergenti sono invece costituiti da elementi esterni al paesaggio locale individuato, quali i laghi, i singoli manufatti o gli addensamenti dei centri e delle frazioni sulla linea del crinale o dei controcrinali.

La percezione dello spazio e degli elementi che lo compongono, in questo tipo di paesaggio, è legata alla visione di orizzonti condizionati dall’ampiezza variabile delle vallecole (“conche del paesaggio”), ma poiché si tratta prevalentemente di vallecole a breve distanza dai laghi, gli orizzonti visuali si aprono ad una dimensione più vasta e altamente suggestiva in direzione dei laghi stessi. L’andamento delle vallecole, fino alla conca lacustre è percepibile da alcuni pianori (poggi), punti di vista privilegiati del crinale e dei controcrinali circostanti.

Particolare rilievo assume la presenza degli insediamenti nella fascia intorno al lago di Chiusi, dove la rete delle poderali ed interpoderali è più fitta in corrispondenza della diminuzione delle

pendenze e si dispone in una regolare rete di edifici di valore storico testimoniale, legati alla produzione agricola del territorio, segnata da imponenti viali alberati tipici del paesaggio già toscano.

#### *PL7 – Paesaggio della Val di Chiana*

Il Paesaggio Locale PL7- “Paesaggio della Val di Chiana” è la porzione meridionale di territorio che corrisponde al versante delle Basse colline del Trasimeno affacciato sulla Val di Chiana. È compreso fra la testata del crinale spartiacque fra il Trasimeno e i laghi minori che, all’altezza di Vaiano Villastrada, devia verso Chiusi, a nord e nord ovest, la pianura della Conca del Trasimeno che confluisce in quella della Val di Chiana ad est e sud est e il confine comunale a sud, dove taglia il versante poco prima che incontri la pianura.

Come nel caso del PL4-“Paesaggio delle basse Colline del Lago Trasimeno”e del PL6 – “Paesaggio delle basse colline del lago di Montepulciano e di Chiusi”, si tratta di un paesaggio nel quale il rapporto fra i segni antropici dell’uso produttivo agricolo dei suoli e i segni strutturanti della geomorfologia determinano una relazione virtuosa di corrispondenza ritmica ed uniforme, altamente connotante e riconoscibile, in termini di esiti paesaggistici, data dalla stratificazione secolare dei segni delle opere di coltivazione agraria (colture erborate, campi a pigola, ciglionamenti e gradoni, strade poderali ed interpoderali con i relativi elementi di arredo, case coloniche, allevamenti, ecc.) che con un processo di asistemica ma continua conquista dei suoli in pendenza, hanno modellato un territorio che già presentava insediamenti nella pianura e sul crinale sin dall’epoca romana ed etrusca.

Si ripetono in questo paesaggio i caratteri distintivi degli altri versanti collinari delle Basse colline del Trasimeno, con una particolare accentuazione dell’incisione delle vallecicole prossime alla pianura della Val di Chiana, dovuta ai frequenti corsi d’acqua che si versano nel Rio Maggiore e nel Tresa. Si tratta di un paesaggio rurale nel quale il rapporto fra i segni antropici dell’uso produttivo agricolo dei suoli e i segni strutturanti della geomorfologia e della vegetazione legata alla presenza dell’acqua, determinano una relazione virtuosa di corrispondenza ritmica ed uniforme, altamente connotante e riconoscibile, in termini di esiti paesaggistici, una sorta di simbiosi fra paesaggio e agricoltura.

Il PL 7, infatti, è strutturato dalla accentuata sinuosità del versante, che si protrae fino ad arrivare a ridosso della pianura della Val di Chiana, sul quale si adagia diffusamente e ordinatamente, la distesa delle colture agricole (seminativo con inserti di colture arborate e vigneti sui versanti di maggiore pendenza alternati ai boschi). All’accentuata ondulazione del versante, caratterizzata da valli incise, con sviluppo meandriforme; si rapporta la trama degli appoderamenti irregolare e minuta, che nei frequenti punti di maggiore acclività, adotta le soluzioni delle sistemazioni tradizionali per le colture arboree (ciglionamenti, leggeri terrazzamenti, ecc.),

seguendo tale andamento, tramite una grande maglia irregolare di percorsi poderali e interpoderali di origine storica, che si attestano sulla strada del crinale in direzione per Chiusi e in direzione della pianura, secondo allineamenti che assecondano pendenze dei versanti e tracciato dei corsi d'acqua.

L'immagine complessiva, per quanto definita da elementi di forma e trama variabili, mantiene una unitarietà nella quale il segno delle fasce e macchie boscate costituisce un rilevante riferimento percettivo; così pure costituiscono riferimento percettivo emergente i singoli manufatti di valore storico testimoniale localizzati sui controcrinali e poggi o le frazioni e nuclei di Villastrada, i Poggi, Cantagallina di sopra, Cantagallina di sotto, Caioncola, sulla linea terminale del crinale principale.

La percezione dello spazio e degli elementi che lo compongono, in questo tipo di paesaggio, è legata alla visione di orizzonti condizionati dall'ampiezza variabile delle vallecole ("conche del paesaggio") e dalla loro disposizione irregolare; sulle linee di controcrinale, invece, la visibilità aperta consente una suggestiva percezione della pianura della Val di Chiana.

Particolare rilievo assume la presenza di manufatti di valore storico testimoniale sui poggi rivolti verso l'Anguillara nei pressi del nucleo di Caioncola.

## ***2.7. Individuazione della Struttura urbana minima***

La Legge Regionale 11/2005 contiene all'interno dell'articolo 3<sup>31</sup> alcune indicazioni che riguardano la prevenzione sismica: nel processo di identificazione delle componenti strutturali del territorio da parte del PRG-Parte strutturale prescrive che si individuino gli elementi che costituiscono la Struttura urbana minima.

### **2.7.1. La Struttura urbana minima nella pianificazione**

La categoria concettuale di *Struttura urbana minima (Sum)* può essere definita come "insieme degli edifici e degli spazi, strutture, funzioni, percorsi, in grado di garantire il mantenimento e la ripresa della funzionalità del sistema urbano durante e dopo l'evento sismico". L'obiettivo di tale individuazione è riconoscere una struttura urbana essenziale, attraverso l'individuazione di componenti fisico-funzionali esistenti, e valutarne le debolezze e le criticità, al

---

<sup>31</sup> L.R. 11 febbraio 2005, n° 11, Art. 3 comma 3:  
In particolare, il PRG, parte strutturale:

...omissis ...

d) individua gli elementi insediativi, funzionali e infrastrutturali esistenti e di progetto che nel loro insieme costituiscono la struttura urbana minima di cui è necessario garantire l'efficienza in caso di eventi sismici allo scopo di ridurre la vulnerabilità sismica urbana; a tal fine definisce gli obiettivi da perseguirsi mediante la qualificazione antisismica degli interventi dai quali detti elementi sono interessati ordinariamente, demandando al PRG, parte operativa, la promozione di detta qualificazione anche attraverso meccanismi compensativi di cui all'articolo 30;

fine di definire criteri e priorità per la pianificazione e programmazione di interventi preventivi di riduzione della vulnerabilità sismica alla scala urbana e di parte di città.

Secondo questo approccio gli elementi componenti la *Sum* sono variabili in relazione alle caratteristiche funzionali, morfologiche, dimensionali del centro urbano analizzato e ai rapporti con il contesto territoriale cui appartiene, considerati anche in riferimento al *ruolo strategico* che lo stesso centro svolge a scala territoriale dal punto di vista della “reazione” ad eventi catastrofici e alla conseguente emergenza. L'insieme degli elementi che compongono la *Sum* sono individuati all'interno di due tipologie: da un lato ne fanno parte gli elementi strutturanti dell'insediamento durante la fase dell'emergenza (sedi delle forze dell'ordine, strutture sanitarie, uffici di coordinamento amministrativo o della protezione civile, spazi aperti di prima raccolta, percorsi strategici, etc.) e dall'altro quelli che rendono possibile la “ripresa” della vita sociale ed economica nelle fasi successive e che contribuiscono a definire l'identità di un insediamento e della sua popolazione (luoghi di concentrazione di funzioni economiche, emergenze storiche e testimoniali, centri della vita sociale e di relazione, etc).

E' necessario sottolineare come il processo di individuazione della *Sum* possa portare a ritenere “sufficiente” il mettere in sicurezza gli elementi che la costituiscono perché l'intero insediamento sia al riparo dal sisma. Questo è vero se si suppone che ciò che non è compreso tra gli elementi della *Sum*, vale a dire i tessuti edilizi, la viabilità minore e altri componenti che costituiscono la parte dimensionalmente prevalente dell'insediamento, basi la propria capacità di resistenza al sisma sui “convenzionali” obblighi e attenzioni relativi agli aspetti strutturali edilizi definiti dalla legislazione vigente. In questo senso il mantenimento in funzione degli elementi della *Sum* fa sì che detta parte dell'insediamento possa sopravvivere all'evento calamitoso come sistema urbano complessivo, in grado di riprendere la propria funzionalità nel minor tempo possibile, e mantenendo il più possibile intatte le sue caratteristiche simbolico-identitarie.

Ogni *Sum* viene individuata analizzando e classificando per “grado di strategicità” relativa gli elementi individuati nel Quadro Conoscitivo, suddividendoli a seconda dell'appartenenza al *Sistema infrastrutturale*, al *Sistema delle funzioni e strutture strategiche*<sup>32</sup> o al *Sistema degli spazi aperti*.

Sono esempi di componenti con il maggior grado di strategicità (“componenti strategiche di I° livello”) la viabilità territoriale principale e secondaria, che consente l'accesso agli insediamenti, la principale viabilità di distribuzione interna degli insediamenti stessi, le strutture sanitarie, le sedi delle forze dell'ordine e delle amministrazioni pubbliche, le scuole e le strutture ricettive, importanti per la loro potenziale funzione di ricovero post emergenza, gli spazi aperti configurati e facilmente accessibili; sono invece esempi di elementi la cui strategicità relativa è minore ma

---

<sup>32</sup> Le strutture strategiche sono a loro volta classificate, a seconda della tipologia, in *Strutture ed edifici strategici primari ed operativi*, di cui garantire operatività e la raggiungibilità immediata in fase di emergenza e *Strutture ed Edifici strategici ausiliari*, eventualmente utilizzabili come ricoveri temporanei

comunque significativa (“componenti strategiche di II° livello”) la viabilità di distribuzione secondaria che può svolgere ruolo di ridondanza in caso di interruzioni di quella principale, gli spazi aperti di dimensione o accessibilità minore, ma comunque accettabile ai fini del primo ricovero post emergenza, le componenti necessarie al mantenimento e alla ripresa delle attività urbane ordinarie (beni culturali, attività produttive, centri commerciali, concentrazione di attività terziarie).

La successiva individuazione di debolezze e criticità, proporzionate al grado di strategicità delle differenti componenti, offre i dati e le informazioni necessari sui quali fondare la ricerca e definizione di soluzioni e priorità per la redazione delle vulnerabilità sismiche da integrare, concettualmente e operativamente, nella programmazione e pianificazione urbanistica con le "ordinarie" istanza di riqualificazione e sviluppo urbanistico-ambientale del territorio comunale.

### **2.7.2. Il contesto territoriale: la Struttura territoriale minima**

Le caratteristiche del territorio e le particolari condizioni infrastrutturali e funzionali emerse dal Quadro conoscitivo e dagli studi specialistici evidenziano le peculiarità del sistema territoriale di Castiglione del Lago, le quali hanno delle importanti ripercussioni sul processo di individuazione delle *Sum*: nel territorio sono presenti un certo numero di frazioni separate dal Capoluogo, alcune delle quali con un ruolo significativo nella organizzazione, funzionamento e distribuzione della popolazione all'interno della struttura insediativa castiglione; questo rende necessaria l'individuazione e l'analisi della Struttura urbana minima non solo del Capoluogo ma anche di quelle riferite, almeno, rispettivamente al sistema insediativo del “Quadrilatero sul fosso dell'Anguillara”<sup>33</sup> e alla importante frazione di Pozzuolo, situata nel principale snodo tra il sistema insediativo del “Crinale tra il Chiugi e il Trasimeno”<sup>34</sup> e il Capoluogo. Si è ritenuto quindi utile una lettura a scala territoriale dei rapporti di queste strutture urbane tra di loro e con le altre frazioni, nonché delle relazioni d'area vasta e con le grandi infrastrutture strategiche territoriali: a questo scopo si è proceduto all'individuazione di una “*Struttura territoriale minima*” (*Stm*)<sup>35</sup> di valenza strategica, la cui messa in sicurezza è necessaria per la tenuta complessiva delle *Sum* citate precedentemente, e degli altri centri e nuclei castiglionesi relazionati a tale struttura territoriale di riferimento. Secondo questo approccio le *Sum* dei singoli centri costituiscono dei “segmenti” funzionali della *Stm*, la quale a sua volta rappresenta per esse il sistema di coerenze e relazioni

---

<sup>33</sup> cfr. paragrafo 2.4.5

<sup>34</sup> cfr. paragrafo 2.4.3

<sup>35</sup> La Struttura territoriale minima è stata inizialmente teorizzata nel corso della ricerca riferita al territorio di Nocera Umbra, all'interno della quale si è sentita la necessità, date le caratteristiche specifiche del territorio comunale nocerino di mettere in evidenza le caratteristiche di vulnerabilità sismica a scala territoriale, cioè relativa ad un contesto più ampio di quello del singolo centro capoluogo; questo ha portato all'individuazione di una “Struttura territoriale minima” di valenza strategica la cui messa in sicurezza è necessaria per la tenuta stessa della *Sum* del capoluogo e degli altri centri relazionati a tale struttura territoriale di riferimento sia comunale che sovracomunale.

essenziali, e ne formano le componenti strategiche (se pure di valenza diversa tra di loro) ai fini della funzionalità e della resistenza complessive del territorio di Castiglione del Lago.

Dalla individuazione della *Stm* e delle sue criticità consegue la possibilità di definire, indirizzare e incentivare, attraverso la disciplina urbanistica, una politica di programmazione di azioni e interventi integrati, alla scala comunale e di valenza strutturale (relativa ad esempio a: rete infrastrutturale, organizzazione e distribuzione di funzioni e strutture strategiche, spazi aperti accessibili, ecc.), volti alla prevenzione sismica e alla riqualificazione e sviluppo dell'insieme di capoluogo e centri frazionali, ognuno comunque secondo i propri caratteri specifici.

Osservando la *Stm* individuata nel territorio comunale, si può notare che la caratteristica peculiare del sistema infrastrutturale castiglioneese è l'attraversamento dell'intero territorio, in direzione approssimativamente nord-sud, da parte di un importante fascio di viabilità su ferro e gomma, situato in posizione asimmetrica rispetto al territorio comunale, sul quale è innestato il centro del capoluogo. Il sistema dei percorsi strategici a livello comunale ha quindi come elemento principale tale infrastruttura e, parallelo ad esso, l'insieme dei percorsi di crinale che vanno da Pozzuolo a Villastrada (e che innervano il sistema insediativo del "Crinale tra il Chiugi e il Trasimeno"). Il sistema è completato dai collegamenti trasversali tra queste due aste nord-sud, primo tra tutti quello definito dalla SR 454 Pozzuolese, e dai collegamenti secondari con i territori umbri e toscani limitrofi.

Per quanto riguarda il sistema insediativo, al principale sistema urbano strategico del Capoluogo fa da controparte, per dimensioni e concentrazione di funzioni e attività, il cosiddetto "Quadrilatero sul fosso dell'Anguillara", mentre lungo il "Crinale tra il Chiugi e il Trasimeno" si possono individuare gli altri centri di importanza strategica (Pozzuolo, Gioiella, Vaiano e Villastrada); mentre infine è diffusa la presenza di frazioni e nuclei che costituiscono capisaldi strategici per il mantenimento e la ripresa del sistema insediativo locale nelle aree rurali.

La *Stm* non può inoltre prescindere dal considerare alcune forti polarità a livello territoriale, quali l'area dell'ex-aeroporto o le grandi zone produttive dell'area di Sanfatucchio, che hanno una forte valenza strategica e una sensibile influenza sul livello di strategicità dei percorsi.

Ai fini della definizione di azioni di carattere strutturale e delle relative priorità nella pianificazione, la *Stm* individua alcuni *Ambiti strategici complessi*, articolandoli per grado di strategicità prevalente che rappresentano i gangli significativi della resistenza agli eventi catastrofici, ma anche i centri significativi della realtà e identità castiglioneese, e le *Connessioni e nodi strategici* che assicurano le relazioni tra queste e con il territorio d'area vasta. L'insieme di questi elementi della *Stm* costituiscono l'armatura territoriale cui è affidata la capacità di reazione e di ripresa di Castiglione del Lago ad eventuali eventi calamitosi. In particolare tre degli Ambiti strategici complessi, come accennato, sono stati analizzati come singole Strutture urbane minime

(Capoluogo, “Quadrilatero sul fosso dell'Anguillara”, frazione di Pozzuolo), in quanto identificano i luoghi in cui sono concentrate le risorse strategiche del territorio comunale.

### **2.7.3. La Struttura urbana minima del Capoluogo**

In seguito alle analisi sviluppate dal Quadro conoscitivo, si sono ricomprese nell'Ambito strategico del Capoluogo, ai fini dell'individuazione della *Sum*, sia le parti storiche e consolidate, il promontorio, l'area di Fontivegge e l'insediamento consolidato, fino alla ferrovia (comprendendo l'area dell'ex aeroporto), sia le espansioni più recenti, Vitellino, Lisciano-Soccorso e Banditella fino alla frazione di Piana, che, nonostante sia parte integrante del sistema insediativo della “Fila del Paganico”<sup>36</sup>, risulta utile, dal punto di vista strategico e in un’ottica di prevenzione sismica territoriale, considerare come un segmento del sistema capoluogo.

La Struttura urbana minima del Capoluogo è fortemente connotata dalla presenza dell'intersezione tra la SR 71, il tratto urbano della SR 454 Pozzuolese (via Buozzi) e l'innesto con la viabilità di accesso del centro storico, che si presenta evidentemente come un nodo critico, passaggio obbligato per l'ingresso al promontorio e contemporaneamente per l'attraversamento nord-sud dell'insediamento. Altro elemento caratterizzante è la presenza della linea ferroviaria, che segna una netta barriera infrastrutturale tra diverse parti dell'insediamento, e che ogni percorso di accesso territoriale al Capoluogo da ovest deve attraversare in prossimità dell'insediamento; i percorsi territoriali di accesso da nord e da sud, che procedono in questo tratto lungo il lago a est della ferrovia, non la scavalcano nell'area del Capoluogo, rimanendo di conseguenza in grado di servire solo la parte storica e consolidata della città.

La *Sum* del Capoluogo risulta particolarmente ricca di strutture strategicamente rilevanti, per la maggior parte concentrate all'interno delle mura del centro storico (primi tra tutti l'attuale ospedale e il Municipio, oltre alla sede della Polizia Municipale), con conseguente innalzamento dell'esposizione funzionale e del rischio, e per la restante parte distribuite nell'area di Fontivegge, più vicina al promontorio nell'insediamento consolidato compreso tra la SR 71 e la linea ferroviaria (ad esempio le sedi della Guardia di Finanza e i vari plessi scolastici e le attrezzature sportive, ma anche, sia pure in posizione fortemente periferica, la stazione ferroviaria stessa).

Il Sistema degli spazi aperti, strategici per la fuga, l'ammassamento in fase di emergenza e per la predisposizione di aree per la Protezione Civile, presenta come elemento di maggiore importanza l'area dell'ex aeroporto, che, per dimensioni, possibilità di accesso e posizionamento è idonea per diverse attività di soccorso, temporanee o di lungo periodo, che possono essere con facilità predisposte facendo salve le caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche dell'area.

---

<sup>36</sup> cfr. paragrafo 2.4.2.

Per quanto riguarda gli spazi aperti in più stretta connessione con l'edificio, la *Sum* del Capoluogo annovera differenti situazioni. Il centro storico, caratterizzato da un'alta densità del costruito, presenta un unico spazio aperto facilmente accessibile, strategicamente essenziale, costituito da Piazza Gramsci e dal connesso uliveto; due importanti spazi aperti sono disposti ai margini dell'area di Fontivegge, uno esternamente (Piazza dell'Aeronautica) e uno, di considerevoli dimensioni, a cavallo di Via Fratelli Rosselli (solo in parte configurato). Nella parte dell'insediamento tra Via Lungolago e la costa del lago risulta una densità abitativa piuttosto bassa, e comunque si riscontrano vari spazi aperti come il complesso delle attrezzature sportive, la fascia attrezzata lungolago, l'area del campeggio accessibile da Via Firenze. La parte dell'insediamento compresa tra la direttrice Via Bartoli-Via Fratelli Rosselli e la ferrovia non presenta grandi spazi aperti tranne, al margine, la già citata Piazza dell'Aeronautica e alcune aree di risulta all'interno dell'edificio, che comunque è caratterizzata da una densità edilizia abbastanza ridotta; è peraltro da segnalare l'area libera compresa tra Via Firenze, Via dei Fratelli Rosselli, l'edificio di Via Carducci e la ferrovia che, pure non essendo configurata né totalmente accessibile ha comunque una dimensione e una localizzazione non trascurabile. L'area di nuova realizzazione inclusa tra la ferrovia, Via Roma e la Strada provinciale di Porto, non pare prevedere nella sua configurazione finale alcuno spazio aperto potenzialmente utilizzabile per le finalità di prevenzione sismica urbana. Le aree a ovest della linea ferroviaria, infine, pur comprendendo solamente il campo sportivo di Piana come spazio aperto configurato e attrezzato, si trovano ad essere in continuità con le aree agricole e rurali che, essendo per buona parte pianeggianti, possono sopperire alle necessità di spazi aperti di valenza strategica.

Dal punto di vista degli elementi utili per la "ripresa" post evento calamitoso, nel Capoluogo si raccoglie un gran numero di attività commerciali e di servizi, oltre che un'area dedicata alle attività produttive. Infine il Capoluogo è, come è ovvio aspettarsi, il luogo di maggiore concentrazione delle risorse simbolico-identitarie dell'intero territorio riunite, soprattutto per quanto riguarda le emergenze architettoniche e archeologiche, all'interno del centro storico (prime tra tutte le mura urbane, la Rocca del Leone e Palazzo della Crognà, ma anche il tessuto edilizio ricompreso all'interno delle mura nel suo complesso).

#### **2.7.4. La Struttura urbana minima del sistema insediativo del "Quadrilatero sul fosso dell'Anguillara"**

Per Ambito strategico dell'area del "Quadrilatero sul fosso dell'Anguillara" si è ritenuto di ricomprendere nel sistema urbano del quale analizzare la Struttura minima le stesse parti descritte nel paragrafo 2.4.5 come componenti del sistema insediativo: le frazioni di Sanfatucchio,

Panicarola, Macchie, Carraia, le località di Pucciarelli, Pineta, Muffa, Il Palazzo, Lepricchio, Colonna, e le aree ricomprese tra i percorsi che le collegano.

La *Sum* del “Quadrilatero sul fosso dell'Anguillara” è caratterizzata dalla presenza della SR 71 affiancata alla linea ferroviaria e al vecchio tracciato della SR 71 stessa (oggi via Cristoforo Colombo e via Piemonte), che nel tratto in questione è ad esse parallela: le molteplici intersezioni di queste tre direttrici con la viabilità di connessione degli insediamenti produttivi e residenziali determinano una situazione viabilistica complessa e spesso caratterizzata da intersezioni su più livelli.

Nella *Sum* del “Quadrilatero sul fosso dell'Anguillara” risultano quasi completamente assenti le strutture strategiche, che sono rappresentate esclusivamente dalle farmacie e dagli ambulatori privati, per l'aspetto sanitario, e dal plesso scolastico di Colonna (oltre ad alcune scuole per l'infanzia), riguardo alle possibilità di ricovero. Non risulta la presenza di strutture delle forze dell'ordine o amministrative decentrate.

L'area in oggetto è caratterizzata, per quanto riguarda la presenza di spazi aperti utilizzabili per la prima evacuazione, il ricovero e per le funzioni di protezione civile, da pochi spazi configurati (costituiti principalmente dai campi sportivi scolastici), ma anche dalla continuità dell'edificato con aree agricole, spesso pianeggianti e facilmente accessibili, e da grandi aree di pertinenza tendenzialmente libere in corrispondenza dei manufatti produttivi.

Per quanto riguarda le componenti della *Sum* necessarie per la “ripresa”, in quest'area sono presenti alcune emergenze storico-religiose e architettoniche, come il Santuario della Madonna di Carraia, o le principali chiese di ciascuna delle frazioni, e, dal punto di vista storico-testimoniale, alcuni brani di tessuto storico nella frazione di Sanfaticchio. Molto maggiore è la presenza di strutture produttive, le più significative delle quali concentrate nell'area di Pucciarelli e di Pineta.

#### **2.7.5. La Struttura urbana minima della frazione di Pozzuolo**

La frazione di Pozzuolo, infine, si sviluppa lungo la principale delle connessioni trasversali tra il sistema di crinale e il fascio infrastrutturale, la SR 454 Pozzuolese, nel punto dove questa si incrocia con il percorso di crinale, determinando un importante nodo: il posizionamento dell'insediato a ridosso della viabilità in questo tratto è causa di una palese situazione di criticità.

La *Sum* di Pozzuolo presenta una importante Struttura strategica primaria operativa<sup>37</sup>, la stazione dei Carabinieri, ma mancano strutture sanitarie superiori alla farmacia e sedi amministrative decentrate. La scuola si configura come struttura strategica ausiliaria, per la

---

<sup>37</sup> Cfr. nota 21

potenziale utilizzazione come ricovero temporaneo, come anche l'albergo a nord dell'insediamento e l'Istituto Villa Nazarena.

Riguardo agli spazi aperti risultano due spazi configurati significativi, il campo della fiera e il campo sportivo connesso al plesso scolastico, mentre gran parte dell'insediamento si trova in stretta connessione con aree agricole libere, moderatamente pianeggianti e facilmente accessibili.

## 2.8. Aspetti socio-economici

### 2.8.1. Dinamica della popolazione residente

Ai fini di una analisi degli aspetti socio-economici del territorio comunale è necessario iniziare dalla valutazione delle dinamiche della popolazione residente, anche per gli aspetti legati ai flussi migratori che vi insistono.

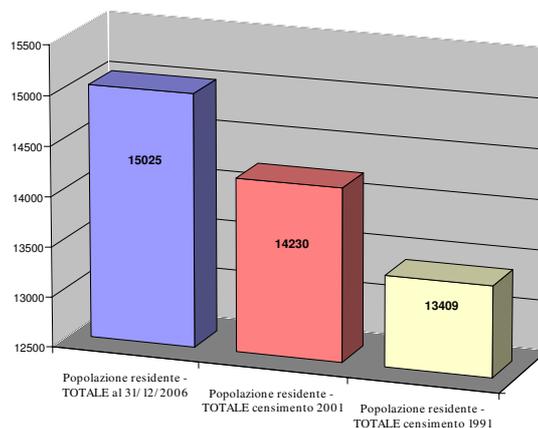
I dati di analisi ci pervengono in forma ufficiale dalle seguenti fonti:

- Censimento della popolazione 1991 (fonte ISTAT)
- Censimento della popolazione 2001 (fonte ISTAT)
- Popolazione residente al 31.12.2006 (Anagrafe comunale)

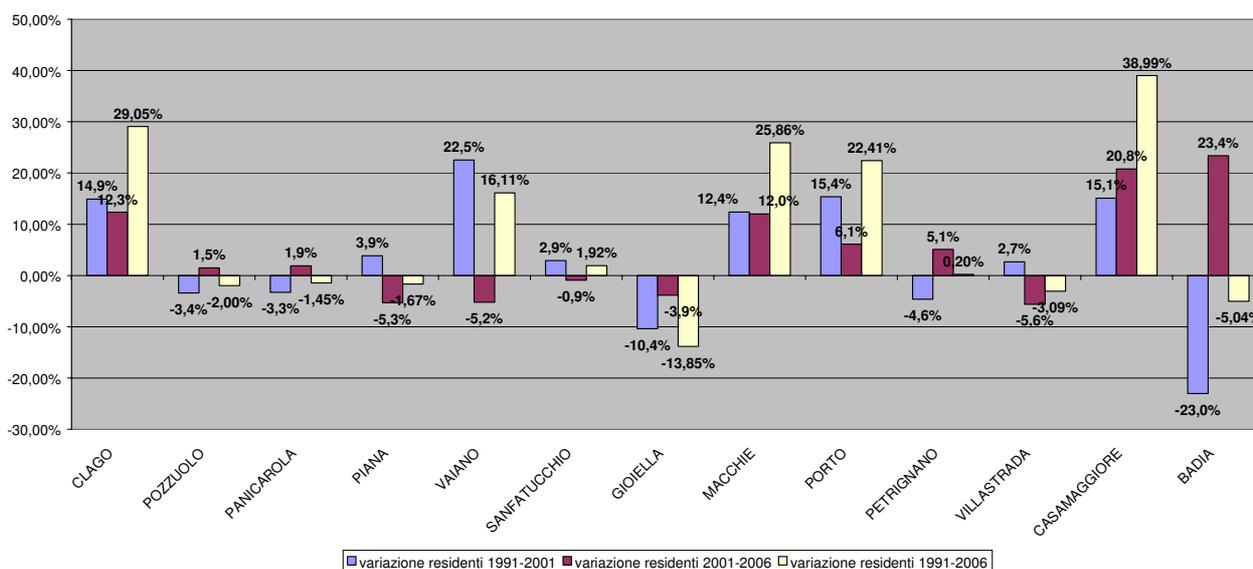
tutti i dati riportati devono essere considerati come puri dati statistici di riferimento da valutare soprattutto sulla base degli andamenti delle variazioni demografiche e non come dato assoluto.

L'analisi dei dati demografici del comune di Castiglione del Lago dal 1951 al 2006, dimostra come dopo un sostanziale calo della popolazione dal 1951 al 1971, per i fenomeni di spopolamento delle campagne, l'andamento della popolazione ha continuato a calare, anche se in percentuale minore, fino al 1991 per poi avere un andamento crescente dal 1991 al 2006.

La popolazione residente dal 1991 al 2006 ha avuto un andamento crescente con un aumento dal 2001 al 2006 (5,59%) quasi pari a quello verificatosi dal 1991 al 2001 (6,12%). Tale tendenza è confermata anche dall'attuale andamento dei movimenti demografici visto che dal 2006 al 2007, dai dati derivanti dall'anagrafe



variazione percentuale residenti per frazione



comunale, la popolazione residente è aumentata di un ulteriore 1%.

Va tenuto in considerazione che il territorio, per la sua estensione e per le sue caratteristiche di area a vocazione agricola, nell'immediato dopoguerra presentava un numero di abitanti di gran lunga maggiore, variabile intorno alle 17.000 unità.

La ripartizione dei residenti tra sessi evidenzia che, pur valutando l'andamento della popolazione residente nelle tre annualità analizzate, la popolazione femminile è superiore, costante e pari a circa il 52% del totale.

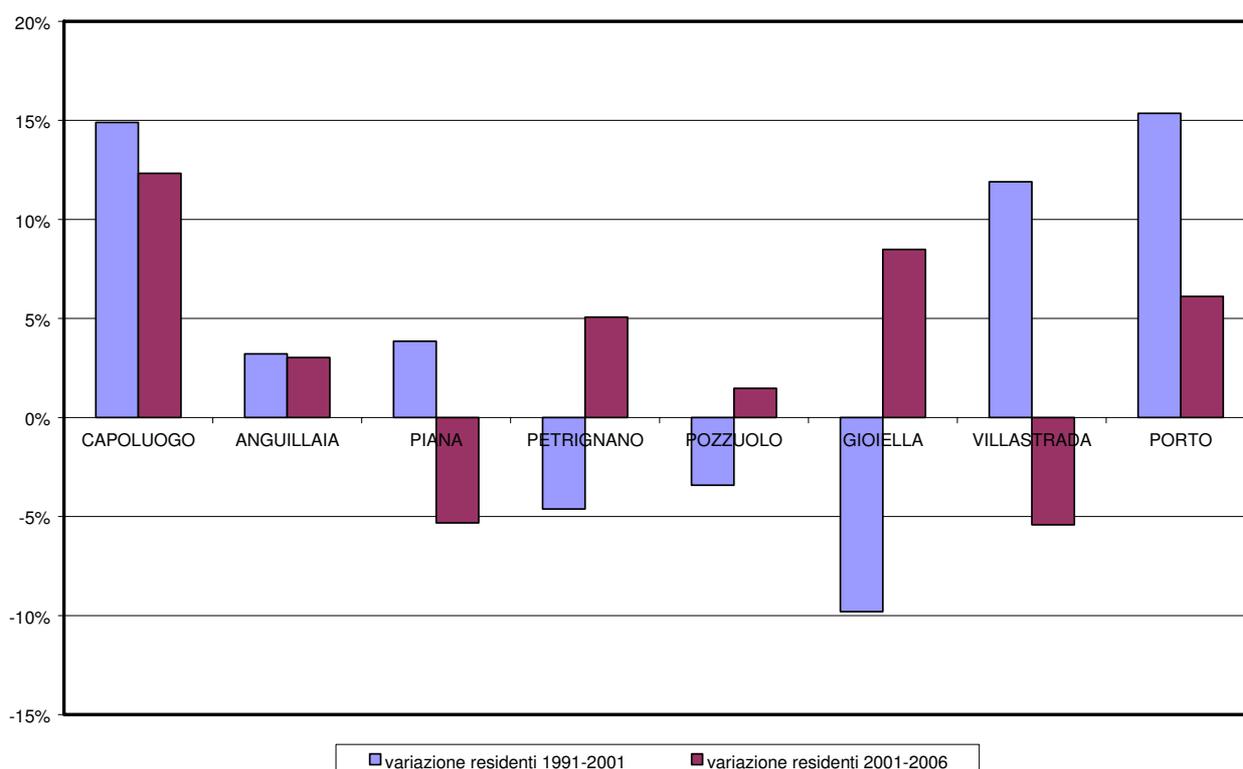
Rispetto alla suddivisione amministrativa del territorio in frazioni, si può notare come l'aumento dei residenti (in valore assoluto cioè calcolato sul totale della popolazione) si è concentrato nel capoluogo passando dal 34% nel 1991 al 36% nel 2001 e al 41% nel 2006, mentre per quanto riguarda le frazioni la percentuale dei residenti è rimasta invariata e in alcuni casi diminuita.

Passando ad un'analisi più dettagliata, cioè valutando la variazione a livello della popolazione delle frazioni, si può notare come i residenti sul capoluogo siano aumentanti del 29,05% dal 1991 al 2006; le frazioni di Pozzuolo, Panicarola, Piana, Gioiella, Villastrada e Badia hanno avuto un andamento oscillante con diminuzione di residenti nel 2006 rispetto al 1991; le frazioni di Vaiano e Sanfatucchio, pur avendo un andamento oscillante hanno riportato un aumento della popolazione residente tra il 1991 e il 2006, mentre un andamento crescente si è verificato nelle frazioni di Macchie, Porto e Casamaggiore mentre su Petignano è rimasta pressoché invariata.

Come si può notare sia dal tasso di incremento totale che dai movimenti migratori, i fenomeni di incremento della popolazione avvenuti dal 1996 al 2006 sono legati all'entità delle migrazioni, che dopo il 2003 tendono ad un saldo sempre minore.

<i>Anno</i>	<i>Nati</i>	<i>Morti</i>	<i>Iscritti</i>	<i>Cancellati</i>	<i>Popolazione totale</i>
1981	212	141	270	247	13.427
1991	103	152	292	166	13.408
1995	97	156	313	175	13.722
1996	104	161	378	234	13.809
1997	101	157	317	230	13.840
1998	78	183	317	224	13.828
1999	129	163	377	189	13.982
2000	97	168	431	259	14.083
2001	111	142	524	238	14.312
2002	131	181	421	345	14.338
2003	117	180	781	244	14.640
2004	123	164	469	261	14.807
2005	127	170	510	312	14.962
2006	116	204	409	287	14.996

Dopo una prima analisi dei dati, scendendo soprattutto a livello dei territori, abbiamo voluto prendere come riferimento le unità territoriali omogenee, così come individuate per l'analisi del



sistema insediativo.

In questo caso, come evidenzia anche il grafico, la popolazione residente mostra notevole interesse sia verso il capoluogo che verso le aree produttive dell'asse intorno all'Anguillaia, ma non è comunque indifferente al fascino delle campagne, soprattutto per le aree di notevole bellezza

ambientale e paesaggistica, come denota il dato su Porto. Per tutte le restanti aree del crinale il dato risulta variabile, e con scostamenti comunque minimi che rispetto al dato assoluto danno idea della permanenza della popolazione residente nei luoghi, anche se da valutare comunque rispetto agli aspetti di immigrazione ed emigrazione che analizzeremo in seguito. Si dimostra invece altalenante, con tendenza inversa, il dato di Gioiella e Villastrada, con variazioni intorno al 10% della popolazione. Il dato su Gioiella si costruisce sulla realizzazione di nuove lottizzazioni che ha apportato nuove residenzialità nei centri abitati. Su Vaiano e Villastrada i dati delle nuove espansioni inizieranno a farsi sentire dal 2008-2009, mentre l'aumento del precedente periodo è dovuto all'insediamento di edilizia popolare di Villastrada. Nel complesso dello sviluppo degli ultimi 15 anni si riconosce una sostanziale costanza nella residenza sul crinale, con un aumento già prima segnalato, ma ancora più importante letto nell'arco dei 15 anni, sull'area di Porto, un notevole incremento dato dall'espansione edilizia del capoluogo, e l'incremento della popolazione intorno alle aree produttive

Con una lettura più approfondita dei dati, verificando soprattutto il dove questa popolazione si è andata a collocare sul territorio, si è voluto valutare la distribuzione della popolazione residente per tipologia di aggregazione (in valore assoluto cioè calcolato sul totale della popolazione) e si può notare come risulta pressochè costante la percentuale dei residenti presenti nei nuclei abitati, è in continuo aumento la percentuale dei residenti nei centri abitati, mentre le case sparse hanno avuto un notevole calo tra il 1991 e 2001 e sono in ripresa nel 2006. A questo dato aggregato si possono dare alcune chiavi di lettura che danno importanti segnali dell'uso del territorio:

- L'incremento della popolazione dei centri abitati deriva dagli interventi edilizi conseguenti all'espansione edilizia consentita dai Piani Regolatori, in particolare per quei centri abitati come il capoluogo e le frazioni dell'area produttiva, dove la concentrazione anche dei servizi al cittadino rendeva luogo alla richiesta di alloggio;
- Il dato costante che si rileva nei nuclei abitati fa prevedere comunque un uso costante delle abitazioni presenti, anche con ricambio di popolazione, e questo si potrà vedere anche dai dati rilevati in tema di immigrazione e di emigrazione;
- Per l'utilizzo delle case sparse è evidente che, nel decennio compreso tra il 1991 ed il 2001, aveva la tendenza a spostarsi verso i centri abitati, ove era più semplice trovare l'alloggio, ma anche i servizi; con l'introduzione di norme specifiche, quali la possibilità di trasformazione degli annessi agricoli in residenza (L.R. 31/97), nonché le norme sulla detraibilità delle ristrutturazioni, hanno fatto spostare l'attenzione di una certa tipologia di investitori ed acquirenti nelle aree agricole, ove si è potuto ristrutturare, ampliare, o trasformare gli edifici esistenti, anche con interventi di pregio e di carattere signorile, tanti anche sfruttate come seconde case.

In questo senso si è voluto verificare un ulteriore dato, possibile da reperire solamente per gli anni di censimento 1991 e 2001 e non aggiornabile al 2006, relativo all'utilizzo delle abitazioni. Nel periodo rilevato il numero di abitazioni è aumentato del 5%, ma il dato notevole è che il numero delle abitazioni occupate è invece aumentato del 22%, intendendo tra queste anche le cosiddette abitazioni turistiche, cioè le seconde case di soggetti non residenti utilizzate nei periodi festivi. Il maggior utilizzo delle abitazioni è dovuto sia all'incremento della popolazione residente, ma anche un costante riutilizzo del patrimonio dismesso, soprattutto nelle aree agricole, dove oltre alla semplice residenza si è concretizzato l'uso turistico dei fabbricati.

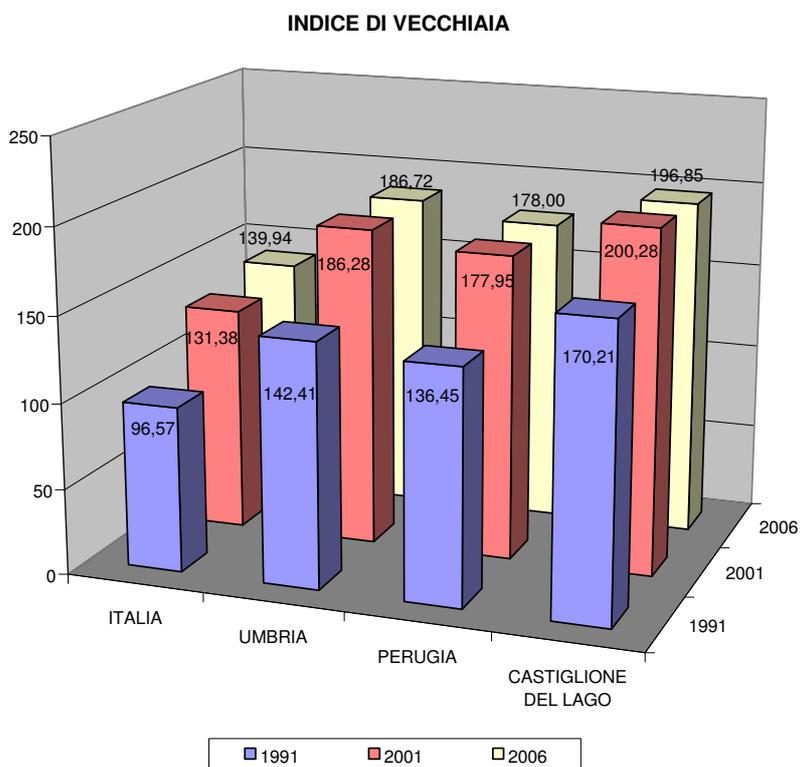
Naturale conseguenza dell'aumento della popolazione è l'aumento del numero delle famiglie presenti nel territorio che dal 1991 al 2006 è aumentato del 31%, con però un calo della media dei componenti per famiglie.

Risulta interessante anche la valutazione degli indicatori demografici che il modello statistico dell'ISTAT prende a riferimento per le valutazioni di ordine generale sulla popolazione, in questo caso riferiti ai soli anni dal 2003 al 2006

INDICATORI DEMOGRAFICI	2003	2004	2005	2006
Densità abitativa	0,91	0,92	0,93	0,93
Tasso di incremento naturale	-4,35	-2,78	-2,89	-5,87
Tasso di incremento migratorio	37,06	14,12	13,30	8,14
Tasso di incremento totale	32,71	11,34	10,41	2,27
Indice di invecchiamento	24,60	24,64	24,65	24,63
Indice di dipendenza	58,92	58,92	59,20	58,81
Indice di vecchiaia	197,10	198,15	196,54	198,39
Anziani per bambini	5,10	4,97	5,11	5,14
Rapporto mascolinità	95,10	95,14	94,62	94,49
Indice della popolazione in età attiva	62,92	62,92	62,81	63,00

Per completare le analisi del sistema socio demografico si è infine valutato il dato della popolazione per fasce di età, da cui si può notare come nel 2006 la popolazione tra 0 – 14 anni è del 12,5% del totale della popolazione, quella da 15- 39 anni è il 29,5% , quella da 40 a 64 anni è il 33,5% mentre quella superiore a 65 anni è il 24,5%. Si vede quindi che è notevole la percentuale di popolazione anziana, mentre risulta abbastanza contenuta la percentuale di popolazione infantile. L'ISTAT per fornire notizie più importanti sui dati dell'età della popolazione fa riferimento ad alcuni indici: la vecchiaia, l'invecchiamento.

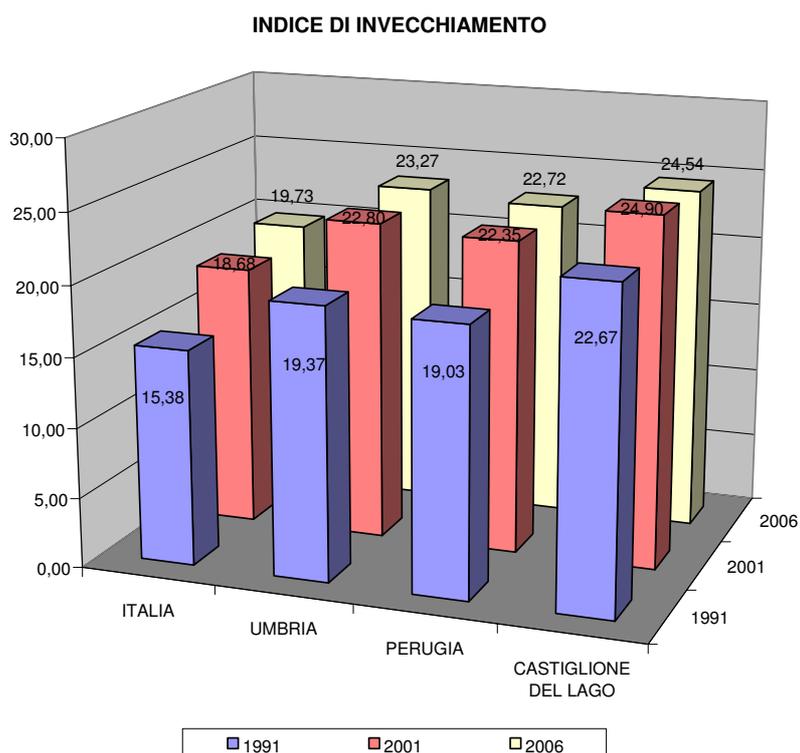
L'indice di vecchiaia è costruito come il rapporto tra la popolazione ultrasessantacinquenne e quella al di sotto dei 14 anni  $(Pop_{>=65} / Pop_{0-14}) * 100$ . Il primo dato evidente che emerge dal grafico è che la popolazione residente è mediamente molto più anziana rispetto ai dati di livello nazionale, regionale, e ciò deriva non solamente da un'alta percentuale di popolazione oltre i 65 anni, ma anche dati bassi di natalità. Dal confronto con la tabella dell'indice di vecchiaia nazionale, regionale e provinciale, si può notare come il rapporto tra la popolazione 0-14enne e la popolazione ultra 65enne, nel nostro comune, sia nettamente superiore alle medie, con un andamento parabolico che porta nel 2006 ad avvicinarsi all'indice regionale ma mantenendo uno scostamento di circa 60 punti rispetto alla indice nazionale. Da notare un "ringiovanimento della Popolazione" seppur lieve, supportato dall'Indice di Dipendenza  $((Pop_{>=65} + Pop_{0-14} / Pop_{15-64}) * 100)$  che nel 2006 è del 58,74



L'indice di invecchiamento è costruito come il rapporto tra la popolazione ultrasessantacinquenne e quella totale residente  $(Pop_{>=65} / Pop_{res}) * 100$ . Dal confronto con la tabella dell'indice di invecchiamento nazionale, regionale e provinciale, si può notare come il "peso" della popolazione ultra 65enne nel nostro comune sia nettamente superiore alle medie, con un andamento che porta nel 2006 ad avvicinarsi all'indice regionale ma mantenendo uno scostamento di circa 5 punti rispetto all'indice nazionale.

Da queste due analisi si evince una forte presenza di popolazione non produttiva, ancora più evidente se si assume il dato dell'indice di produttività.

Confrontando gli indici di vecchiaia e di invecchiamento con gli indici di dipendenza e della popolazione attiva, la considerazione che nasce è che il saldo migratorio avvenuto negli anni 2003-2006, ha portato l'aumento della popolazione attiva, cioè quella tra 15-64 anni, facendo così aumentare, seppur lievemente, l'indice della popolazione attiva e diminuire l'indice di dipendenza, mentre la bassa natalità e l'invecchiamento naturale della popolazione ha comportato l'aumento



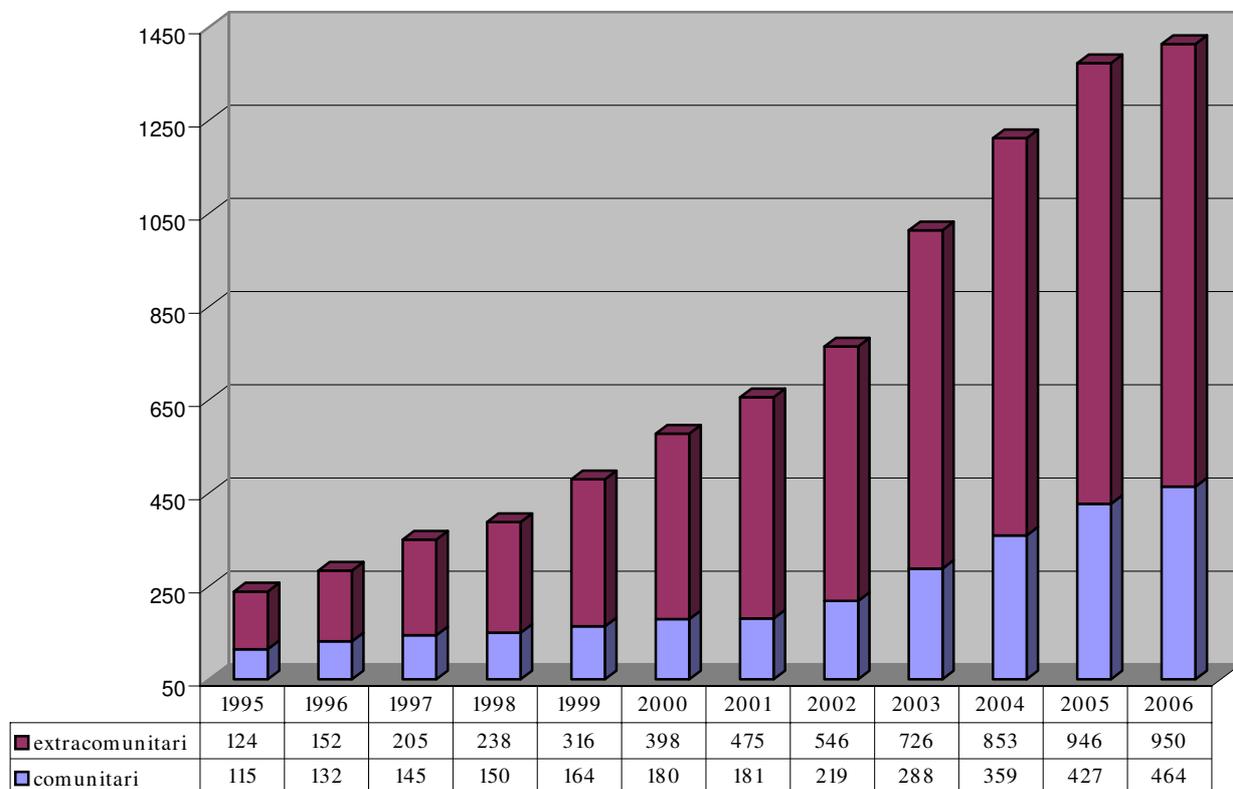
degli anziani per bambini.

Dalla valutazione del tasso di incremento totale e dei movimenti migratori, i fenomeni di incremento della popolazione avvenuti dal 1996 al 2006 sono legati all'entità delle migrazioni, che dopo il 2003 tendono ad un saldo sempre minore.

Scendendo ad un'analisi sul tipo di popolazione presente si può notare come la popolazione del capoluogo e della frazione Macchie sia "giovane", con gli indici di vecchiaia e di invecchiamento inferiori alla media comunale, fenomeno dovuto alla presenza di una forte immigrazione, con arrivo di popolazione in generale "produttiva" e giovane, arrivo che nella frazione di Macchie è stato particolarmente incentivato dalla presenza di nova edilizia popolare.

Le restanti frazioni in genere hanno avuto nel corso del tempo la tendenza all'invecchiamento della popolazione

Il grafico seguente ci dimostra il notevole aumento della presenza di stranieri nel nostro territorio avvenuto dal 1995 al 2006 e che in circa dieci anni si è più che quintuplicata considerando anche che nel 1995 la popolazione straniera era il 1,7% del totale e che nel 2006 è arrivata al 9,4% della popolazione totale.



Le conclusioni che possono essere tratte dalle valutazioni generali fatte nell'analisi delle situazioni socio-demografiche sono le seguenti:

- L'andamento della popolazione risulta in crescita, per i fenomeni di immigrazione sia nazionale che straniera;
- L'incremento della popolazione dei centri abitati risulta maggiore per le aree come il capoluogo e le frazioni dell'area produttiva, dove la concentrazione dei servizi al cittadino è migliore; il dato viene confermato da una popolazione che nel capoluogo e nella zona produttiva è più "giovane", con gli indici di vecchiaia e di invecchiamento inferiori alla media comunale,
- Negli ultimi anni una certa tipologia di investitori ed acquirenti ha spostato la propria attenzione nelle aree agricole ove l'introduzione di norme specifiche, quali la possibilità di trasformazione degli annessi agricoli in residenza (L.R. 31/97), nonché le norme sulla detraibilità delle ristrutturazioni, hanno permesso il riutilizzo di una cospicua parte del patrimonio agricolo dimesso.

## **2.8.2. Attività agricole e attività connesse, allevamento**

Le attività legate all'agricoltura hanno vissuto forti trasformazioni nel secolo scorso che hanno determinato ripercussioni importanti e dinamiche evolutive nel contesto agricolo e rurale di Castiglione del Lago. Negli anni che vanno dalla fine degli anni cinquanta alla fine degli anni settanta si è avuto un processo di industrializzazione e meccanizzazione, una concentrazione delle produzioni nelle terre più fertili, un incremento dell'uso dei mezzi tecnici (meccanici, chimici, irrigazione ecc..) che hanno determinato maggiori pressioni sulle risorse naturali e perturbato l'equilibrio dell'ecosistema.

Il Comune di Castiglione del Lago ha vissuto la destrutturazione della precedente organizzazione produttiva legato all'impresa mezzadrile a favore dello sviluppo diffuso di coltivazioni estensive (grano, mais, girasole, ortive, barbabietola, ecc..) e di allevamenti industriali (suini, avicoli, ecc..). Successivamente, anche grazie alla collettività ed al decisore comunitario, si è venuto a legittimare il ruolo multifunzionale che l'attività agricola può svolgere nel contesto territoriale di Castiglione del Lago. Si è rinnovato l'interesse del cittadino per la vita nei campi, dopo la precedente fase di abbandono, che si è espressa con lo sviluppo delle attività agrituristiche (74 agriturismi) e di produzioni di qualità per la crescente attenzione sui prodotti agroalimentari e dei loro effetti sulla salute (produzioni biologiche, fagiolina del lago, filiera produttiva ortofrutta, vino DOC Colli del Trasimeno, Olio DOP, ecc...). Queste positive caratteristiche presenti a Castiglione del Lago permettono alle attività agricole non solo di produrre i beni primari ma di costituire la spina dorsale dello sviluppo territoriale degli ambienti rurali. Per un'ulteriore affermazione di questa funzione sono da incentivare e valorizzare nell'immediato futuro lo sviluppo di scelte produttive in grado di rispondere alla diversificazione quantitativa e qualitativa della domanda alimentare (potenziamento attività biologiche, produzioni agroalimentari di qualità, realizzazione filiere agroalimentari tipiche locali, ecc..). È da ricercare il potenziamento della capacità di risposta alla maggiore richiesta di servizi ricreativi attraverso la creazione di esperienze legate alle tradizioni culturali e culinarie negli agriturismi, l'incentivazione di modalità di fruizione sostenibile del territorio, l'organizzazione di percorsi enogastronomici, di corsi, di attività e sentieri naturali e di rievocazioni relative alle tradizioni locali. Non meno importante è la ricerca e l'adozione di tecniche in grado di salvaguardare in modo attivo ed efficace le peculiarità naturali al fine di promuovere la conservazione delle risorse e della coscienza culturale insita nell'attività agricola, componente vitale ed essenziale dello sviluppo sostenibile di Castiglione del Lago.

### *Gli allevamenti*

Dai dati estrapolati dal censimento ISTAT del 1990 e del 2000 risulta il seguente quadro riepilogativo relativo alla consistenza zootecnica presente nel Comune di Castiglione del Lago:

Censimento	Bovini e buf	Equini	Suini	Ovini	Caprini	Avicoli
	N.	N.	N.	N.	N.	N.
1990	2.488	92	29.801	5.556	43	448.770
2000	1.595	66	29.397	2488	19	191.804

La tabella evidenzia una forte concentrazione di allevamenti suinicoli ed avicoli nel territorio comunale con ovvie ripercussioni negative sul sistema ambientale e naturalistico. La zootecnia rappresenta, infatti più delle coltivazioni, un problema dal punto di vista della protezione e del corretto uso delle risorse naturali. Dalle informazioni reperite presso gli uffici comunali preposti alle attività di controllo sanitario degli allevamenti risultano presenti nel Comune di Castiglione, alla data del 04 giugno 2007 n°.74 allevamenti suddivisi nel modo seguente:

- 11 allevamenti bovini di cui 9 di piccole e medie dimensioni e 2 di grandi dimensioni per una consistenza complessiva di 1725 animali;
- 7 allevamenti di ovini per una consistenza di 1924 esemplari;
- 42 allevamenti di suini per una presenza complessiva di 29778 animali: da segnalare la presenza di 12 allevamenti con un numero di suini superiore a 1.000 animali;
- 14 allevamenti avicoli per una consistenza complessiva di 138600 animali tra piccioni, polli, tacchini, fagiani, ecc...

Il rilevamento segnala l'ubicazione degli allevamenti, la consistenza numerica dei capi, il loro peso medio approssimativo e la tipologia di raccolta dei reflui zootecnici prodotti.

Negli ultimi decenni l'evoluzione tecnologica nel settore zootecnico ha determinato un fattore di pressione sulla qualità dell'ambiente attraverso le innovazioni di processo introdotte ed indotte dall'evoluzione delle dinamiche produttive. Questa situazione ha determinato evoluzioni nei vari allevamenti con significative differenze tra le specie. Per la specie bovina si è passati dalla stabulazione fissa ad una stabulazione libera con presenza di paddocks esterni. Per l'allevamento suinicolo si è passati dall'allevamento colonico caratterizzato da pochi capi collocati in annessi esterni vicini alla casa ad allevamenti di migliaia di capi inseriti in capannoni muniti di box multipli con pavimentazione grigliata. Per l'allevamento avicolo si sono affermati modelli di allevamento a terra con alimentatori ed abbeveratoi sparsi per il capannone. Si è passati da allevamenti a ciclo chiuso di limitatissimo numero di capi ad allevamenti di notevoli dimensioni (100-200 capi di bovini da latte, 100-300 capi da carne, 1.500-3.000 capi suini, 20.000 ed oltre capi avicoli in più cicli).

Questi elementi evolutivi hanno determinato un incremento dell'impatto e della comparsa di conflitti tra insediamenti produttivi, ambiente ed altre componenti del sistema territorio (attività turistiche, insediamenti residenziali, ecc...). Gli impatti sono di varia natura:

1. Un primo impatto è definito rispetto alle acque profonde di falda. È legato alla pratica di spandimento delle deiezioni animali sui campi che, qualora venga somministrata in modo sconsiderato, determina un apporto eccessivo nel suolo di nutrienti che non vengono integralmente assorbiti dalle colture con possibilità di percolamento in profondità. La percolazione dei liquami comporta un inquinamento di tipo chimico e/o biologico che danneggia sia le acque sotterranee che quelle superficiali; si determina in questo caso un impoverimento dell'ossigeno presente nell'acqua connesso alla sovrabbondanza di alghe alimentate nella loro crescita dal tenore di azoto e fosforo. La presenza di metalli pesanti e di agenti biologici possono inoltre portare alla mortalità della fauna ittica.
2. Un altro impatto è legato all'emissione di sostanze volatili da parte degli animali e delle loro feci.
3. Altro aspetto negativo è legato agli impatti sul paesaggio delle strutture di ricovero del bestiame.
4. Va detto inoltre che l'attività zootecnica esercita comunque un'azione importante e positiva a livello del sistema socio-economico e della filiera agro-alimentare.

### **2.8.3. Attività edilizia**

Dalla lettura dei dati provenienti dalla verifica complessiva delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale si evidenzia una complessiva saturazione delle zone classificate come "B"<sup>38</sup>, intendendo con ciò che la maggior parte delle aree così classificate hanno raggiunto un livello di edificazione tale che sono ad oggi consentiti solo interventi di ristrutturazione, ampliamento e solo piccole aree inframezzate ad aree già edificate risultano assoggettabili a nuova edificazione.

Un discorso diverso deve essere fatto per le aree classificate come "C"<sup>39</sup>: di quelle previste dal vigente Piano, la maggior parte, per una superficie complessiva superiore all'80% del totale, risultano attuate; con questo termine si intende indicare che i comparti da attuare a mezzo di piano attuativo risultano adottati o approvati dall'Amministrazione Comunale. Di questi che risultano in numero di 140, la maggior parte sono stati attuati attraverso la stipula della relativa convenzione urbanistica e di questi 20 sono stati collaudati. Con ciò si intende che gli stessi hanno trovato

---

<sup>38</sup> Definizione delle attuali NTA: *Zone B*, comprendenti le parti del territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientranti nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi;  
Per il D.M. 1444/68 sono "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;"

<sup>39</sup> Definizione delle attuali NTA: comprendenti le parti del territorio comunale in cui il P.R.G. prevede la costruzione di nuovi insediamenti residenziali;  
Per il D.M. 1444/68 sono "le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);"

effettiva attuazione anche attraverso l'edificazione. Rispetto al numero sopra indicato invece 15 piani per insediamenti residenziali non hanno trovato ancora la reale attuazione perché alcuni hanno passato la sola fase di adozione ed altri, pur approvati, non sono sopraggiunti alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Per le zone destinate per attività produttive, classificate nel vigente piano come zone "D"<sup>40</sup>, va fatto riferimento a quanto citato già all'interno del Documento di Indirizzi e delle analisi svolte sul sistema insediativo. Le aree allo scopo destinate erano state dislocate in tutte le frazioni nell'originario PRG del 1974, con l'idea che ogni centro abitato fosse dotato di un'area produttiva. Questa ipotesi di sviluppo ha avuto una bassa percentuale di riuscita, ottenendo l'edificazione principalmente a fini artigianali. Comunque tutte le aree destinate nelle frazioni hanno avuto attuazione anche se parziale. Discorso a sé stante va fatto per le aree produttive del cosiddetto quadrilatero dell'Anguillara. In tale area è cresciuta un'area realmente produttiva, che con gli ultimi piani attuativi adottati ha trovato totale copertura, potendosi così affermare che le aree a destinazione produttiva del territorio possono considerarsi di fatto esaurite.

Per quanto riguarda le zone per attrezzature e servizi pubblici o d'interesse pubblico, classificate nel Piano Regolatore vigente come aree "F"<sup>41</sup> e per le aree di parcheggio, gli interventi pubblici si sono resi sempre più difficoltosi, per le problematiche legate ai bilanci delle amministrazioni locali, soprattutto negli ultimi anni in cui la verifica del patto di stabilità ha ridotto anche le capacità di investimento

A dieci anni dall'approvazione della variante generale del Piano Regolatore vigente, le previsioni di sviluppo sono quindi in larga parte attuate e l'attività edilizia ha investito soprattutto negli ultimi anni in quei bacini ove maggiore è la risposta in termini di servizi, quindi nel capoluogo, nel quadrilatero dell'Anguillara e nell'area di Pozzuolo, soprattutto nelle aree residenziali, ma anche nelle aree produttive, con previsioni attuate oramai nella gran parte delle aree.

Nelle aree della conservazione (zone "A"<sup>42</sup> di PRG) l'attività di tutela e di recupero del patrimonio edilizio è stata praticata, anche con strumenti finanziari, quali quelli dei Programmi Urbani Complessi<sup>43</sup> che hanno permesso la facilitazione e l'incentivazione degli interventi, politica

---

<sup>40</sup> Definizione delle attuali NTA: comprendenti le parti del territorio comunale interessate da insediamenti industriali e produttivi o in cui il P.R.G. ne prevede la costruzione.

Per il D.M. 1444/68 sono "le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;"

<sup>41</sup> Definizione delle attuali NTA: comprendenti le parti del territorio comunale destinate al generale uso pubblico

Per il D.M. 1444/68 sono "le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale"

<sup>42</sup> Definizione delle attuali NTA: comprendenti le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, architettonici, ambientali aventi caratteristiche specifiche d'insieme o d'impianto di interesse storico o ambientale

Per il D.M. 1444/68 sono "le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;"

<sup>43</sup> I PUC (Programmi Urbani Complessi) sono parte della grande famiglia dei programmi complessi, strumenti per riqualificare la città e gli spazi urbani degradati anche storici.

Sono stati disciplinati in Umbria con la L.r. 13/97. I PUC si attuano mediante rifunzionalizzazione del sistema della residenza, dei servizi, delle urbanizzazioni e delle infrastrutture, con particolare riferimento al recupero dei Centri Storici. Si distinguono per

che, come anche riportato nel Documento di Indirizzi, l'Amministrazione locale dovrà ulteriormente sostenere e sviluppare.

In termini quantitativi, per i dati provenienti dagli ultimi anni, si rileva un dato costante dell'attività edilizia in essere con interventi che negli ultimi anni hanno consentito la realizzazione di oltre 60.000 mc/annui, prevalentemente nel settore del residenziale.

Anno di riferimento	Permessi di Costruire rilasciati	DIA rilasciate	Nuove costruzioni	Volumi	Ristrutturazioni
2001	290	294	25	27.500	122
2002	274	370	34	41.650	103
2003	314	378	44	58.080	98
2004	475	326	48	48.720	109
2005	401	355	47	61.570	90
2006	346	382	44	67.760	67
2007	369	377	57	71.535	80

#### **2.8.4. Industria e artigianato, commercio e attività ricettive e agrituristiche, terziario**

Il concetto contemporaneo di "produzione" è molto ampio, infatti non soltanto i beni ma anche i servizi rientrano a pieno titolo nell'attività di azienda (vedi D.P.R. n. 447/98).

Il territorio di Castiglione del Lago, nella sfera produttiva, può definirsi, molto, contemporaneo; intriso com'è di attività ricettive turistiche (alberghiere, extralberghiere, agrituristiche), di attività di balneazione e pesca, di attività di produzione di beni e logistiche.

Nello specifico la condizione per i vari settori è la seguente:

- a. attività ricettive turistiche alberghiere, sono concentrate soprattutto nell'ambito di Castiglione del Lago, localizzati all'interno del tessuto urbano prevalentemente lungo la S.R. n. 71, via Buozzi e il Centro Storico; la categoria turistica di riferimento è di norma quella a tre stelle;
- b. attività turistiche extralberghiere e agriturismi, sono diffuse su tutto il territorio con una più alta concentrazione sul sistema del crinale che si stende da Petrignano a Cantagallina, godono tutte di luoghi ameni e paesaggi straordinari, molte sono dotate anche di attrezzature per lo sport (piscine, maneggi, ...); soltanto alcune di queste attività sono inserite in circuiti o reti del turismo enogastronomico;
- c. attività di balneazione e pesca, sono concentrate lungo le sponde del lago Trasimeno nel tratto compreso fra Badiaccia e Castiglione del Lago; si segnala la specializzazione di alcune nel settore camping. Tutte sono collegate dalla nuova ciclabile perilacustre. Nel settore specifico della pesca

---

l'integrazione delle funzioni, l'attenzione all'ambiente, la partecipazione alle decisioni e il concorso di finanziamenti pubblici e privati.

segnaliamo le “attrezzature” dei pescatori a Panicarola (molo, annessi di ricovero mezzi, ...) ad oggi completamente avulse dal circuito turistico e culturale; mentre i laghi di Montepulciano e Chiusi rientrano in quei luoghi umidi della godibilità percettiva riferita alla flora e fauna acquatica, anche questi laghi possono essere valorizzati meglio, con particolare riferimento al bird-watching;

- d. attività di produzione di beni e logistico/direzionali, sono le attività normalmente ricomprese nei comparti D e CAI della pianificazione comunale vigente; in questa sede segnaliamo la presenza di piccole aziende che mantengono le loro produzioni ad altissimi livelli qualitativi (verso mercati internazionali) anche in sinergia con altre comprese nei territori contermini, in particolare i settori interessati da tali eccellenze sono quello dell'elettromeccanica e dell'alimentare.

Per il restante scenario produttivo si rimanda alla seguente descrizione dei vari “*comparti produttivi*”.

#### *Insediamiento produttivo del Capoluogo*

In realtà si tratta di due comparti distinti, ovvero quello del cimitero e quello di Madonna del Soccorso.

Il primo è in realtà ancora privo di una propria identità urbana e le funzioni prevalenti sono quelle commerciali e di artigianato di servizio. Un probabile salto di qualità dell'area si avrà nei prossimi mesi, quando avverrà il trasferimento della caserma dei Carabinieri in uno degli edifici attualmente dimessi.

Il secondo, quello del Soccorso, si presenta anch'esso in via di consolidamento e quindi per certi versi incompiuto. Tuttavia è certamente più effervescente nei ruoli in quanto si registravano al suo interno, oltre alle attività commerciali (anche food), anche delle produzioni di beni e delle attività artigianali di servizio.

#### *Insediamiento produttivo di Pucciarelli*

E' certamente il comparto più dinamico del territorio, posto nella fascia interposta fra la ferrovia e la S.R. 71 in prossimità dell'innesto di quest'ultima sulla strada Romea.

L'area divide in due parti che individuano anche le due specifiche funzionalità:

- quella posta alla sinistra della S.R. 71 è caratterizzata dalla presenza della Coop. Centro Italia con le sue notevoli superfici di stoccaggio e logistica, e con il suo centro direzionale ed uffici. L'area appare sufficientemente dotata di parcheggi e verde.
- quella posta alla destra della S.R. 71 è invece caratterizzata da prevalente presenza di attività per la produzione di beni (anche molto differenziata) di piccola dimensione. L'area è scarsamente

dotata di standard urbanistici e anche la viabilità di accesso necessita di interventi di qualificazione e funzionalizzazione.

#### *Insedimento produttivo di Pineta/Panicarola*

Si tratta di uno stralcio di comparto nato in prossimità del grande stabilimento della Perugina (oggi dismesso e riutilizzato da una società di servizi), quindi, nei propositi doveva essere un “appoggio” logistico e/o di fase produttiva della “grande fabbrica”. L’area ha certamente risentito della chiusura del motore produttivo e di conseguenza ha vissuto anni di indeterminatezza funzionale che ne ha bloccato lo sviluppo. Oggi si presenta come un comparto dotato di una buona viabilità di accesso, di servizio e di sosta, mentre è assolutamente carente di verde e di spazi ornamentali.

Un nuovo sviluppo complessivo dell’area dovrebbe arrivare dal suo completamento, attraverso i due piani attuativi in itinere (Lepricchio e Pineta) che prevedono interventi unitari sulla viabilità e la realizzazione coordinata delle aree verdi e della sosta, oltreché notevole opere di arredo urbano; il tutto attraverso il coordinamento di indirizzo di uno studio urbanistico particolareggiato eseguito dall’Università di Perugia – Facoltà di Ingegneria.

#### *Insedimento produttivo di Nardelli/Pozzuolo*

L’unico comparto produttivo ancora attivo nel crinale interno; in prevalenza costituito dagli opifici e dalle pertinenze della Giardini spa, si presenta quindi anche con curato fronting aziendale (verde ornamentale, piazzali di manovra, recinzioni murate, ...).

Nella estrema parte est si segnala un piccolo comparto aggiuntivo, interessato dalla presenza di attività di artigianato di servizio e da una disordinata realizzazione della viabilità e da una necessità di riambientazione soprattutto del margine settentrionale e orientale.

## **2.9. Le indicazioni della pianificazione sovraordinata**

Il governo del territorio di Castiglione del Lago è sotto la giurisdizione di una grande molteplicità di Enti (Regione, Provincia, Parco, le Autorità di Bacino del Tevere e dell’Arno, Comunità Montana, Sovrintendenze, ecc.) che curano interessi diversi, ognuno programmando e pianificando secondo le proprie competenze.

Ci si riferisce innanzitutto al Piano Strategico Pluriennale che l’Amministrazione ha assunto come quadro complessivo della visione e del modello di sviluppo all’interno del quale articolare la propria azione di governo che mira a porre Castiglione del Lago al centro della ricerca e

sperimentazione di un nuovo modello di sviluppo sostenibile da condividere con le realtà territoriali del Lago, e far assumere all'Area del Trasimeno un nuovo, significativo ruolo e identità nella Regione e nel Centro Italia. Ciò nella visione dell'Area del Trasimeno come "città" unica e unitaria, sia nella concezione del suo futuro, sia nella gestione comune dei suoi servizi.

In tal senso anche l'operazione avviata dalla Provincia di Perugia per la realizzazione di un Piano di Sviluppo Sostenibile dell'Area del Trasimeno (PSSAT) e le attività legate alla creazione del Manifesto per la qualità ambientale del territorio coordinate dalla Comunità Montana possono essere un'occasione per costruire nuove e creative sinergie per il territorio di Castiglione del Lago.

Esiste inoltre una improcrastinabile necessità di realizzare un adeguamento degli strumenti urbanistici di Castiglione (il PRG vigente è stato approvato nel 1999) alle previsioni della L.R. 11/2005, al PUT (Piano Urbanistico Territoriale), al PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), al PS<sub>2</sub> (Piano Stralcio per il Lago Trasimeno dell'Autorità di Bacino del Tevere) e ad altre norme settoriali, non solo per recepirle, ma per realizzare uno sforzo di creatività che trasformi i vincoli in opportunità di nuova ricchezza e soprattutto di ridisegno della città e di valorizzazione del territorio. Questi intenti come "sistema ospitale", in grado di garantire a tutti un'effettiva accessibilità di luoghi, servizi, funzioni e quindi di aumentare complessivamente il livello della qualità urbana e territoriale, vale a dire della vita.

### **2.9.1. Il PUT, il PTCP e gli altri strumenti di settore**

Il modello di programmazione, pianificazione e governo del territorio scelto dalla Regione Umbria, chiaramente esplicitato nella LR 28/95 (Norme in materia di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica), nella LR 27/2000 e nella LR 31/97, quasi interamente sostituita dalla LR 11/2005, e definito nel PUT e PTCP, si fonda sulla collaborazione interistituzionale e sulla condivisione delle scelte, richiedendo così che il processo di formazione del PRG e lo stesso strumento urbanistico siano definiti nell'ambito di un'attività di copianificazione che presuppone innanzitutto l'accoglimento e il recepimento degli indirizzi e delle indicazioni dei due strumenti di area vasta, nonché degli altri strumenti di settore.

Di seguito si riportano sinteticamente i contenuti del PUT e del PTCP che più direttamente interessano il territorio di Castiglione del Lago e le sue scelte di sviluppo e pianificazione urbanistica.

#### *Piano Urbanistico Territoriale*

Il PUT persegue gli obiettivi di: favorire lo sviluppo sostenibile, elevando la competizione per lo sviluppo; rendere efficace la politica ambientale articolando ambiti specifici di tutela; difendere e

valorizzare il sistema delle risorse naturali e culturali, stabilendo cautele immediatamente operanti e attenzioni di dettaglio da trasferire nel sistema di pianificazione degli enti locali; sviluppare le potenzialità del sistema delle città attraverso la cooperazione e l'integrazione; sviluppare le potenzialità dello spazio rurale.

#### *L'ambiente*

L'analisi critica delle componenti ambientali è rappresentata nel PUT da un lato dall'individuazione delle insulae ecologiche, definite in base all'effettiva presenza di copertura vegetazionale, e dall'altro attraverso la definizione e il riconoscimento degli ambiti di tutela e conservazione ambientale come parchi, zone di interesse naturalistico – ambientale e faunistico – venatorio, aree naturali protette.

Il PUT sottolinea, infine, che i PRG potranno ampliare gli ambiti di tutela e dovranno controllare l'impatto delle reti tecnologiche.

#### *Lo spazio rurale*

Il PUT considera lo spazio rurale come risorsa primaria da sviluppare e sostenere. Le azioni in questo ambito si articolano secondo l'individuazione di aree a fragilità insediativa, cioè carenti dal punto di vista dei servizi e delle infrastrutture, e la definizione delle possibili strategie atte a migliorarne la vivibilità ed incentivarne lo sviluppo.

#### *Il sistema delle reti*

Il PUT sostiene l'importanza del miglioramento del sistema di mobilità e della rete infrastrutturale del trasporto e delle telecomunicazioni a partire da tre distinti livelli di relazione: connessioni con la rete interregionale, nazionale ed europea; connessioni infraregionali; accessibilità, mobilità sostenibile e cablaggio nei "nodi urbani" principali della rete regionale, sedi delle funzioni strategiche per lo sviluppo sociale ed economico dell'intera comunità regionale.

In quest'ottica gli obiettivi contenuti all'interno del presente documento devono ritenersi perfettamente aderenti al quadro regionale: nell'ambito della mobilità, infatti, gli interventi principali previsti ricadono fondamentalmente in due categorie:

- la mobilità sostenibile è il principio che sottende gli interventi della variante alla SR71 nel tratto di attraversamento dell'abitato di Castiglione del lago (intervento peraltro già previsto all'interno del PUT, ancorché in una configurazione diversa) e degli interventi di traffic calming e di costituzione/ rafforzamento della rete pedonale nelle frazioni;
- la riconnessione alla rete primaria nazionale detta invece la necessità di intervento sulla SR454 in attraversamento all'abitato di Pozzuolo, derivando direttamente dall'opzione di apertura di un nuovo casello autostradale lungo l'A1, a servizio degli abitati di Montepulciano e della stessa Castiglione del lago.

Anche l'altro intervento infrastrutturale di rilievo, ovvero la bretella ferroviaria di Borghetto, è già contenuto nel Piano Urbanistico Territoriale e deriva dalle scelte modali fondamentali regionali che individuano nella ferrovia la modalità cardine del TPL regionale.

#### *Rischio territoriale e ambientale*

Il PUT definisce gli ambiti con acquiferi di rilevante interesse regionale in cui sono ricompresi quelli a vulnerabilità accertata e i punti di approvvigionamento idrico potabile.

#### *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è il principale strumento di governo del territorio di area vasta per l'ambito di Castiglione del Lago, il cui scopo è orientare le scelte e indicare una proposta complessiva di assetto del territorio che riguarda il sistema delle reti infrastrutturali, il sistema ambientale e le sue diverse articolazioni e il sistema insediativo, fissando gli indirizzi per lo sviluppo degli ambiti residenziali e delle aree produttive.

#### *La copianificazione e la sussidiarietà*

Il perseguimento degli obiettivi del PTCP è previsto attraverso l'attivazione di processi di copianificazione e sussidiarietà. La copianificazione viene configurata in riferimento allo strumento provinciale non strutturato su norme vincolistiche, ma su indirizzi ed indicazioni che il piano comunale dovrà recepire e sviluppare in una continua verifica con la programmazione e con la pianificazione della provincia e degli altri comuni. Il PTCP individua gli ambiti di copianificazione tra comuni;

#### *Indirizzi per la pianificazione paesaggistica*

L'approfondita ed articolata lettura degli aspetti ambientali e paesaggistici si basa sulla suddivisione territoriale in Unità di paesaggio, cioè in unità elementari della struttura paesaggistica provinciale che presentano caratteristiche intrinseche ambientali e d'uso (funzioni antropiche) diverse e distinguibili. Ogni unità appartiene ad uno dei sistemi paesaggistici individuati: pianura e valle, collina, alta collina e montagna. Per ogni sistema è stato redatto un quadro di riferimento contenente alcuni indirizzi generali ed in particolare si è analizzato l'aspetto qualitativo di ogni singolo paesaggio, riportandolo, con una semplificazione metodologica, a tre tipi di dinamiche: paesaggio in trasformazione, in evoluzione ed in conservazione. A questa suddivisione corrispondono ulteriori specifici indirizzi: di qualificazione, di valorizzazione e di controllo.

#### *Gli altri strumenti di settore*

Un'altro strumento di pianificazione che ha effetti sulle previsioni per il territorio di Castiglione del Lago e con il quale occorrerà confrontarsi durante il processo di formazione del PRG è il PAI Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il Bacino del Fiume Tevere, attualmente in corso di aggiornamento. Il PAI è redatto ai sensi e per gli effetti della L 183/1989 (Norme per il

riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) e del DL 180/1998 e contiene in particolare l'individuazione e la perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico. Il PAI si configura come stralcio funzionale del Piano di bacino che rimane lo strumento generale ed organico dell'azione di pianificazione e programmazione delle azioni e delle norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo, sulla base delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato

L'individuazione e perimetrazione delle aree a rischio, nonché le relative norme d'uso del territorio incidono direttamente e/o indirettamente sulla stessa pianificazione urbanistica. Le perimetrazioni delle aree a rischio necessitano, inoltre, di un aggiornamento dinamico in relazione alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza, ai mutamenti idrogeologici del territorio e/o alle nuove acquisibili conoscenze. L'adeguamento del PRG al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico risulta, dunque, fondamentale per le finalità che si prefigge di raggiungere il PAI stesso, quali:

- la protezione ed il recupero della naturale dinamica fluviale compatibilmente con quanto ai punti successivi;
- la tutela della popolazione e la difesa dei centri abitati, degli insediamenti produttivi, delle infrastrutture e dei beni di particolare pregio, soggetti ad un livello di pericolo idraulico non compatibile;
- la prevenzione del rischio idraulico.

E' infine utile segnalare che all'interno delle politiche ambientali europee volte alla costituzione e conservazione di una struttura spaziale coerente ovvero della rete ecologica e supportate da progetti a livello nazionale, regionale e locale, la Regione Umbria interviene con l'azione promossa dal progetto RERU (Rete Ecologica Regionale Umbra). L'obiettivo principale di tale progetto è realizzare una rete ecologica multifunzionale a scala regionale per integrare gli aspetti dell'assetto ecosistemico nei processi delle trasformazioni dei suoli e nelle attività di gestione del territorio umbro.

La Rete Ecologica Regionale, come richiesto dalle strategie comunitarie, è un sistema interconnesso di habitat, di elementi paesistici e di unità territoriali di tutela ambientale finalizzato alla salvaguardia ed al mantenimento della biodiversità; essa ricopre diverse funzioni di importanza strategica per la tutela ambientale e per la qualità della vita, funzioni che spaziano dalla conservazione della natura all'offerta di spazi più spiccatamente diretti alla fruizione umana. La lettura delle componenti naturalistiche<sup>44</sup> trova conferma nella struttura della rete ecologica individuata nel progetto RERU che individua nel territorio di Castiglione, le aree di habitat così definite:

---

<sup>44</sup> Vds.paragrafo 2.2.1.

- Unità regionali di connessione ecologica: Categorie vegetazionali selezionate (habitat) per le diverse specie, di superficie maggiore rispetto alla soglia critica, o separate tra loro da fasce di matrice di ampiezza ridotta, tali da essere considerate aree di connettività.
- Corridoi e Pietre di guado: aree di habitat di estensione inferiore alla soglia critica ma reciprocamente connesse e relativa fascia di permeabilità ecologica in forma lineare o areale collegate con le Unità Regionali di Connessione Ecologica.
- Frammenti: aree di habitat di estensione inferiore alla soglia critica, reciprocamente non connesse e non collegate alle unità regionali di coesione ecologica, ma circondate da una fascia di matrice

La RERU individua inoltre le aree edificate, le strade e le ferrovie interpretandole come barriere antropiche.

## ***2.10. Lo stato della pianificazione comunale***

La storia della pianificazione urbanistica di Castiglione del Lago inizia con l'approvazione da parte dell'Amministrazione del primo Regolamento Edilizio Comunale nell'anno 1963. Successivamente a questo altri Regolamenti Edilizi sono stati approvati dalle Amministrazioni che si sono seguite, senza però mai ottenere l'approvazione superiore da parte del Ministero competente.

Ma il primo vero strumento di pianificazione urbanistica generale del territorio è il Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 15 marzo 1973 ed approvato definitivamente con Decreto della Regione Umbria n° 1151 del 6 dicembre 1974. Successivamente viene adottata nel 1997 una variante generale a questo strumento, approvata dalla Regione Umbria nel 1999, ma non redatta ai sensi della L.R. 31/1997; e attualmente l'Amministrazione Comunale risulta dotata di un Piano Regolatore non dotato della separazione dello stesso nelle parti Strutturale ed Operativa.

E dunque la necessità di adeguare lo strumento urbanistico generale di Castiglione del Lago non solo alla L.R. 11/2005, ma anche al PUT (Piano Urbanistico Territoriale), al PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), al PS2 (Piano Stralcio per il Lago Trasimeno dell'Autorità di Bacino del Tevere) e ad altre norme settoriali; ciò non solo per recepirle e quindi rendere più corretto ed agevole il governo del territorio da parte dell'Amministrazione Comunale, ma per favorire lo sviluppo socio-economico di Castiglione del Lago anche attraverso il ridisegno della città e la valorizzazione del territorio. Questi intesi come "sistema ospitale", in grado di garantire a tutti un'effettiva accessibilità di luoghi, servizi, funzioni e quindi di aumentare complessivamente il livello della qualità urbana e territoriale, vale a dire della vita.

Per questo, l'Amministrazione Comunale, come dichiarato anche nel Documento di Indirizzi, ritiene necessario rimodulare le valutazioni e le scelte dell'attuale PRG, in modo da favorire una gestione del territorio che sia il più possibile adeguata alle esigenze del presente nella prospettiva futura, rispetto ad una visione di più ampio raggio; ciò rivisitando lo strumento urbanistico alla luce dei nuovi fenomeni socio economici riscontrati, delle nuove sensibilità e attenzioni sempre più diffuse, delle inedite esigenze che l'avvenire pone di fronte alla comunità castiglione e del Trasimeno nel suo insieme.

Va preso atto di quanto deriva dalla redazione del Bilancio Urbanistico-Ambientale, da cui si rileva che sono state in gran parte avviate le previsioni urbanistiche dei comparti di completamento residenziale e produttivo presenti nel PRG vigente. Va anche detto però che molta parte di queste progettazioni urbanistiche si sono avviate nel momento in cui l'Amministrazione ha mostrato la volontà di procedere ad una nuova pianificazione urbanistica, come formula per confermare e congelare i propri diritti edificatori, anche nella nuova pianificazione.

Diverso è il discorso da fare in merito alla realizzazione degli standard urbanistici ed alla dotazione di servizi necessari al territorio. Negli ultimi tempi si è reso sempre più difficile per le Amministrazioni locali investire nel territorio, sia per le problematiche di bilancio che si sono presentate, sia per la necessità sempre più cogente di attivarsi verso il mantenimento degli standard di sicurezza delle infrastrutture e degli immobili esistenti. Si è così reso difficile investire sul territorio per nuove infrastrutture stradali e dotazioni di servizi come aree verdi e parcheggi, anche se negli ultimi anni su Castiglione del Lago molti interventi sono stati realizzati o sono in corso di realizzazione. Fatto certo è che il nuovo impianto pianificatorio sempre più mirerà alla realizzazione degli standard urbanistici pubblici a carico dei privati, con operazioni di perequazione e compensazione, o extra oneri di comparto, che garantiscano all'Amministrazione locale l'equità di trattamento rispetto ai soggetti che nel piano ottengano benefici in termini di diritti edificatori, tramite meccanismi che nel PRG-Parte Strutturale dovranno essere definiti.

Con l'individuazione delle aree di intervento previste dal PRG-Parte Strutturale, sarà possibile integrare le azioni già previste dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche, e contestualmente sarà possibile anche prevedere variazioni dello stesso, in dipendenza della volontà e della rapidità con cui talune iniziative private potranno essere allo stesso legate. Soprattutto in termini di miglioramento della rete viaria, dei percorsi pedonali e ciclabili, della realizzazione di infrastrutture di parcheggio e scambio, sarà possibile integrare la possibilità che investimenti possano essere realizzati da privati, i cui interessi si legano con quelli della cittadinanza intera nell'esecuzione dell'intervento pubblico.

Ad esempio dovrà essere risolta tutta la problematica che coinvolge la sosta nell'intorno dell'acropoli e nell'area di Fontivegge, ove solo uno studio complessivo di ristrutturazione urbanistica delle aree può consentire il reperimento sia delle risorse finanziarie che delle aree da trasformare.

	Zona Omogenea "A"		Zona Omogenea "B"					Zona Omogenea "C"					Zone Residenziali		Zona Omogenea "D"												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
	Superficie	Superficie >90%	Superficie <90%	Superficie residua	Superficie totale (2+3+4)	Volume Totale	Superficie attuale	Superficie con PA adottato	Superficie residua	Volume attuale	Superficie residenziale (1+5+7)	Superficie attuale	Superficie residua	Superficie Totale (12+13)	Superficie (mq)	Volume (mc)	Superficie (mq)	Superficie con PA adottato (mq)	Superficie attuale (mq)	Volume Totale (mc)	Superficie totale (mq)	Superficie residua (mq)	Superficie >90% (mq)	Superficie <90% (mq)	Superficie (mq)		
1	54.995	711.147			711.147	623.748	670.588	633.399	37.189	736.826	1.436.730	474.154	148.728	622.882													
2	8027,3477	218.115			218.115	133.662	29.936	22.249	7.687	29.936	256.079			-													
3	<b>68.535</b>	<b>844.402</b>			844.402	<b>805.456</b>	<b>226.433</b>	<b>171.160</b>	<b>55.273</b>	<b>235.155</b>	1.139.370	<b>1.242.879</b>	<b>61.993</b>	1.304.873													
	11.618	202.098			202.098	210.540	103.088	86.827	16.261	114.113	316.804			-													
	26.437	230.569			230.569	229.227	45.044	19.472	25.572	30.651	302.051	51.574	-	51.574													
	6.637	193.024			193.024	193.024	78.301	64.861	13.440	90.391	277.962	816.340	38.059	854.399													
	12.263	109.184			109.184	106.638					121.447	374.965	23.934	398.900													
	11.580	109.526			109.526	66.027					121.106			-													
4	<b>106.211</b>	<b>631.824</b>	-	-	<b>631.824</b>	<b>575.322</b>	<b>163.464</b>	<b>137.787</b>	<b>25.677</b>	<b>164.840</b>	<b>901.499</b>	<b>238.067</b>	-	<b>238.067</b>													
4.1	<b>16.540</b>	<b>102.201</b>			<b>102.201</b>	<b>83.054</b>	<b>15.211</b>	<b>15.211</b>	-	<b>15.211</b>	<b>133.953</b>	<b>18.067</b>	-	<b>18.067</b>													
	16.540	74.848			74.848	74.848	15.211	15.211	-	15.211	106.599	18.067	-	18.067													
		27.354			27.354	8.206					27.354			-													
4.2	34607,955	251.732			251.732	226.811	69.731	61.551	8.200	73.148	356.072	136.754	-	136.754													
4.3	<b>37.325</b>	<b>138.136</b>			<b>138.136</b>	<b>134.307</b>	<b>46.430</b>	<b>28.952</b>	<b>17.477</b>	<b>41.704</b>	<b>221.890</b>	<b>35.449</b>	-	<b>35.449</b>													
	14.823	59.708			59.708	58.468	24.101	16.105	7.996	22.102	98.632	35.449	-	35.449													
	13.643	14.776			14.776	14.005	11.423	7.370	4.054	11.423	39.842			-													
	1.908	14.250			14.250	12.819	5.428	-	5.428	4.071	21.586			-													
		16.525			16.525	16.525					16.525			-													
		32.877			32.877	32.490	5.478	5.478	-	4.108	45.306			-													
4.4	<b>17.739</b>	<b>139.754</b>			<b>139.754</b>	<b>131.149</b>	<b>32.092</b>	<b>32.092</b>	-	<b>34.776</b>	<b>189.585</b>	<b>47.798</b>	-	<b>47.798</b>													
	10.118	77.432			77.432	73.043	23.516	23.516	-	28.344	111.066	35.054	-	35.054													
	7.621	62.322			62.322	58.106	8.576	8.576	-	6.432	78.519	12.744	-	12.744													
5	<b>13.757</b>	<b>125.960</b>			<b>125.960</b>	<b>101.632</b>	<b>23.326</b>	<b>23.326</b>	-	<b>23.326</b>	<b>163.042</b>	<b>6.481</b>	-	<b>6.481</b>													
	13.757	88.634			88.634	75.152	23.326	23.326	-	23.326	125.717	6.481	-	6.481													
		16.874			16.874	12.656					16.874			-													
		20.451			20.451	13.824					20.451			-													
6		38.574			38.574	38.574	38.559	38.559	-	38.559	77.133	68.118	-	68.118													
7		42.174			42.174	12.652	11.747	4.918	6.829	8.810	53.921	20.952	-	20.952													
	251.525	2.612.196	-	-	2.612.196	2.291.045	1.164.053	1.031.397	132.656	1.237.451	4.027.774	2.050.652	214.001	2.264.653													
	TOTALE (da 1 a 7)																										

	Zona Omogenea "F"			Zone "P"			Totale zone omogenee Superficie totale attuata (1+2+3+7+8+12+15+18) (mq)	Residuo Superficie totale residua (4+9+13+16+19) (mq)	Totale urbanizzato		Stato di attuazione % di (21/23) %		
	15	16	17	18	19	20			21	22		23	24
	Superficie attuata (mq)	Superficie residua (mq)	Superficie Totale (15+16) (mq)	Superficie attuata (mq)	Superficie residua (mq)	Superficie Totale (18+19) (mq)			Superficie totale attuata (mq)	Superficie totale residua (mq)		Superficie urbanizzata di previsione (21+22) (mq)	% di attuazione (21/23) %
1	1.957.159	69.250	2.026.410	23.883	41.918	65.801	4.525.325	2.970.855	4.822.410	93,8			
2	132.065	2.528	134.593	1.285	-	1.285	411.677	10.215	421.892	97,6			
3	<b>420.867</b>	<b>73.504</b>	494.371	<b>10.217</b>	<b>19.711</b>	<b>29.928</b>	2.984.492	210.482	3.194.974	93,4			
	53.947	30.196	84.143	5.673	4.354	10.028	463.252	50.811	514.064	90,1			
	66.002	22.388	88.390	-	9.807	9.807	439.099	57.767	496.867	88,4			
	182.284	15.004	197.288	1.173	4.129	5.301	1.342.619	70.632	1.413.251	95,0			
	2.635	5.916	8.551	3.370	1.421	4.792	502.418	31.271	533.689	94,1			
	115.998	-	115.998	-	-	-	237.104	-	237.104	100,0			
4	<b>426.157</b>	<b>66.982</b>	493.139	<b>5.173</b>	<b>17.699</b>	<b>22.872</b>	1.708.683	110.358	1.819.042	93,9			
4.1	<b>11.829</b>	<b>9.978</b>	<b>21.807</b>	-	<b>4.263</b>	<b>4.263</b>	<b>179.060</b>	<b>14.241</b>	<b>193.301</b>	92,6			
	11.829	9.978	21.807	-	4.263	4.263	151.706	14.241	165.947	91,4			
	-	-	-	-	-	-	27.354	-	27.354	100,0			
4.2	65.009	22.430	87.438	3.087	4.525	7.613	622.453	35.155	657.608	94,7			
4.3	<b>190.658</b>	<b>15.139</b>	<b>205.797</b>	<b>770</b>	<b>2.970</b>	<b>3.740</b>	<b>477.719</b>	<b>35.586</b>	<b>513.306</b>	93,1			
	181.882	9.712	191.594	770	1.968	2.738	332.837	19.675	352.512	94,4			
	-	2.571	2.571	-	1.002	1.002	47.212	4.054	51.266	92,1			
	8.776	2.857	11.633	-	-	-	21.586	6.430	28.016	77,0			
4.4	<b>158.661</b>	<b>19.436</b>	<b>178.096</b>	<b>1.315</b>	<b>5.941</b>	<b>7.256</b>	<b>429.451</b>	<b>25.376</b>	<b>454.828</b>	94,4			
	147.867	10.559	158.427	1.315	3.482	4.798	318.819	14.042	332.861	95,8			
	10.793	8.876	19.670	-	2.458	2.458	110.632	11.334	121.967	90,7			
5	<b>18.043</b>	<b>5.874</b>	<b>23.917</b>	-	<b>3.373</b>	<b>3.373</b>	<b>210.892</b>	<b>12.526</b>	<b>223.418</b>	<b>94,4</b>			
	17.423	3.958	21.381	-	3.373	3.373	172.947	7.331	180.277	95,9			
	620	1.668	2.288	-	-	-	17.494	1.668	19.162	91,3			
	-	248	248	-	-	-	20.451	3.528	23.979	85,3			
6	34.845	-	34.845	-	-	-	218.654	-	218.654	100,0			
7	11.829	3.873	15.702	-	-	-	91.620	10.702	102.322	89,5			
	3.000.964	2.222.012	3.222.976	40.557	82.701	123.257	10.151.343	651.369	10.802.713	94,0			
	TOTALE (da 1 a 7)												

## ***2.11. Problemi e questioni***

L'elaborazione del Quadro Conoscitivo e la costruzione del Bilancio Urbanistico consentono di esprimere una articolata valutazione dello stato del territorio in riferimento alle diverse componenti che lo costituiscono, considerate come appartenenti a Sistemi nei quali esse prendono corpo e significato. In altri termini è possibile ed utile evidenziare problemi, degradi, criticità e rischi, ma anche risorse ed opportunità che caratterizzano le componenti strutturali del territorio; ciò eventualmente richiamando le dinamiche e le tendenze di uso e trasformazione cui tali componenti sono sottoposte, anche in riferimento a fenomeni di carattere economico, sociale, produttivo, etc.

Nei punti che seguono sono individuati, in relazione a ciascuno dei tre Sistemi (*paesaggistico-ambientale; della mobilità delle reti e degli impianti tecnologici; insediativo*), i principali problemi presi in considerazione, la cui soluzione sarà ricercata, insieme alla messa in valore delle risorse e delle opportunità, nella attivazione delle azioni di cui ai punti successivi della presente Relazione.

### **2.11.1. Problemi del Sistema paesaggistico-ambientale**

Il territorio di Castiglione del Lago presenta un significativo patrimonio naturale (i laghi e le aree lacustri, i corsi d'acqua, le colline boscate, i paesaggi tipici protetti, ecc.), alcune delle quali ricomprese nelle aree di interesse naturalistico di livello europeo (Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale). I problemi e le questioni individuati sono stati in tre famiglie<sup>45</sup>: *problemi di origine naturale, problemi di origine antropica, questioni legate alla mancata valorizzazione delle risorse naturali ed antropiche*. Ciò ha consentito di distinguere ciò che, dipendendo da dati naturali, può essere al più mitigato laddove non ci si debba limitare ad una presa d'atto, da ciò che, dipendendo da comportamenti antropici, può essere, eventualmente nel tempo e con gradualità, non solo non aggravato ma definitivamente risolto; è stato così possibile inoltre fare una sorta di inventario di quanto, allo stato, costituisce, almeno potenzialmente, risorsa.

#### *Geomorfologia ed instabilità dei suoli*

Primi elementi utili (da valutare nelle successive fasi alla scala locale nelle varie condizioni e collocazioni territoriali) da tenere in considerazione nell'ambito dello studio di pianificazione urbanistica sul territorio, per quanto riguarda l'aspetto litologico e morfologico devono essere considerati:

---

<sup>45</sup> Cfr. legenda dell'elaborato DP.02 – Carta dei problemi

- le fenomenologie instabili poste in corrispondenza delle aree di versante e differenziate tipologicamente in considerazione della tipologia litologia affiorante;
- la presenza di terreni che in considerazione della posizione plano-altimetrica possono generare sulle strutture esistenti o di futura edificazione problematiche legate a cedimenti diffusi e/o differenziali;
- gli evidenti fenomeni di erosione in atto e connesse da un lato allo sviluppo neotettonico locale che generando il progressivo basculamento dell'area occidentale del territorio comunale verso est ha innescato profondo processo di erosione sia lineare (in corrispondenza delle principali aste idriche) che di tipo areale (in corrispondenza delle aree denudate o scarsamente redimete; evidenti effetti si rilevano in corrispondenza dell'allineamento crinalico Villastrada-Pozzuolo ove numerose sono le selle morfologiche generate dall'unione di due aree di testata in erosione nei tratti apicali dei versanti);
- la forte antropizzazione territoriale con l'obliterazione delle originarie peculiarità morfologiche previo l'effettuazione di attività di scavo e di riporto (attività agricola-coltiva e nuovi insediamenti urbani);
- le mutevoli condizioni di consistenza dei vari piani di imposta fondale sia tipologicamente che reologicamente (nelle aree depresse (piana alluvionale o valli interne) si possono avere depositi con bassi valori di consistenza, mentre nelle aree rilevate e di versante tipologie litologiche plastiche possono innescare fenomenologie di cedimento differenziale (oltre alle sopraccitate problematiche di instabilità del versante).

#### *Idrogeologia e vulnerabilità degli acquiferi*

Per quanto riguarda invece l'aspetto idrogeologico nell'ambito dello studio di pianificazione urbanistica, elementi da considerare sono principalmente legati al regime, tipologia e potenzialità dei complessi idrogeologici e degli acquiferi generati; a tale proposito vanno distinte le aree di piana alluvionale, dalle aree collinari, in quanto sono presenti forti elementi di differenziazione dei complessi idrogeologici ivi presenti.

Per quanto riguarda le aree di pianura, la circolazione idrica si sviluppa nei sedimenti clastici sabbiosi intercalati tra livelli argillosi o sabbioso-limosi ove si può generare un acquifero di tipo freatico a ricarica diretta e multifalda, soggetto a numerosi ponti idrici, e che nel quadro locale, può presentare una certa unitarietà. Va evidenziato che gli acquiferi presenti in tutto il comparto di territorio che lambisce le rive occidentali del Trasimeno, risente il richiamo del lago come livello di riferimento (alla luce di quanto sopra, i livelli idrici locali, potrebbero subire oscillazioni in dipendenza del regime pluviometrico locale con episodi meteorologici di particolare intensità, della quantità degli apporti dagli acquiferi e della possibile esistenza di non determinabili in questa fase,

limiti a bassa permeabilità e sedi di manifestazioni pensili). Sono da segnalare anche possibili sviluppo di processi di imbibizione della coltre vegetale e di alterazione superficiale, con possibili forme di saturazione idrologia prossima al piano campagna.

Per quanto riguarda le aree collinari, la circolazione idrogeologica sotterranea si sviluppa nei sedimenti clastici sabbiosi intercalati tra livelli argillosi o sabbioso-limosi, con le acque di infiltrazione che tendono ad accumularsi con locali variazioni di profondità, legate alla variazione del limite di permeabilità; in tali contesti si può generare un acquifero di tipo freatico superficiale a ricarica diretta ed a bassa produttività oppure acquiferi del tipo in pressione ed in profondità (maggiore produttività). Per quanto riguarda invece le aree di affioramento di complessi litoidi (Castiglione paese e Sanfatucchio), le acque tendono a penetrare nel sistema di fratture generatosi, e ad accumularsi nei livelli litoidi fratturati (arenarie o e/o calcareniti), limitati alla base da rocce a bassa permeabilità o prive di fessurazione (marne predominanti).

La vulnerabilità degli acquiferi, in questa prima fase di sommaria valutazione preliminare, si può già evidenziare come sia condizionata dalla tipologia litologica affiorante; a tale proposito nelle aree di affioramento della formazione lacustre e fluvio lacustre, i litotipi affioranti presentano valori di permeabilità (principalmente dovuta a porosità primaria) variabili, in funzione che si tratti di sabbie e/o conglomerati e/o travertini (caratterizzate da presenza di falda acquifera) o argille (base di acquiferi) ed è fortemente condizionata dal fuso granulometrico. Per quanto riguarda invece le aree di affioramento delle formazioni litoidi (Castiglione del Lago e Sanfatucchio) litotipi affioranti presentano una permeabilità principalmente dovuta alle intercalazioni marnose ed alle discontinuità (fratturazione) della formazione litoide, con la circolazione idrica, si sviluppa secondo direzioni predeterminate, entro le fessure, la permeabilità è una caratteristica anisotropa, funzione dello stato di fratturazione e soprattutto dell'esistenza di rete a fessure aperte.

Sono inoltre da tenere sempre presenti le oscillazione del livello del Trasimeno, che indirettamente condizionano anche il regime idrogeologico locale.

#### *Principali pressioni ambientali sul territorio comunale*

Alcune delle problematiche di maggiore rilievo riferite al territorio comunale ed al sistema paesaggistico ambientale concernono le pressioni ambientali esercitate sul Lago Trasimeno che si possono ricondurre ai seguenti fattori:

- Agricoltura
- Bonifica idraulica
- Turismo, sport e tempo libero
- Urbanizzazione
- Zootecnia

Le pressioni più rilevanti in ambito di bacino sono costituite in primis dagli apporti di nutrienti e di carico organico derivanti da attività agricole, allevamenti, urbanizzazione e turismo. La maggior parte di questi fattori ha esiti finali eutrofizzanti o deossigenanti. Particolare attenzione andrebbe rivolta alla cosiddetta popolazione fluttuante, che si genera nel periodo estivo, il cui carico inquinante non è gestibile da un sistema di depurazione progettato per la sola popolazione residente. Ulteriori elementi di pressione sono costituiti dai prelievi idrici dalla falda, non facilmente quantificabili, ma che possono influenzare la circolazione superficiale e l'equilibrio idrico del Lago. Sono inoltre da rilevare alcune problematiche riferite alla gestione di alcune aree di particolare valenza ambientale e naturalistica individuate e selezionate dalla Commissione Europea e dalla Regione dell'Umbria.

Si elencano qui di seguito in modo succinto alcune delle problematiche del sistema paesaggistico-ambientale che le strategie di pianificazione territoriale, insite nella redazione del nuovo Piano Regolatore di Castiglione del Lago, dovranno affrontare:

1. conflittualità della presenza delle attività agricole in contesti a forte valenza ambientale, con particolare riferimento alle aree territoriali di particolare interesse naturalistico (aree SIC e ZPS)
2. necessità della salvaguardia della fascia ripariale e dei boschi planiziali al fine di mantenere la valenza ambientale ed ecologica degli habitat;
3. mitigazione degli impatti derivanti dalla presenza di attività turistiche disposte lungo la fascia spondale;
4. necessità di valorizzare a fini ricreativi e turistici alcuni tratti lungo lago nei pressi del capoluogo;
5. presenza diffusa di potenzialità inquinanti derivate dalle attività zootecniche ed agricole in tutto il territorio comunale;
6. rimozione di alcuni degli agenti e delle ragioni alla base dell'equilibrio instabile e sofferente del bacino lacustre con particolare riferimento al miglioramento delle attività di controllo e monitoraggio ed diversificazione produttiva verso colture più sostenibili;
7. necessità di risolvere alcuni aspetti gestionali riferite a due aree territoriali ritenute polarità e di particolare valenza nel territorio comunale: area ex aeroporto di Castiglione del Lago ed Isola Polvese;
8. necessità, per quanto riguarda gli edifici in ambito rurale da assoggettare al regime previsto dall'art. 35 della L.R. 11/2005, di tenere in debita considerazione la localizzazione sia degli ampliamenti che di eventuali altri recuperi (annessi), nell'ottica della conservazione del paesaggio, delle visuali e di aspetti già trattati, quale la possibilità di costruire sul crinale, piuttosto che nei versanti, ancorché in contrasto con il piano paesaggistico.

### **2.11.2. Problemi del Sistema della mobilità**

L'analisi dei problemi legati al sistema della mobilità, trae i propri spunti, come più approfonditamente riportato all'interno del quadro conoscitivo, da due principali fonti di dati: i censimenti della popolazione e dell'industria e servizi, nonché i conteggi effettuati dalla Provincia di Perugia sulle proprie strade e su quelle regionali.

I dati raccolti dalla provincia mostrano una rete viaria sostanzialmente in condizioni di utilizzo medio-basso da parte dei veicoli, con opportune distinzioni per quanto attiene le strade regionali, ed in particolare la SR 71. In generale, sulla rete provinciale i flussi veicolari sono scarsi (sempre sotto i 1600 veic/ gg) e con percentuali di veicoli pesanti del tutto trascurabili: le problematiche anzi sono opposte, con le medie delle velocità ben oltre i limiti ammessi sui vari tratti stradali. Sulla SR 71 troviamo invece flussi consistenti e componenti pesanti rilevanti, con evidenti perniciose sovrapposizioni tra traffici locali e traffici di attraversamento del territorio.

I dati disponibili sull'incidentalità confermano quanto evidenziato dai conteggi provinciali: una percentuale rilevantissima dei sinistri rilevati si trova sul corridoio della SR71 ed all'interno dell'abitato di Castiglione del Lago. In secondo ordine compaiono le zone produttive: di Pucciarelli e Pineta per la presenza importante dei mezzi commerciali e pesanti. Una nota a parte va fatta sulla SP Romea, caratterizzata da incidentalità alle intersezioni con le secondarie per l'alta velocità che i veicoli raggiungono su questa arteria, vista la caratteristica geometrica della stessa.

Le altre frazioni dove i dati di sinistrosità appaiono oltre la media sono Pozzuolo e Piana: Pozzuolo si trova ad essere il crocevia tra la SR 454 e la SP 302, con caratteristiche geometriche totalmente insufficienti (tratto di via della Chiesa, via Fioretti, piazza del Popolo, via Indipendenza); Piana ha invece nel tratto di via Libertà interessato dalla chiesa un elemento di discontinuità della sede stradale particolarmente pericoloso.

I dati censuari ci danno informazioni a carattere più generale, ma con una caratterizzazione delle varie parti del territorio piuttosto spinta: il censimento della popolazione offre dati sulla pendolarità che aiutano a ricostruire l'emissività di ciascuna zona censuaria, in termini di spostamenti (a piedi o con le varie modalità possibili) che *nascono* da ciascuna unità territoriale in cui è stato suddiviso l'areale comunale. Analogamente il censimento dell'industria e dei servizi offre informazioni dal lato dell'attrattività di ciascuna sezione (ovvero quanti e quali spostamenti *terminano* in ciascuna zona).

Ovviamente i dati numericamente più rilevanti si riferiscono alle zone censuarie del capoluogo, ma non mancano valori consistenti in tutto il settore produttivo di Pucciarelli – Sanfatucchio – Pineta.

E' quindi possibile ricostruire una matrice origine destinazione relativa al comune, che riassume tutti gli spostamenti che originano o terminano all'interno di esso; non figurano in questa

matrice i traffici di attraversamento, per i quali non esistono dati specifici, specialmente per quanto attiene lo spostamento delle merci.

I dati mostrano un territorio con caratteristiche vicine alla media provinciale in termini di durata degli spostamenti, ripartizione dei vettori e motivazione dello spostamento.

Il bilancio generale degli ingressi/uscite nel territorio è deficitario, ovvero i soggetti uscenti sono in numero maggiore degli entranti, risultato del tutto in linea con gli altri comuni periferici della Provincia di Perugia.

All'interno del quadro conoscitivo è stato censito il livello di servizio del trasporto pubblico urbano ed extraurbano, nonché la situazione attuale della rete ciclopedonale presente nel territorio comunale.

La situazione che emerge è caratterizzata da luci ed ombre, con un trasporto pubblico extraurbano che subisce il trend negativo dei servizi provinciali (in termini di quantità dei servizi) oramai in atto da diversi anni, ed un trasporto urbano certo di fatto concentrato sul servizio scolastico, ma con un'interessante "servizio a chiamata" all'interno del capoluogo (il percorso è flessibile in base alle necessità dei passeggeri).

La rete ciclabile è caratterizzata da numeri interessanti, in termini di lunghezza delle piste esistenti, ma risulta carente dal punto di vista della continuità e della completezza in termini di poli di attrazione serviti.

### **2.11.3. Problemi del Sistema insediativo**

Per la parte del sistema insediativo relativa al territorio rurale, come già espresso nella parte degli aspetti demografici, necessita fare una distinzione tra i nuclei abitati e le cosiddette case sparse. I primi, che sono sorti come veri e propri nuclei di natura rurale, si sono nel tempo trasformati, per l'abbandono degli stessi da parte della popolazione produttiva e quindi il susseguente invecchiamento, in piccoli ambiti di natura urbana collocati in area rurale. Come tali questi dovranno essere trattati in fase di programmazione urbanistica, valutandone eventuali scelte di ampliamento o di ricucitura nel tessuto urbano ove questo sia possibile.

Dalla lettura/interpretazione eseguita in precedenza è scaturita una "struttura urbana" del territorio di Castiglione del Lago composta da un insieme di cinque sistemi insediativi, compreso quello del capoluogo.

L' *insediamento storico del Capoluogo* è caratterizzato da una accessibilità faticosa, in particolare nei momenti di grande affluenza turistica, dovuta alla insufficiente dotazione di parcheggi pubblici, di una viabilità impossibilitata ad una circolazione anulare e dal difficoltoso collegamento tra il lungolago e la sommità del poggio. All'interno del centro storico è

particolarmente impellente la questione relativa alla presenza di patrimonio edilizio pubblico inutilizzato e/o non valorizzato e la scarsa valorizzazione degli spazi pubblici di relazione. Anche la presenza di patrimonio edilizio residenziale privato sottoutilizzato e in degrado e la carenza dei servizi di base caratterizzano negativamente il centro storico, in particolare durante il periodo invernale, quando la stagionalità dell'uso degli immobili contribuisce allo svigorimento della vitalità locale. Si aggiunga a ciò, l'effetto della privatizzazione e il conseguente minor uso degli spazi aperti lungo le mura (giardini) che ha comportato la concentrazione della fruizione del centro storico lungo i due assi longitudinali principali e l'impoverimento del rapporto visuale con il lago.

I tessuti recenti consolidati sul poggio sono caratterizzati da una accessibilità difficoltosa per l'assenza di spazi pubblici ad integrazione della viabilità, oltre che per la protezione quasi ossessiva degli spazi privati, che rendono il tessuto insediativo particolarmente chiuso.

Le aree lungolago in corrispondenza del poggio soffrono di una mobilità disordinata in cui si confondono gli spazi destinati alla sosta con quelli dei percorsi ciclo-pedonali anche per una loro scarsa strutturazione, continuità e riconoscibilità, sicuramente inadeguata al carico e alla potenzialità di utenza che dovrebbero e potrebbero sopportare; la loro fruizione notturna appare inoltre difficoltosa per la mancanza di una adeguata illuminazione.

Le stesse difficoltà possono essere riscontrate nei percorsi di risalita del poggio che però, allo stato attuale, non consentono una risalita ciclabile a causa della eccessiva pendenza.

In particolare le scalinate presenti, pur inserite in un contesto di elevato valore ambientale, risultano scarsamente valorizzate. La presenza di reperti archeologici lungo il versante sud, pressoché in stato di abbandono, è sintomatica di una potenzialità non pienamente valorizzata che potrebbe essere occasione di strutturazione dei percorsi di risalita con spazi di sosta, anche in occasione di emergenze storiche o paesaggistiche (visuali). Di questo sistema fa parte senz'altro piazza Dante Alighieri, vera porta di accesso al centro storico, dove confluiscono i percorsi di risalita pedonali e carrabili al poggio prima dell'ingresso vero e proprio alle mura urbane. Questo spazio costituisce anche un punto di vista privilegiato sul territorio dell'entroterra, dominato dall'asse stradale della SS454 ma, attualmente, risulta principalmente uno spazio di passaggio e parcheggio.

Di particolare rilievo la presenza, in corrispondenza del poggio proprio sotto alla rocca, di un vecchio impianto, dismesso e in degrado, per la depurazione e la potabilizzazione delle acque del lago.

*L'insediamento consolidato del Capoluogo* ha generalmente una viabilità interna inadeguata e una insufficiente dotazione di parcheggi pubblici. I percorsi ciclo-pedonali risultano incompleti o assenti e gli spazi pubblici di relazione sono carenti quantitativamente e qualitativamente nel senso della loro riconoscibilità, definizione e attrezzamento. I margini dell'insediamento, in particolare nella zona del "Pidocchio" non sono definiti morfologicamente e ambientalmente.

Si riscontra generalmente una scarsa dotazione di funzioni e attività non residenziali al piano terra dell'edilizia privata esistente.

Una questione di particolare interesse si riscontra nel rapporto indiretto e occasionale della recente espansione con l'elemento lacustre: una struttura urbana poco leggibile, che sfugge ad un reale rapporto con lo stesso lago, se non per mera prossimità.

La struttura urbana si è sviluppata ramificandosi e saturando gli spazi lungo i tre assi stradali principali che si dipartono da Piazza Marconi. Crocevia di quasi tutti i traffici di attraversamento dell'insediamento, la piazza non è definita dagli edifici circostanti ma dalla geometria degli assi che qui si incontrano non senza generare problemi legati al forte carico urbanistico. I fronti stradali lungo i tre assi soffrono di una mancanza di attrezzamento e funzionalizzazione e gli spazi privati dapprima mediano e poi negano totalmente il rapporto con la sede stradale e i percorsi pubblici. Oltre la prima metà dello sviluppo degli assi tra piazza Marconi e la ferrovia, scompaiono le destinazioni terziarie e commerciali ai piani terra pure in zone ancora particolarmente vivaci e trafficate.

La viabilità interna di questi insediamenti recenti, spesso nata funzionalmente alle costruzioni, si rivela oggi inadeguata; gli spazi pubblici, senza una forte qualificazione, non assolvono al ruolo di definizione nei confronti della forma urbana, abbandonata alla semplificazione compositiva spontanea del processo di propagazione valliva con il risultato di un grande consumo di suolo e di una struttura urbana scarsamente caratterizzata e riconoscibile. La proliferazione di tale insediato diffuso è arrivato a saturare gli spazi tra gli assi della viabilità principale con la logica che informa anche il nuovo insediamento di "Casina del lago" che si estende fino a colmare il cuneo tra la ferrovia e la Strada Statale 71. La struttura viaria esterna e la presenza di vincoli ambientali ha comunque determinato una buona definizione del margine di questi insediamenti che però nell'area a sud in prossimità del lago rischia di essere compromesso da nuovi interventi che non siano attenti agli aspetti morfologici e paesaggistici di questo contesto.

Oltre la ferrovia il PRG vigente riconosce e consolida lo sviluppo lineare dell'insediato. Il Soccorso, in particolare, soffre di una totale assenza di servizi a dispetto del suo sviluppo attuale e previsto; la piccola chiesa della Madonna del Soccorso, incastonata sull'asse della SS454, segna il limite con l'area produttiva sul lato nord della statale ma non ha la forza e lo spazio per fungere da catalizzatore urbano o sociale.

Nella località Vitellino, come in molte delle frazioni del territorio, si ha uno scollamento fisico tra la presenza di servizi locali e gli spazi pubblici o le emergenze storiche, diluendo di fatto la capacità di aggregazione delle centralità locale e restituendo una particolare dicotomia tra lo spazio di relazione tradizionale (legato alla presenza dei servizi pubblici: la chiesa e il campo sportivo) e lo spazio aggregativo intorno ai servizi commerciali.

Entrambe le aree produttive del capoluogo hanno un'accessibilità diretta dalle strade statali ma con una viabilità interna assolutamente inadeguata; comune anche una scarsa definizione morfologica e tipologica degli insediamenti, con scarsa presenza di servizi terziari e logistici e assoluta mancanza di qualificazione ambientale. In particolare l'area di Via Vitellino, vicino al cimitero, non ha nessuna possibilità di espansione ma è certamente necessario prevedere una sua riqualificazione morfologica e funzionale, anche per la sua diretta relazione con le aree lungolago.

Sono presenti aree dismesse e in via di dismissione e aree particolarmente degradate come l'area dell'ex Val Trasimeno o l'aerea a ridosso del cimitero comunale, attualmente occupata da attività di allevamento non compatibili con il contesto, anche per la consistenza dei manufatti.

Le aree per servizi pubblici, le aree a verde pubblico e gli spazi aperti mancano spesso di collegamenti tra loro, con le parti dell'insediamento del capoluogo, con le infrastrutture e le polarità, con le emergenze paesaggistiche e ambientali presenti, perdendo, in tal modo, parte della loro potenzialità funzionale e strutturante della città.

Per *l'insieme di sistemi insediativi delle frazioni* si è provveduto ad una descrizione topologica e funzionale che per comparazione ha evidenziato l'esistenza di almeno quattro questioni, attorno alle quali ruotano e si concretano le criticità degli spazi urbani frazionali; tali problematiche sono: la questione della residenza; la questione dei servizi; la questione degli insediamenti produttivi; la questione del rapporto fondativo fra spazio urbano e rurale.

#### La questione della residenza

I siti (o luoghi) dove sono insediati i tessuti urbani (anche recenti) delle frazioni risultano di estrema qualità paesaggistica; microclimatica e ambientale. Tuttavia tale straordinaria collocazione non garantisce il totale utilizzo del patrimonio edilizio esistente, soprattutto storico; infatti alcuni dei centri storici o delle pre-esistenze nei margini urbani risultano sotto-utilizzate o abbandonate, anche con fenomeni di consistente degrado edilizio.

Altro fenomeno negativo è dovuto all'esistenza di un'alta presenza di seconde case o case per vacanze, tale situazione si traduce in un generale scarso grado di manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio esistente, oltre che in un volano depauperizzante il livello di servizi pubblici e privati (anche commerciali); infatti solo nei periodi estivi si assiste alla riattivazione di servizi o alla ripresa di attività commerciali, un esempio concreto di questa tendenza sono le frazioni di Casamaggiore, Vaiano e in parte Gioiella, Pozzuolo. Anche quando le abitazioni risultano abitate permanentemente il loro grado di manutenzione può risultare scarso; quest'ultimo fenomeno è dovuto dalla tendenza all'affitto delle abitazioni, anche verso famiglie non comunitarie.

Questa diffusa scarsa cura del patrimonio edilizio storico e consolidato, si riflette sull'identità complessiva delle frazioni, formando una percezione dello spazio appannata e in parte nascosta da fatiscenti infissi o ornamenti di gronda, da sbiaditi colori e da rappezzate superfici intonacate;

ovvio poi che le quinte edilizie trascinano nella percezione negativa anche i suoli e spazi pubblici (strade e piazze), fra l'altro molto spesso pavimentate in asfalto e prima di elementi di arredo come ad esempio i marciapiedi; quest'ultimi oltre che elementi di decoro l'ornamento urbano, avrebbero anche un ruolo determinante nei confronti della sicurezza della mobilità pedonale e ciclabile) troppo spesso messa a rischio dall'attraversamento della viabilità carrabile (di matrice e velocità extra-urbana) anche in tratti serrati e tortuosi, vedi ad esempio: il caso di Pozzuolo, Piana, Villastrada e in parte Gioiella e Petrignano.

Infine una breve riflessione sullo stock edilizio residenziale di nuova realizzazione, la cui presenza quantitativa è certamente contenuta e limitata (fatta eccezione per Macchie); alcuni comparti risultano in via di saturazione (riferimento Gioiella e Casamaggiore) mentre nelle frazioni di Pozzuolo, Petrignano, Ferretto, Villastrada e la stessa Macchie si riscontra la presenza di comparti residenziali (lottizzazioni) completamente urbanizzati, ma scarsamente edificati nelle previsioni residenziali. Una situazione di stallo, quella sopra descritta, che sembra confermare la predilezione da parte degli eventuali nuovi residenti nei confronti dell'offerta edilizia derivata dai tanti recuperi di annessi o edifici rurali ricompresi negli ampi margini frazionali o dispersi nel territorio rurale aperto.

#### La questione dei servizi

Strettamente connessa al grado di utilizzazione del patrimonio edilizio residenziale è la *questione dei servizi*; intesi sia quelli di sfera pubblica (scolastici, ricreativi, sportivi, socio-sanitari...), sia quelli di sfera privata (commercio di prima e seconda necessità, pubblici esercizi, attività terziarie o direzionali). Infatti nei sistemi o sub-sistemi insediativi frazionali dove è più alto il fenomeno del sotto utilizzo e del disuso, si riscontra una scarsa abitazione e prestazione di servizi.

Dal punto di vista quantitativo e prestazionale è certamente il quadrilatero sul fosso Anguillara a distinguersi in termini positivi; si tratta quasi di una abitazione di eccellenza, composta dal plesso scolastico e sportivo di Colonna interessato dai servizi per l'infanzia di Macchie, Panicarola e Sanfatucchio. Dal versante sportivo ricreativo l'ambito urbano dell'Anguillara risulta iper-dotato si segnalano infatti, le aree sportive di Panicarola e Macchie, il Teatro della Filarmonica di Panicarola, la palestra di Colonna e vari circoli ricreativi e anche le attrezzature parrocchiali. Alla eccellente presenza quantitativa e qualitativa non corrisponde un equivalente localizzazione nel tessuto urbano, ovvero le attrezzature e i servizi sopra descritti si presentano come un maculato all'interno dello spazio urbano; in altri termini non sono connessi fra loro e non riescono a presentarsi come un sistema qualitativo che irrori la città. Identica riflessione può essere fatta per il sub-sistema di Pozzuolo, anche in questo caso la dotazione di servizi pubblici o privati di uso pubblico è consistente e virtuosa, purtroppo però si dipende nell'insediamento senza incidere nella struttura urbana.

Viceversa nel versante della prestazione di servizi commerciali e terrazzi, sia Pozzuolo che l'ambito dell'Anguillara manifestano il loro "ruolo" di servizio interfrazionale e territoriale attraverso numerose attività commerciali, pubblici esercizi e anche attività turistico ricettive. Ovviamente il ruolo extra-residenziale è sinonimo di utenza e quindi attrattore di traffico e sosta, ed è questo il problema in particolare di Pozzuolo, Panicarola e Sanfatucchio cioè: la scarsa dotazione di parcheggi pubblici, unita ad una mobilità veicolare pervasiva e infine l'inesistenza di una rete viaria ciclo/pedonale.

Per quanto concerne Porto, Gioiella, Villastrada, Petrignano e Piana i servizi e attrezzature ricreative e sportive sono di tipo puntuale e coincidono con gli ex edifici scolastici solo in parte riconvertiti e con gli spazi verdi sportivi ad essi connessi, in questi casi specifici da criticità o problema riguarda la potenzialità qualitative e quantitative non ancora utilizzata e già disponibili nelle strutture esistenti; tali volumi o superfici potrebbero essere utilizzati per completare il servizio ricreativo e sportivo, ma anche per introdurre servizi integrativi anche e gestione privata del tipo dei servizi di asilo nido, di ospitalità diurna dei malati cronici e dei diversamente abili, fornendo alle associazioni che gestiscono le strutture anche delle fonti di reddito o di finanziamento.

La questione dei servizi e dei ruoli si risolve con la ricerca di forme incentivanti che mantengano e implementino la presenza di servizi e attività extra-residenziali in tutto il sistema insediativi delle frazioni, anche quello più fragile e marginale, privilegiando tutte le funzioni compatibili e sostenibili, come: quelle turistico-ricettive, quelle enogastronomiche, quelle dei servizi alla persona e alla famiglia, quelle dell'artigianato di servizio e artistico.

#### La questione degli insediamenti produttivi

Il vigente PRG aveva cercato di dare dignità urbana ad ogni singola frazione, prevedendo per ognuna di esse delle zone produttive di tipo D che una volta attivate dovevano garantire lavoro e possibilità di sviluppo economico.

Il quadro conoscitivo ci consegna un verdetto inequivocabile: tutte le attività produttive artigianali e industriali realizzate nel sistema insediativi del crinale, fra il Chiugi e il Trasimeno sono attualmente dimesse. Questa situazione è facilmente riscontrabile a Pozzuolo, Gioiella, Vaiano, Villastrada.

La dismissione delle numerose attività ha prodotto anche il disuso degli opifici e il conseguente degrado delle strutture edilizie e delle aree di pertinenza; pertanto nasce il problema del riuso dei contenitori alcuni dei quali anche di notevole dimensione come Pozzuolo e Villastrada.

Destino diverso hanno invece avuto le zone produttive previste nel quadrilatero dell'Anguillara, in particolare l'area di Pucciarelli si connota per il ruolo logistico e industriale,

anche con una buona dotazione di standard. Mentre l'area industriale di Pineta manifesta un sufficiente grado di utilizzo, salvo per l'area dell'ex fabbrica Buitoni.

Direttamente connesse e disposte a corona intorno all'area esistente di Pineta, si segnalano due nuove zone produttive in corso di approvazione attuativa.

Anche in questo caso per il nuovo PRG si propone la problematica di riconversione dell'ex Buitoni e quella di una corretta pianificazione che costruisce una equilibrata manovra di rapporti fra la grande zona industriale di Pineta, Morami, Lepicchio e le frazioni di Sanfatucchio, Pucciarelli, Panicarola; il tutto salvaguardando anche l'habitat golenale del fosso Anguillara.

La questione del rapporto fondativo fra spazio urbano e rurale

In questo caso non si tratta di un problema, ma, viceversa di una "risorsa strategica" tuttora esistente; infatti proprio dal quadro conoscitivo emerge (in tutti i sistemi) questo vivo legame pervadente fra il territorio aperto e il "sistema-città", fra spazio rurale e spazio urbano; un territorio che anche nel margine urbano si presenta denso del suo duplice spessore di naturalità e di evento antropizzato.

E' evidente che tale carattere qualitativo va salvaguardato nelle sue caratteristiche fisiche, paesistiche, ambientali e storiche, nonché nei suoi elementi strutturanti come le strade vicinali e poderali, i ciglionamenti, la rete idrografica; va anche valorizzato e ritrovato come risorsa nelle sue attività produttive agricole, nella sua residenzialità e negli infiniti segni che ancora lo riempiono e lo arricchiscono di potenzialità tuttora da scoprire e da mettere a frutto.

#### **2.11.4. Valutazione del paesaggio**

Il territorio di Castiglione del Lago presenta un significativo livello di qualità paesaggistica diffuso in tutti i suoi Paesaggi locali (PL). Il PL2 - Paesaggio della diffusione insediativa nella pianura retrolacustre di Castiglione e del canale dell'Anguillara, nel quale si concentra la maggior parte dell'insediamento recente residenziale e produttivo e, di conseguenza, delle dinamiche e tendenze trasformative del territorio comunale, può essere considerato un paesaggio a rischio, caratterizzato dall'alternanza di contesti di scarsa qualità o a potenziale degrado, e contesti nei quali gli elementi di caratterizzazione paesaggistica appartengono all'immagine generale di qualità del paesaggio castiglione.

Il PTCP in effetti classifica e valuta le Unità di Paesaggio che ricomprendono Castiglione del Lago, come *paesaggio in evoluzione*, vale a dire riconoscendo una qualità paesaggistica sostanzialmente diffusa, frutto in generale di un andamento rispettoso e coerente del processo di trasformazione anche recente, ma potenzialmente minacciata da dinamiche e tendenze,

concentrate in alcune porzioni del territorio comunale, che qualora non controllate e governate potrebbero incidere profondamente su detta qualità.

Infatti i fenomeni e le dinamiche di trasformazione legate allo sviluppo dell'uso dei suoli a fini di produttività agricola, all'evoluzione dell'uso insediativo, ai fini dello svolgimento e ampliamento delle funzioni legate alla residenza, alla produzione industriale e alla dotazione infrastrutturale, hanno interessato il territorio in maniera differenziata. In generale, come detto, comunque secondo modalità prevalentemente compatibili e integrate rispetto agli esiti paesaggistici delle trasformazioni, tanto da generare nel tempo un paesaggio mediamente di qualità che raggiunge elevati livelli di valori diffusi e concentrati, ma anche situazioni esistenti e/o potenziali di banalizzazione dei caratteri qualitativi del paesaggio. Per questo lo studio del paesaggio di Castiglione, nel valutare la situazione attuale e nell'individuare i difetti emergenti in tema di paesaggio, ha inteso graduare il concetto di paesaggio in evoluzione, distinguendo le diverse situazioni riconoscibili sul territorio.

In questo quadro il Documento Programmatico intende procedere secondo due linee di azione: da una parte individuare e valutare le questioni e i problemi che ad ogni modo incidono sul paesaggio di Castiglione, e dall'altra mettere le basi fin dal primo atto del processo di pianificazione per promuovere una nuova attenzione al paesaggio fondata sulla progressiva definizione di obiettivi, azioni e disciplina urbanistica finalizzata alla individuazione di criteri, modalità e procedure di inserimento paesaggistico delle trasformazioni previste e ammesse dal nuovo piano urbanistico. Ciò affinché le previsioni e le trasformazioni ammesse nell'ambito della nuova pianificazione non si traducano in rischi e potenziali riduzioni di qualità, divenendo così problemi effettivi e concreti del paesaggio.

In questo senso a di là del rischio potenziale insito nella dimensione e consistenza di alcuni tipi di dinamiche e possibili trasformazioni (nuovi tracciati di viabilità, completamento degli insediamenti, aperture di cave, ecc.), poiché la "detrazione di qualità paesaggistica" deriva spesso dalla disattenzione rispetto all'inserimento degli interventi nei contesti paesaggistici ai quali essi vanno riferiti, appare necessario fin da subito assumere un approccio che favorisca la verifica e valutazione preventiva dell'inserimento paesaggistico degli interventi sia diffusi e ordinari, che concentrati e consistenti.

I problemi attuali del territorio di Castiglione del Lago, dal punto di vista paesaggistico, sono essenzialmente relativi a:

- un possibile abbassamento della qualità diffusa a causa della *presenza di detrattori* puntuali del paesaggio definibile consolidato, prevalentemente localizzati nelle fasce di margine degli insediamenti;

- una compromissione più rilevante di paesaggi locali a causa di *situazioni di degrado* paesaggistico, che interessano specifici contesti della pianura insediata e del crinale insediato;
- impedimento allo sviluppo della risorsa paesaggio, determinata dalla *mancata valorizzazione delle risorse naturali ed antropiche*.

I *detrattori puntali e diffusi* del paesaggio consolidato sono:

- Fasce di contatto insediamento/ natura:
  - margine del Centro urbano capoluogo/fascia perilacustre incompiuto (spazi in attesa di trasformazione, aree incolte e/o abbandonate)
  - margine della Frazione di Ferretto/sistema dei boschi di Ferretto incongruente con il contesto
- Fasce di contatto insediamento/ territorio agricolo:
  - forme dell'urbanizzazione di scarsa qualità che generano compromissione dell'immagine complessiva del territorio e di significative visuali (fronti o retri dei margini degli insediamenti lineari e/o addensati connotati da caratteri di frammentarietà e precarietà; impianti produttivi agricoli di scarsa qualità; mancanza di raccordo della connotazione delle aree di pertinenza con quella delle aree agricole circostanti);
  - presenza di spazi in attesa di possibile trasformazione, aree incolte e abbandonate;
  - presenza di manufatti con aree di pertinenza prive di relazioni con le aree agricole circostanti;
  - presenza di manufatti produttivi in disuso;
  - manufatti e impianti produttivi di scarsa qualità architettonica e/o che ingenerano un effetto di "fuori scala" (per dimensione delle aree e dei singoli capannoni; per l'incapacità di creare spazi di mediazione fra i diversi manufatti e di instaurare relazioni con il contesto)
- Presenza di cave (zona meridionale del territorio comunale, Val di Chiana).

Le *situazioni di degrado paesaggistico*, che riguardano prevalentemente la pianura insediata e il crinale delle frazioni di collina, sono:

- Fascio infrastrutturale, con giustapposizione di tracciati, opere d'arte e impianti tecnologici privi di rapporti con il paesaggio e che generano intromissione visiva;
- Discontinuità non risolta/mediata nel sistema insediativo determinata dalla barriera ferroviaria;
- Sequenza delle attività produttive localizzate lungo le infrastrutture viarie
- Presenza di spazi residuali senza definizione formale e funzionale
- Interruzione o cancellazione di caratteri distintivi della pianura agricola
- Indifferenziazione del continuum insediativo, nel quale sono illeggibili le gerarchie funzionali e morfologiche fra i gli elementi insediativi, funzionali e ambientali del territorio;
- Tendenza alla saldatura fra insediamenti lineari del crinale.

*La mancata valorizzazione di alcune risorse naturali ed antropiche riguarda principalmente:*

- L'insieme di risorse costituito dal lago Trasimeno, dalle sue sponde e dall'Isola Polvese, nonché dell'area dell'ex aeroporto;
- L'incompiuta sistemazione del lungolago (in particolare ai piedi il versante sud del promontorio);
- La mancata promozione e organizzazione di forme strutturate di fruizione del territorio e percezione del paesaggio.

#### *Valutazione sintetica dei Paesaggi Locali*

In estrema sintesi i *Paesaggi Locali* PL1, PL3, PL4, PL6 e PL7 possono essere considerati *paesaggi di valore*, per la sostanziale permanenza o evoluzione qualificata dei segni, delle loro reciproche relazioni e dei complessivi assetti generati, pur presentando situazioni puntuali di fragilità, che non incidono sull'assetto generale, ma indeboliscono alcuni dei punti di forza dei vari paesaggi.

Il *paesaggio PL1 – Paesaggio naturale lacustre del Lago Trasimeno e Promontorio di Castiglione* presenta una situazione da controllare, ovvero la potenziale compromissione dell'equilibrio ambientale e paesaggistico delle sponde del lago conseguente all'uso per funzioni legate alla sua fruizione e allo svolgimento di attività turistico ricettive al di fuori di una specifica programmazione e pianificazione condivisa con gli altri enti che hanno competenze sul bacino lacustre, anche in vista dello sviluppo di opportunità di riorganizzazione dell'offerta ambientale, culturale e turistica legate direttamente al lago (ad esempio la questione dell'ex aeroporto); nonché una situazione di disqualità a sud del promontorio di Castiglione, dove la incompiuta sistemazione del lungolago con presenza di aree non configurate (aree incolte, aree in attesa di edificazione, aree estese per le darsene) e di aree incongrue dal punto di vista morfotipologico, costituisce un detrattore della mediazione fra segni antropici e naturali, mediazione che l'opportuna sistemazione e attrezzamento delle aree consente di raggiungere in altri punti del lungolago.

I *paesaggi locali PL4 – Paesaggio rurale delle basse colline del lago Trasimeno, PL6 – Paesaggio rurale delle basse colline dei laghi di Montepulciano e di Chiusi e PL7 – Paesaggio rurale della Val di Chiana* presentano una dinamica che caratterizza molti paesaggi agricoli collinari, legata alla trasformazione dell'uso del suolo che ha comportato la progressiva omologazione di colture ed appezzamenti e la comparsa di elementi di naturalità e di piccoli boschi. Queste trasformazioni diffuse rischiano di determinare un appiattimento della varietà dei segni del paesaggio, data in origine essenzialmente dalla trama minuta degli elementi del territorio rurale. In vista di potenziare la risorsa costituita dalla bellezza di questi paesaggi collinari costituisce un

problema da affrontare, anche quello di prendere in esame le trasformazioni culturali derivanti da modelli di gestione e sviluppo della produzione agricola, spesso legata alle politiche comunitarie e regionali, al fine di coinvolgere gli imprenditori agricoli nel processo di mantenimento e valorizzazione del territorio, delle sue risorse naturalistiche e del suo paesaggio.

Rispetto ai paesaggi individuati il *PL2 – Paesaggio della diffusione insediativa nella piana retrolacustre di Castiglione e del canale dell'Anguillara* può essere considerato un *paesaggio a rischio* perché presenta numerosi contesti nei quali si concentrano elementi di fragilità dell'equilibrio fra i differenti usi insediativi del territorio: nelle fasce di contatto fra territorio agricolo e concentrazioni insediative attorno al capoluogo e alle frazioni della pianura, e a ridosso delle principali infrastrutture. In particolare nelle situazioni come quella del “Quadrilatero dell'Anguillara” o nelle parti recenti del Capoluogo verso la piana, nelle quali si concentrano senza una regola riconoscibile il fascio infrastrutturale della pianura, una sequenza di attività produttive localizzate lungo le infrastrutture, insediamenti residenziali (frazioni, centri e nuclei della piana) e aree agricole intercluse. Elementi che a loro volta possono essere di scarsa qualità (spazi residuali senza definizione formale e funzionale; interruzione o cancellazione di caratteri distintivi della pianura agricola; indifferenziazione del *continuum* insediativo; illeggibilità di gerarchie funzionali e morfologiche fra i segni e le componenti del sistema insediativo; scarsa qualità dei singoli manufatti e delle relative aree di pertinenza ) e che nel loro insieme generano *degrado di ampi contesti del paesaggio locale e progressiva perdita di riconoscibilità*.

Il *PL5 – Paesaggio degli insediamenti del Crinale dei tre laghi* può essere considerato *paesaggio di qualità con alcune situazioni puntuali di degrado*, soprattutto se si considera il suo attuale e potenziale valore paesaggistico di luogo privilegiato della fruizione e percezione paesaggistica e ambientale del territorio di Castiglione. Le situazioni che *mettono a rischio il perseguimento di obiettivi di potenziamento e valorizzazione della sua qualità paesaggistica* sono in particolare: le fasce di contatto tra l'urbano delle Frazioni e il territorio nelle quali la mancata definizione dei margini urbani dell'insediamento e l'assente relazione morfologico-visiva con le aree agricole contermini determina situazioni di disqualità; lungo la viabilità di crinale e controcrinale, dove la presenza disordinata di segnaletica stradale, turistica e commerciale, la presenza non organizzata di alberature, le recinzioni delle aree di pertinenza, sono nel complesso elementi che non favoriscono e in alcuni casi occludono la percezione d'insieme delle visuali sia verso i centri e che verso i versanti collinari; infine la mancata promozione di forme organizzate di fruizione e percezione del paesaggio che integrino e rafforzino le poche presenti ai fini di una complessiva valorizzazione integrata del territorio lungo il grande Crinale di Castiglione.