COMUNE DI SIGILLO
PROVINCIA DI PERUGIA

PIANO
REGOLATORE
GENERALE

PARTE STRUTTURALE
RELAZIONE

Sigillo, aprile 2004

PREMESSA

Il Piano Regolatore Generale (da ora chiamato per brevità PRG 2004) è stata elaborata secondo le seguenti procedure metodologiche:

- acquisizione della cartografia di base informatizzata (Catasto, Carta Tecnica Regionale, Ortofotocarta);
- scelta della base di riferimento principale: Catasto,
- sovrapposizione della cartografia regionale, eliminazione da questa dei tematismi superflui o confliggenti (viabilità, perimetro degli edifici già presenti al catasto …), acquisizione delle informazioni integrabili (tracciato stradale diverso rispetto a quello riportato al catasto, diverso perimetro degli edifici …);
- definizione del sistema di rappresentazione grafica e della scala:
  - 1: 2.000 per le perimetrazioni urbane, parte operativa del PRG 2004;
  - 1: 5.000 per l'intero territorio comunale, parte operativa del PRG 2004;
  - 1:10.000 per la parte strutturale del PRG 2004 ;
- censimento del patrimonio edilizio esistente effettuato mediante rilevamento rapido sul territorio degli edifici esistenti;
- integrazione dei dati relativi al patrimonio edilizio esistente effettuata acquisendo le concessioni edilizie rilasciate prima dell'adozione del PRG 2004;
- trasposizione su base informatizzata del PRG vigente;
- organizzazione del sistema geografico informativo (GIS) per l'analisi territoriale dei dati inseriti sia sotto forma geometrica che in modo testo (superfici, quantità, numero …) organizzati dal data base del GIS;

Il PRG 2004 è organizzato come richiesto agli articoli 2 e 3 della legge regionale 21 ottobre 1997 n. 31, e cioè in una **parte strutturale**, che individua le specifiche vocazioni territoriali e le organizza strategicamente per il governo del territorio comunale, parte definita anche in relazione alle prescrizioni e gli indirizzi contenuti nel P.U.T., Piano Urbanistico Territoriale, e nel P.T.C.P., Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e in una **parte operativa** che individua e disciplina le previsioni urbanistiche nelle modalità, forme e limiti stabiliti nella parte strutturale.

INFORMATIZZAZIONE DEL PIANO

Elemento centrale del metodo di redazione del PRG 2004 è stato l'informatizzazione del piano, intesa non solo come disegno automatico (CAD), ma anche e soprattutto come sistema informativo territoriale (GIS). Tale metodo permette, a fronte del continuo aggiornamento dei dati (variazioni catastali, autorizzazioni edilizie, integrazione e/o modificazione delle informazioni territoriali), di accedere in tempo reale ad informazioni complesse su qualsiasi componente territoriale. Il principio sul quale si fonda la metodologia GIS è la relazione biunivoca fra la banca dati territoriale e il disegno del territorio stesso, relazione che permette di interrogare su uno o più argomenti della banca dati uno o più elementi del disegno del territorio e di poter modificare entrambi i sistemi (banca dati e disegno del territorio), operando indifferentemente sull'uno o sull'altro. E' di tutta evidenza che la metodologia sia di tipo complesso e che, quindi, pretenda strumenti operativi molto sofisticati, tempi di preparazione e specializzazione degli operatori addetti medio lunghi. Il Comune di Sigillo dovrà quindi dotarsi di attrezzature e personale qualificati nel per la gestione e/o il potenziamento del sistema GIS.

LIMITI DELLA METODODOLOGIA GIS

La metodologia GIS, potendo rappresentare l'intero territorio in tutte le sue componenti con precisione aritmetica (nei limiti delle informazioni fornite), restituisce dati esatti per ogni ricerca effettuata. Riduce, cioè, totalmente l'approssimazione sulle informazioni territoriali. Così possono essere calcolati valori caratterizzati tradizionalmente da grande incertezza (quali il volume edificato di un determinato ambito) con una notevole precisione. Nel caso dei parametri definiti dagli strumenti urbanistici sovraordinati, ad esempio l'indice di utilizzazione territoriale (articolo 18 della normativa del PTCP) o il dimensionamento prevalentemente residenziale e il dimensionamento produttivo (articolo 20), la precisione nella valutazione delle superfici territoriali e del patrimonio edilizio esistente o attuato costituisce, rispetto al tradizione sistema di valutazione basato sui tradizionali strumenti di rilevazione geometrica, un serio limite. La misurazione di aree e volumi effettuata con metodi tradizionali, infatti, per l'elevato grado di incertezza dato anche dalla limitazione delle informazioni (ad esempio sull'altezza o sul numero di piani reali degli edifici, sulla loro superficie reale) è soggetta ad approssimazioni elevate, sempre in **eccesso**, che permettono consistenti margini di tolleranza nella verifica del rispetto dei parametri forniti dalla normativa regionale e nazionale. La precisione dei valori ricavati dalla banca dati del GIS non permette, al contrario, di utilizzare margini di tolleranza.
Il secondo è costituito dalla necessità di aggiornamento dei dati. Il GIS costituisce un sistema dinamico di controllo del territorio e dei suoi processi di trasformazione solo se la cartografia di base, e quindi il data base, sono continuamente aggiornati sulla scorta delle variazioni territoriali determinate dagli atti autorizzativi e/o prescrittivi. Il GIS come strumento statico non ha senso, è certamente un potente aiuto fornito al momento delle verifiche dimensionali, ma il suo uso è così paragonabile a qualsiasi strumento professionale, che può essere anche ignorato dall'Amministrazione e dal cittadino. L'introduzione, invece, di un metodo sistematico di aggiornamento, permette la conoscenza in tempo reale di un gran numero di informazioni, utili non solo per la pianificazione urbanistica, ma in tutti i campi amministrativi e sociali.
La qualità e quantità delle informazioni fornite dal sistema GIS del PRG di Sigillo, dipende dalla qualità e quantità delle informazioni fornite al sistema GIS stesso. Il data base del PRG 2004 contiene i seguenti dati essenziali:

- Riferimenti catastali: numero del foglio, particella
- Superfici catastali
- Zonizzazione del PRG vigente: superfici, densità edilizie, piani attuativi adottati …

- Superfici delle principali componenti territoriali: boschi, aree agricole pregiate …
- Superfici di ciascun edificio censito (derivato dal catasto, dalla CTR, dalle concessioni edilizie …)
- Numero dei piani di ciascun edificio censito
- Qualità architettonica del patrimonio edilizio: edifici vincolati, beni sparsi, beni censiti al catasto Chiesa …

ottenuti dagli enti presposti ai servizi o con una ricognizione sul territorio comunale finalizzata a determinare, oltre agli elementi indicati, anche la destinazione d'uso di ciascun edificio, il suo stato di conservazione, la sua qualità architettonica e a costituire un archivio di fotografie d'insieme delle parti edificate dalle quali sono state tratte alcune delle informazioni precedenti. In questa fase di elaborazione del PRG 2004, per ragioni di tempo e di costo e per i limiti definiti dall'impostazione metodologica (indicati nelle due convenzioni in atto e derivanti anche da considerazioni ragionevoli su quanto si può ed è giusto fare), non è stato possibile procedere con una campagna di rilevamento e schedatura completa e approfondita, finalizzata a censire, anche per mezzo della documentazione fotografica di ogni edificio, delle sue caratteristiche architettoniche (e anche delle sue eventuali dissonanze, superfetazioni, irregolarità), della sua collocazione storica, il repertorio completo dell'edilizia nel territorio comunale e la base per la conoscenza puntuale dei suoi valori e delle caratteristiche ambientali. Gli edifici, autorizzati e non, ivi compresi gli edifici con carattere provvisorio individuati nell'aerofotogrammetria della Carta Tecnica Regionale (CTR), sono circa 11.000 e una simile indagine, necessaria soprattutto se vista quale informazione centrale del GIS (l'urbanistica è ordinamento armonico dei processi di trasformazione), può essere effettuata nella fase di sperimentazione del PRG 2004 successiva alla sua adozione.

DATI DEMOGRAFICI

Il territorio comunale di Sigillo appartiene (articolo 17 delle Normativa del P.T.C.P) al sistema insediativo definito dei *comuni della diffusione policentrica*. La superficie complessiva comunale (dati ISTAT 1991) è di **26,34** (26.340.000 metri quadrati che, nella misurazione CAD del territorio catastale informatizzato, risulta essere pari a 26.319.397 metri quadrati)) chilometri quadrati, per una popolazione residente di **2.367** abitanti e una densità abitativa di **90** abitanti per chilometro quadrato. Il territorio comunale è diviso in tre frazioni: Sigillo, Scirca e Val di Ranco.
La frazione di Val di Ranco, in realtà, è costituita da un insediamento turistico (seconde case possedute in prevalenza da non residenti) di consistenti dimensioni (oltre settanta lotti edificabili o edificati) con quasi assoluta assenza di residenti (una sola presenza nel 1991, quattro nel 2001) collocata nel cuore del parco di Monte Cucco.
I dati demografici ISTAT 1991 sono riassunti nella tabella che segue:

FRAZIONE	Abitazioni			Famiglie	Popolazione		
	Occupate	Non occupate	Totali		M	F	Totale
	n	n	n	n	n	n	n
Sigillo	827	384	1.088	790	1.075	1.193	2.268
Scirca			44	36	48	50	98
Val di Ranco			79	1		1	1
TOTALI	**829**	**384**	**1.211**	**827**	**1.123**	**1.244**	**2.367**

Come si può constatare la quasi totalità della popolazione è concentrata nella frazione capoluogo (95,8 % del totale) con una quota modesta per la frazione di Scirca (4,1%) e bassissima (0,1%) per Val di Ranco. Le percentuali cambiano ovviamente se si fa riferimento alle abitazioni, divenendo 89,8% del totale per il capoluogo, 3,7% per Scirca e 6,5% per Val di Ranco. Per quanto riguarda il tasso di occupazione delle abitazioni i dati ISTA 1991 non sono disaggregati e manca quindi la possibilità di valutarli per frazione. E' significativo comunque, se attendibile (i dati pubblicati dall'ISTAT mostrano molte incongruenze e suscitano quindi dubbi se confrontati), il dato che vede il 32% del totale delle abitazioni non occupato. La popolazione residente risulta essere di 2.367 unità, delle quali 1.123 maschi e 1.244 femmine.
I dati ISTAT 2001 per la residenza, più completi anche se non ancora esaustivi, sono riassunti nella tabella che segue:

FRAZIONE	Sezione	Edifici		Abitazioni						Famiglie	Residenti		
		Totali	Abitativi	Occupate		Occupate non abitualmente		Non occupate			M	F	Totale
		n	n	n	stanze	n	stanze	n	stanze	n	n	n	n
Sigillo	1	203	185	127	433	10	30	86	41	127	124	149	273
	2	134	124	187	669	2	6	31	45	187	287	277	564
	3	110	100	130	470	2	8	58	167	130	171	173	344
	4	171	153	243	866	4	10	47	72	243	309	316	625
	5	147	137	160	620	5	21	48	89	160	175	203	378
	8	9	9	8	28			1	2	8	20	13	33
	12	11	6	9	36			1	2	9	10	10	20
	13	18	13	21	81	1	8	3	13	21	26	29	55
	14	4	4	2	11			2		2	4	2	6
	15	8	8	6	31	1	5	2	2	6	9	14	23
	16	1	1	3	10					3	5	5	10
Scirca	6	34	28	40	132	1	4	4	6	40	53	52	105
Val di Ranco	7	69	62	3	10	1	3	71	150	3	1	3	4

TOTALI	**919**	**830**	**939**	**3.397**	**27**	**95**	**354**	**589**	**939**	**1.194**	**1.246**	**2.440**

I dati rimangono sostanzialmente invariati, con modestissimi riflussi (dovuti con tutta probabilità a non completa omogeneità delle valutazioni) fra le tre frazioni. La popolazione è ancora quasi totalmente concentrata nella frazione capoluogo (95,5 % del totale, -0,3 % rispetto al 1991), la quota della frazione di Scirca tende ad aumentare (4,3 %, + 0,2 % rispetto al 1991) come quella di Val di Ranco (0,2 %, + 0,1 % rispetto al 1991). Anche le percentuali delle abitazioni subiscono qualche assestamento divenendo 89,2 % del totale per il capoluogo (- 0,6 %), 3,4 % per Scirca (-0,3 %) e 7,4% per Val di Ranco (+ 0,9 %).
La popolazione residente risulta essere di 2.440 unità (+ 1,03% rispetto al 1991), delle quali 1.194 maschi e 1.246 femmine. L'incremento demografico nel decennio 1991 ÷ 2001 risulta molto modesto .
L'estrapolazione dei dati ISTAT al **2011**, calcolata applicando ai dati del censimento 2001 lo stesso incremento (o decremento) percentuale del decennio precedente, prevede una popolazione comunale di **2.513** abitanti distribuita, applicando percentuali di incremenento omogenee, per 2400 unità a Sigillo, 108 a Scirca e 5 a Val di Ranco.
Il dato matematico contrasta però con le rilevazioni effettuate dall'ufficio anagrafe del comune, che, nel marzo 2004, censiva 2.499 abitanti. L'estrapolazione al 2011 (+ 59 residenti in 29 dei 120 mesi compresi fra il 2001 e il 2011), porterebbe il valore della popolazione residente a circa **2.690** abitanti.
Le variazioni demografiche sono determinate da una moltitudine di condizioni complesse, non completamente analizzabili. Leggi, ordinamenti, incentivi, dinamiche extranazionali e nazionali, condizioni sociali, condizioni familiari, modificazioni nel diritto di famiglia, occupazione … costituiscono solo una parte frazionale delle condizioni in grado di determinare la variazione degli indici demografici. Per questo la popolazione di progetto deve essere determinata con prudenza e con approssimazione per eccesso, senza velleità inutili di ricondurre l'ipotesi all'interno di un quadro di analisi socio - matematiche esatto. Gli errori in questo senso contenuti nelle previsioni demografiche sulle quali si è dimensionata la pianificazione degli anni 1960 ÷ 1990 dimostrano, anche con pesanti conseguenze sia sul piano delle compromissione ambientale che su quello della costituzione di diritti acquisiti molto difficili da rimuovere. Fra i due dati, quelli analitico determinato si base ISTAT decennale, e quello tendenziale determinato sulla base delle indicazioni dell'ufficio anagrafe comunale, abbiamo assunto, ancora arrotondato per eccesso, il valore di **2.700** abitanti.

IL PATRIMONIO EDILIZIO

Il patrimonio edilizio residenziale del comune risulta essere pari a **264.000** metri quadrati di superficie edificata (**S**e), comprendendo in questa la superficie edificata delle zone urbanistiche residenziali (A, B, C) alla quale è sommata la superficie residenziale delle zone **E**.
Il dato deriva dal rilevamento speditivo effettuato nelle fasi preliminari della redazione del PRG 2004, integrati con le informazioni derivanti dalle concessioni edilizie. Il patrimonio edilizio è, anche se suscettibile di interpretazioni con riferimento ai piani seminterrati e sottotetto, molto vicino al valore urbanistico reale.
La superficie edificata per abitante (mq 264.000: abitanti 2.499) risulta molto elevato e pari a **105** metri quadrati, si ricorda che il valore utilizzato per dimensionamento dei PRG è pari a 100 mc/abitante (cioè 33 mq/abitante) solo recentemente aggiornato a **150** mc/abitante (**50** mq/abitante).
Il valore ricavato è un dato di fatto che discende da una serie di considerazioni che certamente lo giustificano ma non lo modificano: la struttura agraria del territorio, l'edificazione estensiva, l'abitudine a una residenza che ha avuto progressivamente al proprio servizio spazi abitativi e accessori sempre più ampi.
Nel territorio comunale di Sigillo risultano presenti **1.790** edifici (residenziali e non) risultanti dalle mappe catastali, dalla Carta Tecnica Regionale (e quindi comprese le tettoie, le baracche e gli edifici abusivi o a carattere provvisorio rilevabili all'aerofotogrammetria) e dall'aggiornamento delle concessioni edilizie rilasciate, dei quali **810** circa con destinazione d'uso residenziale. Rapportando la superficie edificata coperta per le zone B (somma delle superfici di ciascun piano per ciascun edificio: 142.042 mq) con il numero degli edifici presenti nelle stesse zone (448), si può valutare la dimensione media di ciascun edificio, nel comune di Sigillo, è di circa **320** metri quadrati, corrispondenti ad una tipologia semi estensiva organizzata su uno ÷ due appartamenti per piano e due ÷ tre piani fuori terra (dei quali il piano terreno, normalmente, non abitabile). Questo modello insediativo si accompagna, di solito, alla necessità di disporre di un'area esterna, in genere di dimensioni molto contenute (risultante dall'arretramento di legge rispetto ai confini e alle strade) destinata a orto o giardino.

CONSIDERAZIONI SUL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

Il patrimonio edilizio sparso era costituito prevalentemente da poderi (case, ca'), da molini (in numero elevato per la presenza diffusa di importanti corsi d'acqua), da qualche fornace e da edifici religiosi, abbazie o pievi. Ciascun edificio isolato aveva, in genere, una sola strada di accesso o transito che, nel caso di edifici di collina o di montagna, poteva dividersi in due percorsi: uno ripido e diretto, l'altro lungo ed agevole verso l'abitato più vicino. Le distanze delle case sparse dagli abitati principali, comunque, per l'estensione ridotta del comune, costretto fra il Chiascio, il Monte Cucco e il territorio Gualdese (al quale Fossato di Vico appartiene) erano (sono) contenute nel limite dell'ora a piedi o con mezzo trainato da animali, dei dieci minuti con mezzo meccanico.

I poderi erano abitati da un gran numero di persone, bambini, coppie giovani, anziani, che, in molti casi, superavano le trenta unità e, difficilmente, scendevano al di sotto delle quindici, costituendo, quindi, in edifici normalmente di notevoli dimensioni, un vero e proprio borgo abitato. Oggi, con le famiglie frazionate per generazioni e ridotte di numero, non si ha più la cognizione della vita sociale di nuclei così numerosi, nei quali il principio unificante era sicuramente la solidarietà, l'interesse comune. Il continuo contatto fisico e intellettuale impediva all'indifferenza, il principale dei mali attuali della società progradita, di svilupparsi, favorendo, invece, meccanismi virtuosi nei quali ogni atto della vita

quotidiana di ogni individuo era partecipato. I nuclei familiari rispondevano come un solo corpo alle sollecitazioni esterne e gli individui portavano ognuno il proprio contributo alla soluzione dei problemi, secondo le proprie capacità. Il principio di solidarietà assimilava la struttura politica della famiglia alla filosofia comunista.

L'insediamento residenziale era costruito, in genere, per successivi ampliamenti di un nucleo originario senza modificazione dell'orografia del luogo. L'edificio si allungava, a seconda delle necessità, o lungo le isoipse o trasversalmente, adagiandosi come fosse semplicemente appoggiato alla terra appena ripulita dal suo strato vegetale. La costruzione veniva, con trascorrere dell'uso, sempre più integrata nel sistema ambientale dai percorsi di lavoro o d'uso, delimitati da siepi spontanee, da alberi da frutta, fra i quali l'irrinunciabile noce, collocati con grande attenzione all'orientamento e alla loro fruibilità (oltre che ad una sorta di associazione uomo – funzioni – vegetazione, per la quale, ad esempio, le piante di fichi erano spesso vicine alle letamaie) e dalla lenta trasformazione orografica conseguente alla lavorazione dei campi, alla battitura, al pascolo e alla vita contadina.
In questo processo di adattamento l'intelligenza di una quotidianità che superava l'attuale contrapposizione generazionale, per rifarsi a modelli patriarcali (o matriarcali) fondati sull'esperienza e sul suo rispetto, pur sembrando defilata (l'uomo asseconda la natura), era invece protagonista con piccole, importanti scelte fondate sul semplicissimo principio, secolare, del massimo risultato con il minimo sforzo. Le case, quindi, non erano collocate su terreni franosi, o cedevoli, o particolarmente umidi, o scarsamente ventilati o illuminati. Ogni volta che si visita uno dei luoghi di questa ruralità ormai persa ci si sorprende a scoprirne la straordinaria bellezza, amenità, salubrità, sicurezza. E ci si chiede inevitabilmente come facessero i nostri incolti, rozzi progenitori a fare scelte così giuste anche agli occhi di oggi, illuminati da una scienza apparentemente onnipotente.

*In questa logica economica la costruzione o ampliamento di un'edificio rurale vedeva quali operai **tutti** i membri del nucleo familiare: bambini, vecchi, disabili (ce n'erano in abbondanza), donne, uomini, che prestavano la propria opera ciascuno secondo le sue possibilità. Venti, trenta operai, per quando in parte con capacità ridotte, costituivano una forza lavoro di enorme potenzialità ed efficienza. Se si aggiunge che la materia prima principale (pietrame, legname) era a portata di mano si comprende come la costruzione di un complesso rurale era condizionata da pochissimi elementi esterni: un falegname per gli infissi, uno scalpellino (non sempre) per la lavorazione degli elementi principali posti a garanzia della solidità dell'edificio: i cantoni, e un po' di materia prima, principalmente cotto, sotto forma di pianelle, mattoni e coppi. Poteva essere necessaria, quando non veniva prodotta anche questa in maniera autoctona, la calce idrata per la muratura.*

Per questo le costruzioni rurali sono sempre così affascinanti, perché il loro rapporto con l'ambiente è spontaneo, diretto, perché i materiali sono semplici, locali e quindi perfettamente integrati con l'ambiente (calcarei dove il calcare affiora e costituisce scarpate, biancheggia nei campi, arenacei dove la terra è color ocra …), perché l'architettura è funzionale, spontanea, semplice, diretta. I segni di questa architettura minore non sono, come comunemente ci si sforza di credere, assecondanti l'ambiente e da questo dominati. Sono invece forti, vigorosi, dominanti, ma sempre e comunque coerenti. Non sono neanche il risultato di una particolare sensibilità ambientale o formale della cosidetta "civiltà contadina". La stessa civiltà, trasformata come struttura sociale, ma sempre legata alla terra, alla proprietà, all'ambiente, ha generato, nell'epoca dell'industrializzazione dei processi e dei consumi, prodotti che nulla hanno a che vedere con l'affinità ambientale precedente. Il contadino, però, è sempre lo stesso, e il principio che domina il suo rapporto con l'ambiente è l'economia. Questo principio, applicato ieri a microsocietà società rurali numerose, solidali e capaci di sfruttare le risorse naturali, ha prodotto i mirabili esempi di coerenza e armonia ambientale che tentiamo, forse inutilmente, di conservare, applicato oggi a nuclei familiari inconsistenti e omogeneizzati (stavo per dire globalizzati), proiettati verso la separazione affettiva, culturale ed economica, verso l'economia di mercato, la politica dei redditi numerici (cosa ben diversa dalle rendite), produce la trasformazione di quegli stessi armonici esempi di architettura rurale in casengoli sterilizzati e anonimi, con tanto di balconcini a sbalzo e sporti di gronda con zampini in cemento superlavorati e colorati con l'immancabile vernice testa di moro lucida, propri di qualsiasi suburbio italiano, da Gatteo Mare a Battipaglia. Del resto zampini, balconcini, ringhiere, intonaci, murature, infissi, soglie, manti di copertura sono prodotti dalle medesime industrie con i medesimi stampi o modelli. Altro che terra, pietra dei campi, querce, noci, cotto della fornace sul fiume, calce di fossa! Altro che sudore dei figli e delle mogli, cene sull'aia a pensare al lavoro di domani, per quelle murature che non finiscono mai e la pelle delle mani lacerata dalle scheggie e dalla calce!

Tutto ciò serve per spiegare in parte il rimpianto per tecnologie, materiali e significati quasi persi, in parte per porre le basi della vera e propria analisi della trasformazione del territorio che si è avuta, con iniziale lentezza sempre più accelerata fino a diventare parossismo, a decorrere dai primi anni del 1900.
Allora, con la riscoperta di una risorsa agricola troppo rapidamente e illusoriamente messa in disparte dalla rivoluzione industriale, confermata dalla riforma agraria fascista, si è assistito al primo processo di trasformazione dell'edilizia rurale. Gli edifici in pietra e calce, dagli spessori murari enormi (tanto la mano d'opera era a costo quasi zero e il riempimento poteva essere fatto anche con i materiale di risulta: scaglie, ciottolame, argilla dei campi) giustificati dall'esperienza secolare che serbava il ricordo delle grandi calamità naturali, non nati per essere intonacati (la malta di calce aveva un costo sensibile), subirono la prima trasformazione: furono spesso sopraelevati, spesso allungati, o allargati, e intonacati. Apparve qua e là qualche decorazione che nei casi più semplici si limitava ad alla riquadratura colorata delle finestre, in altri a sporti di gronda finiti con pianelle a sbalzo con disegno diagonale o alternato a richiamare i dentelli delle trabeazioni classiche, in altri a cornici in pietra lavorata con i motivi dell'epoca, floreale, fascisti. Qualche tabernacolo, qualche soglia lavorata con gole e tori, qualche comignolo arricchito con giochi geometrici di mattoni.
In genere questa prima trasformazione non altera completamente l'edificio originario, usa ancora i materiali locali: pietra, mattoni, legno. Nel tentativo di nobilitarsi, di elevarsi a rango cittadino si riveste con la pelle ottusa dell'intonaco, questo sì, ma il suo indefinibile colore attuale torna rapidamente a mescolarsi ai colori dell'intorno. Rimane sempre la grande

semplicità d'impianto e questa personalità un po' povera, un po' ingenua e quindi spontanea che la caratterizzano e ne confermano il battesimo rurale.
In questi anni nasce la tipologia delle scale esterne ad una rampa, con pianerottolo superiore sormontato, spesso, da un piccolo portico.
La presenza di salariati e l'innalzamento del numero delle persone presenti è conseguenza dei primi passi dell'industrializzazione agricola e, quindi, della rendita poderale.

La seconda trasformazione, più importante e ancora in atto, segue il progressivo abbandono delle campagne iniziato nell'immediato dopoguerra, invano frenato dalla riforma agraria e spinto, da un lato, dal potere di attrazione dei centri urbani, dall'altro dalla completa industrializzazione dei processi agricoli che hanno rapidamente cancellato la mezzadria.
Ma qui, in questi piccolo territorio pedemontano, il fenomeno ha avuto un aspetto singolare.
Nella grandi aree metropolitane (per noi umbri lo sono Perugia, Terni, Foligno, Spoleto e poc'altro), la fuga dalla campagna ha coinciso con l'abbandono quasi generalizzato delle case rurali. Quindi: niente trasformazione, lasciate lì, spessissimo a marcire, da un momento all'altro.
I figli corrono verso la città: impiego pubblico, fabbriche, tempo libero, ferie, divertimenti. I genitori e i nonni resistono un po', poi li seguono vendendo case e terreni alle grandi famiglie e le loro grandi aziende.

Qui no, almeno non in maniera così massiccia. Non c'è la grande città, non ci sono divertimenti né spazi attraenti per il tempo libero, c'è l'impiego o il lavoro in fabbrica o nell'artigianato, ma le distanze sono brevi, dalla casa dei padri e dei nonni al luogo di lavoro e al bar del paese cinque, dieci minuti al massimo. E allora perché comprare una casa nuova, se c'è la vecchia? Con i genitori, ora nonni, che badano ai nipoti, con costi contenuti dall'economia familiare e da ciò che rimane della ruralità di un tempo (polli, conigli, un maiale da scannare ogni anno, l'orto, l'acqua della sorgente …). Così molte delle costruzioni rurali si trasformano in maniera nuova: i nuovi materiali, lustri, incorruttibili, eterni (fino al prossimo terremoto!), panacea di ogni male, sostituiscono i fatiscenti solai in legno, le grigie finestre, gli ammuffiti manti di copertura. Gli intonaci degli anni trenta, oramai polverizzati, vengono sostituiti da una solida, vetrosa pelle di cemento, i porticati chiusi, le scale pure, la spontaneità ingabbiata in una nuova scatola semplice semplice, bianca bianca, insignificante insignificante.
Le costruzioni rurali perdono ogni residua traccia del proprio passato.

I SISTEMI PAESAGGISTICI

Si riportano, qui di seguito, le schede di analisi delle due unità di paesaggio che interessano il territorio comunale di Sigillo, le cui risultanze hanno costituito la base informativa per la redazione del PRG di Sigillo, parte strutturale.

Unità di Paesaggio n. 22
Fascia di Sigillo
Regime normativo da PTCP
Indirizzi normativi di qualificazione del paesaggio montano in alta trasformazione
Caratteri distintivi della U.d.P.
Paesaggio a dominante antropica, collocato sulla rottura di pendenza dei versanti montani e i rilievi collinari posti ad ovest. Caratterizzato dalla presenza dei nuclei abitati, da piccole zone industriali – artigianali, e da attività commerciali e di servizio tutte connesse dalla strada Flaminia che costituisce l'asse storico di strutturazione del territorio.
Elementi architettonici caratterizzanti Case a 2 – 3 piani poste lungo la Flaminia a schiera o consequenziali su ambo i lati della strada. Case cantoniere.
Tipologie edilizie prevalenti Oltre ai nuclei storici sono da segnalare, in quanto caratterizzanti la situazione paesaggistica, gli aggregati edificati posti su terrazzi geologici quali Costacciaro e Villa Col dei Canali. In evidenza varie zone artigianali con un'immagine paesaggistica da qualificare.
Coperture Prevalentemente a capanna nell'edilizia tradizionale, le più eterogenee in quella di recente edificazione
Materiali Eterogenei in conseguenza delle nuove edificazioni; notevole e invasiva presenza di tinteggiature bianche di intonaci.
Annessi agricoli Non rilevanti
Morfologia delle aree di pertinenza Preponderanza di asfalto nelle zone di recente edificazione; giardinetti ed orti nelle nuove abitazioni.
Recinzioni Eterogenee quelle di nuova edificazione
Relitti d'infrastrutture Non rilevanti
Elementi d'arredo del territorio (muri a secco, maestà, fontane, alberature puntuali, viali) Relitti di filari di Gelso lungo la Flaminia
Obiettivi specifici
Salvaguardia delle forme insediative degli abitati di Costacciaro e Villa Col dei Canali attraverso la qualificazione a verde

pubblico dei versanti a ridosso dei nuclei storici. Qualificare l'immagine delle zone artigianali lungo la Flaminia o visibili da questa. Limitare l'impiego del colore bianco nelle tinteggiature degli intonaci.
Note

Unità di Paesaggio n. 23
Basse colline tra Costacciaro e Sigillo
Regime normativo da PTCP
Indirizzi normativi di qualificazione del paesaggio alto - collinare in alta trasformazione
Caratteri distintivi della U.d.P.
Paesaggio rurale composto da morbide ondulazioni collinari con inserite piccole valli, con predominanza di seminativi semplici e presenze di vigneti inframmezzati da macchie di bosco di limitate dimensioni. Presenza di relitti di seminativo arborato, di querce camporili e filari alberati che rappresentano elementi di valore paesaggistico.
Elementi architettonici caratterizzanti Non rilevati
Tipologie edilizie prevalenti Edifici colonici a pianta rettangolare, anche della tipologia di pendio, con aggregazioni e superfetazioni e a uno, massimo due piani sopra il livello campagna quali edifici tipici dell'insediamento diffuso. Situazione più eterogenea negli insediamenti concentrati con edifici a tre livelli e coperture a padiglione
Coperture *A capanna con manti di copertura in coppi o coppi e tegole*
Materiali Murature miste in pietrame e laterizi con anche la presenza di intonaci
Annessi agricoli Presenti costituiti sia da manufatti antichi che da recenti costruzioni, in particolare si rilevano fienili con strutture in ferro o c.a. e coperture in laterizio o pannelli
Morfologia delle aree di pertinenza Aie e/o orti e piccoli vigneti nell'insediamento diffuso, presenze di elementi eterogenei negli insediamenti concentrati.
Recinzioni Di tipo agricolo con paletti in ferro o pali in castagno e rete metallica.
Relitti d'infrastrutture Non presenti
Elementi d'arredo del territorio (muri a secco, maestà, fontane, alberature puntuali, viali) Maestà, viali e alberature puntuali.
Obiettivi specifici
Tutelare e valorizzare il paesaggio preminentemente rurale con la salvaguardia degli elementi di valore del paesaggio agrario quali: relitti di seminativo arborato, di querce camporili e filari alberati, nonché di arredo del territorio di matrice antropica. Particolari attenzioni vanno poste all'inserimento, alla collocazione e ai materiali degli annessi agricoli e nelle aree di margine degli insediamenti concentrati.
Note
Forse è necessario suddividere la parte meridionale (zona a ridosso della U.d.P. 29).

IL MODELLO INSEDIATIVO

Sigillo, territorio di passaggio appartenente al corridoio Bizantino, vede sorgere e poi condensarsi gli insediamenti umani intorno alle risorse ambientali: l'agricoltura, la silvicoltura e la pastorizia e, molto probabilmente, anche al commercio legato alla presenza, vitale e ingombrante, dell'antica via Flaminia.
Il suo nucleo originario, il castrum romano, ancora oggi leggibile nella tessitura urbana del centro storico consolidata dall'edificazione medievale e poi seicentesca, era organizzato perpendicolarmente all'asse della via Flaminia, a brevissima distanza da questa. Alla fine del millesettecento (catasto storico) il castello è ancora pressochè intatto, anche se è già stato tracciato il nuovo percorso della Flaminia che ora attraversa, parallelamente, l'abitato. Qualche primo tentativo di fuoriuscita dalla perimetrazione urbica verso sud est e nord ovest (Porta S. Anna. Chiusa, Ponte San Martino), più consistenti in direzione sud ovest a riconnettere il tracciato della antica Flaminia (Borgo, Formola). La tessitura agraria fa riferimento al sistema di poderi, omogeneamente distribuiti nel territorio a valle della Flaminia (est – sud est), quasi tutti già presenti, e di dimensioni consistenti, nei primi anni dell'ottocento.
Nel secolo diciannovesimo e nei primi decenni del ventesimo la proiezione extra moenia avviene lentamente, tanto che al momento del passaggio dal catasto Gregoriano al catasto di Stato (1915 ÷ 1920) gli addensamenti esterni sono ancora molto limitati. Scirca è un molino sul torrente che dà acqua a Perugia, Val di Ranco, ovviamente, non esiste. La tessitura agraria si consolida e prende ulteriore vigore dalle riforme agrarie di epoca fascista e repubblicana, potenziando

l'edificato sparso e l'organizzazione territoriale senza, però, introdurre sostanziali modificazioni nell'organizzazione dei nuclei rurali e nella rete viaria.
Solo nell'immediato dopoguerra (1950) lo sviluppo urbano si estende senza controllo all'esterno della città fortificata, addensandosi intorno al tracciato della nuova Flaminia, dunque in direzione perpendicolare a quella originaria, e tendendo a costituire un continuum edificato fra Fossato di Vico e Costacciaro. Lo sviluppo urbano favorisce, ovviamente, le aree più pianeggianti e facilmente raggiungibili poste a nord ovest e a sud est del centro storico, con una tipologia semiestensiva rappresentata da edifici di modesta dimensione, a due piani, talvolta tre, ospitanti nuclei familiari in genere imparentati.
La frazione di Scirca assume dimensioni, sia pur relativamente, consistenti. Intorno agli anni 'sessanta viene realizzata la lottizzazione Val di Ranco. Nel frattempo si assiste alla modificazione dei regimi economici familiari, soprattutto nella zona agricola, con le trasformazioni conseguenti delle quali si dà atto nella parte precedente, alcune attività secolari (molini, fornaci, la cartiera di Scirca) vengono abbandonate, la mobilità extracomunale assume sempre maggiore importanza per la diminuzione dell'occupazione locale e per l'organizzazione su scala sovracomunale di alcuni servizi strategici: sanità, medie e grandi strutture di vendita, servizi per la cultura ed il tempo libero.
A nord di Ponte Spiano viene organizzata l'area industriale di Sigillo espansa poi, in epoca più recente, a sud del ponte.

LA MOBILITA'

La mobilità è tutta incentrata sul doppio percorso della Flaminia, le strade poderali che si originano da questo doppio asse allontanandosi in direzione sud est fino a raggiungere il Chiascio e, in alcuni casi a superarlo perdendosi nel territorio di Gubbio, hanno da sempre avuto solo interesse locale, di servizio all'agricoltura e alla pastorizia. Per quanto riguarda la mobilità, anzi, si può dire che tutto è rimasto pressochè fermo ai primi decenni del milleottocento, così poco si sono modificati e incrementati i tracciati da allora. Qualche addolcimento di pendenza, raddrizzamento di percorso, milgioramento della sede viaria e delle opere d'arte connesse e poco più. Anche nelle previsioni d'area vasta indicate nel P.U.T. e nel P.T.C.P. non sono rilevabili indicazioni. La Perugia – Ancona assorbe la quasi totalità del traffico commerciale e leggero extraregionale lasciando alla Flaminia e alla rete secondaria poco più del traffico locale. Nonostante ciò la modifica di percorso che porta la Flaminia nel cuore del centro storico (attraversando la piazza del Comune!) costituisce uno degli esempi di peggiore scelta urbanistica mai fatti, raggiungendo più obbiettivi negativi: sventrare il cuore del castello medievale di Sigillo modificandone pesantemente la struttura urbanistica (da chiusa ad aperta) e l'organizzazione sociale, portare il traffico pesante nella parte della città che avrebbe, invece, maggiore necessità di protezione, organizzare un disegno urbano conflittuale con le scelte storiche consolidate da millenni.

IL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE

Adottato con atto n. 29 del 28 aprile 1973, modificato con atto n. 94 del 17 novembre 1973, con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 27 gennaio 1995 e n. 15 del 30 maggio 1996 (approvazione regionale n. 308 del 4 giugno 1997) consolida il modello insediativo appena descritto, confermano la rotazione dello sviluppo urbano già avvenuta (la mappa catastale lo testimonia) e la compromissione delle visuali godibili dalla Flaminia, da Porta Sant'Anna a Madonna di Ponte Spiano a Scirca e, in direzione opposta, da Ponte San Martino al confine con Fossato di Vico, sia verso monte che verso valle. E' caratterizzato, come tutti i piani urbanistici coevi, da una sovrabbondanza di zone **B** (non a caso la maggior parte degli edifici: 450 circa su 810, appartiene a questa zona urbanistica), di fatto estese a tutta la perimetrazione urbana, e da un consistente numero di zone **C** anche frammentate, delle quali molte disegnate, ma mai attivate dai proprietari nonostante la richiesta fosse consistente. Le zone per attività produttive, di dimensioni ridotte per la presenza fagocitante della zona industriale di Fossato di Vico, favorita, oltre che dalla scelta politica dell'amministrazione comunale, anche da una indiscutibile vocazione territoriale, sono concentrate in due modesti nuclei posti, come detto, in vicinanza di Ponte Spiano (reperto Romano di straordinario interesse e suggestione), le zone per servizi generali sono abbastanza uniformemente distribuite sul territorio, l'organizzazione viaria ripercorre l'esistente senza indicazioni particolari. Va detto che, nei limiti di un programma di fabbricazione, sono riportate e aggiornate, anche in epoca recente, le zone agricole di pregio e le zone boscate, anche se, quest'ultime, con una certa approssimazione per difetto nella perimetrazione. Va anche detto che sono individuate alcune fasce di rispetto, in corrispondenza dell'attraversamento urbano dei torrenti del Sodo e delle Gorghe, definite a protezione dei due corsi d'acqua.

ARTICOLAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE : PRG 2004

Il PRG è suddiviso, conformemente alla legge regionale 21 ottobre 1997 n. 31 nelle due parti:

- Piano Strutturale con cartografia di riferimento in scala 1: 10.000
- Piano Operativo con cartografia di riferimento in scala 1: 5.000 per il comprensorio rurale;
  con cartografia di riferimento in scala 1: 2.000 per le perimetrazioni urbane.

secondo la seguente organizzazione cartografica:

PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE STRUTTURALE	**Il territorio comunale**
	Base ortofotocarta regionale
	Limiti delle frazioni
	Limiti e identificativi delle unità censuarie
	Isoipse

scala 1: 10.000	*Toponimi*

PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE STRUTTURALE	**L'ambiente**
	Base catastale
	Isoipse
	Edifici
	Beni sparsi di valore architettonico e tipologico ambientale
	Emergenze storico architettoniche individuate nel P.T.C.P.
	Nuclei abitati di particolare valore storico architettonico
	Viabilità
	Reticolo idrografico
	Alberi monumentali
	Coni visuali e viabilità principale con vedute panoramiche
	Unità di paesaggio
	Colture
scala 1: 10.000	*Aree di rilevante interesse naturalistico nn. 8 e 9*

PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE STRUTTURALE	**Le valenze storiche, i vincoli**
	Base catastale
	Reticolo idrografico
	Aree boscate
	Edifici esistenti e loro derivazione (CTR, catasto, C.E)
	Aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 (Dlgs 29.10.1999 n. 490)
	Aree vincolate ai sensi della legge 431/85 (Dlgs 29.10.1999 n. 490)
	Aree con vincolo idrogeologico
	Parco di Monte Cucco
	Aree con vincolo archeologico
	Beni sparsi di valore architettonico e tipologico ambientale
	Emergenze storico architettoniche individuate nel P.T.C.P.
	Viabilità storica
	Elementi dell'arredo del territorio
scala 1: 10.000	*Siti di Interesse Comunitario nn. 10, 11, 12*

PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE STRUTTURALE	**Lo stato attuale**
	Base catastale
	Limiti delle frazioni
	Reticolo idrografico
	Aree boscate
	Edifici esistenti
	Beni sparsi di valore architettonico e tipologico ambientale
	Emergenze storico architettoniche individuate nel P.T.C.P.
	Nuclei abitati di particolare valore storico architettonico
	Limite del Parco del Monte Cucco
scala 1: 10.000	*PRG vigente (zone urbanistiche omogenee)*

PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE STRUTTURALE	**Carta della sensibilità al rischio idrogeologico, geomorfologico, sismico**
	Carta geologica
	Carta delle fasce di rispetto
	Carta del rischio idraulico
	Carta geomorfologica
	Carta della vulnerabilità degli acquiferi
scala 1: 10.000	*Carta idrogeologica*

PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE STRUTTURALE	**Carta dei contenuti territoriali e urbanistici**
	Limiti delle frazioni
	Reticolo idrografico
	Perimetrazioni urbane
	Aree agricole, di pregio, boscate,
	Beni sparsi di valore architettonico e tipologico ambientale
	Emergenze storico architettoniche individuate nel P.T.C.P.
	Nuclei abitati di particolare valore storico architettonico
	Perimetrazioni degli ambiti rurali
	Centri storici, tessuti antichi a prevalente conservazione
	Insediato recente a prevalente mantenimento
	Insediato recente, piani attuativi approvati o adottati
	Aree di riqualificazione urbana
	Aree di espansione prevalentemente residenziale
	Aree produttive e/o commerciali
	Aree di espansione prevalentemente produttive e/o commerciali
	Aree turistico/ricettive
	Aree di espansione prevalentemente turistico/ricettive
	Verde ecologico
	Standards connessi con la residenza (articolo 41 LR21.10.97 n. 31)
scala 1: 10.000	*Standards di interesse generale (articolo 42 LR 21.10.97 n. 31)*

PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE OPERATIVA		
tavola	scala 1:	*Base catastale*
A	5.000	*Perimetrazioni urbane*
B	5.000	*Limiti di frazione*
C	5.000	*Confini comunali*
D	5.000	*Piani attuativi approvati o adottati*
E	5.000	*Aree con attuazione subordinata a piani attuativi plurizonali*
F	5.000	*Ambiti di riqualificazione urbana*
G	5.000	*Fasce di rispetto stradale*
		Aree archeologiche
		Ambiti di rispetto degli impianti tenologici
		Ambiti di rispetto delle aree cimiteriali
		Beni sparsi di valore architettonico e tipologico ambientale
		Emergenze storico architettoniche individuate nel P.T.C.P.
		Nuclei abitati di particolare valore storico architettonico
		Edifici esistenti e loro derivazione (CTR, catasto, C.E)
		*Zone omogenee **A***
		*Zone omogenee prevalentemente residenziali **B***
		*Zone omogenee prevalentemente residenziali **C***
		*Zone omogenee di espansione prevalentemente residenziali **CE***
		*Zone omogenee di riqualificazione urbana prevalentemente residenziali **CR***
		*Zone prevalentemente produttive **D***
		*Zone per insediamenti prevalentemente produttivi e/o commerciali **DC***
		*Zone per servizi al turismo **DT***
		*Zone per insediamenti turistici: campeggi **DR***
		*Zone agricole **E***
		*Zone agricole compromesse **EC***
		*Zone agricole di pregio **EP***
		*Zone per verde privato **EV***
		*Zone per verde ecologico **EE***
		*Zone agricole boscate **EB***
		*Zone per la salute e l'assistenza **FGs***
		*Zone per verde pubblico in parchi urbani o territoriali **FGv***
		*Zone per infrastrutture tecnologiche **FGt***
		*Zone per infrastrutture tecnologiche: protezione civile **FGt PC***
		*Zone per attrezzature per lo sport **Fga***
		*Zone per l'istruzione: scuola materna o dell'obbligo **FRi***
		*Zone per attrezzature pubbliche: culturali o didattiche **FRd***
		*Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e il tempo libero **FRv***
		*Parcheggi pubblici **FRp***

PIANO REGOLATORE GENERALE PARTE OPERATIVA		
tavola	scala 1:	*Base catastale*
Scirca **A**	2.000	*Perimetrazioni urbane*
Val di Ranco **B**	2.000	*Limiti di frazione*
Sigillo **C**	2.000	*Confini comunali*
Sigillo **D**	2.000	*Piani attuativi approvati o adottati*
Sigillo **E**	2.000	*Aree con attuazione subordinata a piani attuativi plurizonali*
Sigillo **F**	2.000	*Ambiti di riqualificazione urbana*
		Fasce di rispetto stradale
		Ambiti di rispetto degli impianti tenologici
		Ambiti di rispetto delle aree cimiteriali
		Beni sparsi di valore architettonico e tipologico ambientale
		Emergenze storico architettoniche individuate nel P.T.C.P.
		Nuclei abitati di particolare valore storico architettonico
		Edifici esistenti e loro derivazione (CTR, catasto, C.E)
		*Zone omogenee **A***
		*Zone omogenee prevalentemente residenziali **B***
		*Zone omogenee prevalentemente residenziali **C***
		*Zone omogenee di espansione prevalentemente residenziali **CE***
		*Zone omogenee di riqualificazione urbana prevalentemente residenziali **CR***
		*Zone prevalentemente produttive **D***
		*Zone per insediamenti prevalentemente produttivi e/o commerciali **DC***
		*Zone per servizi al turismo **DT***
		*Zone per insediamenti turistici: campeggi **DR***
		*Zone agricole **E***
		*Zone agricole compromesse **EC***
		*Zone agricole di pregio **EP***
		*Zone per verde privato **EV***
		*Zone per verde ecologico **EE***
		*Zone agricole boscate **EB***
		*Zone per la salute e l'assistenza **FGs***
		*Zone per verde pubblico in parchi urbani o territoriali **FGv***
		*Zone per infrastrutture tecnologiche **FGt***
		*Zone per infrastrutture tecnologiche: protezione civile **FGt PC***
		*Zone per attrezzature per lo sport **Fga***
		*Zone per l'istruzione: scuola materna o dell'obbligo **FRi***
		*Zone per attrezzature pubbliche: culturali o didattiche **FRd***
		*Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e il tempo libero **FRv***
		*Parcheggi pubblici **FRp***

GLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PRG 2004

Il disegno del piano regolatore risulta da tutta una serie di momenti informativi così riassumibili:

- analisi ambientale ottenuta costituendo, per mezzo della cartografia di base, un sistema conoscitivo contenente le informazioni (acquisite o appositamente censite) su:
  - elementi geografici
  - elementi storici — viabilità storica, edifici vincolati, beni sparsi, edifici censiti al catasto Chiesa, emergenze storico architettoniche individuate nel P.T.C.P. (ricerca condotta anche all'interno dell'esperimento di copianificazione promosso dalla Provincia di Perugia);
  - elementi paesaggistici — unità di paesaggio, aree di rilevante interesse naturalistico, alberi monumentali, coni visuali, viabilità panoramica, componenti paesaggistiche, elementi di arredo del territorio (ricerca condotta anche all'interno dell'esperimento di copianificazione promosso dalla Provincia di Perugia);
  - elementi culturali — fonti documentative sul territorio: bibliografia, principali testi sulla storia del territorio (ricerca condotta anche all'interno dell'esperimento di copianificazione promosso dalla Provincia di Perugia);
- acquisizione del sistema di norme e strategie che regolano l'uso del territorio:
  - parco del Monte Cucco
  - aree vincolate ai sensi del Dlgs 490/99
  - aree con vincolo archeologico
  - programma di fabbricazione vigente
- analisi dello sviluppo residenziale del territorio e degli elementi correttivi;
- analisi dello sviluppo produttivo del territorio (industriale, artigianale, commerciale, terziario, turistico ricettivo) e della sua compatibilità con gli elementi ambientali e gli indirizzi posti dal P.T.C.P.. (ricerca condotta anche all'interno dell'esperimento di copianificazione promosso dalla Provincia di Perugia)
- valutazione del sistema infrastrutturale;
- definizione dei sistemi di controllo e mitigazione dei processi di trasformazione del territorio e di tutela dell'ambiente storico geografico;

- valutazione coordinata con i comuni di Fossato di Vico e Costacciaro della pianificazione del sistema infrastrutturale e del sistema produttivo anche con rifermento alla ricettività.

A seguito di queste ricerche e analisi, delle quali si rende conto nel complesso degli elaborati costituenti la parte strutturale e operativa del PRG, e dato atto della condizione urbanistica attuale (stato di diritto consolidato dall'applicazione del programma di fabbricazione), sono stati individuati, anche a seguito di un continuo e prolungato confronto fra Amministrazione Comunale, la parte tecnica e la cittadinanza (più volte intervenuta sia con le proprie rappresentanze che in dibattito pubblico), i seguenti elementi strutturali:

- Definizione del margine dei centri abitati (Sigillo, Scirca, Val di Ranco). Il perimetro conferma nella sostanza i limiti individuati dal PRG vigente, con alcune attenzioni:
  - Evitare, per Sigillo, il mantenimento del modello di sviluppo lungo l'asse stradale, salvaguardando quindi i coni visuali (straordinaria la dolcezza dei campi che, uscendo dal bosco, scendono morbidamente verso la Flaminia) godibili all'uscita del centro abitato.
  - Congelare l'espansione edilizia della frazione di Val di Ranco.
  - Individuare le nuove aree di espansione nel retroterra dei centri abitati, cioè all'interno delle superfici delimitate dalle tangenti all'abitato portate perpendicolarmente agli assi stradali (sia per Sigillo che per Scirca).
  - Conservare all'interno delle perimetrazioni urbane le aree edificabili eliminate o ridotte, con nuova destinazione urbanistica funzionale al mantenimento dell'equilibrio ecologico urbano.
  - Individuare un sistema di protezione delle aree fluviali urbane (fosso Doglio, per quanto ancora visibile, torrente del Sodo, torrente delle Gorghe, rio Fonturce, torrente Scirca).
- Verifica di saturazione delle zone **B** e conferma della loro funzione di reale completamento e riequilibrio morfologico e funzionale del tessuto urbano, garantiti da una normativa che imponga il rispetto tipologico e l'omogeneizzazione del tessuto edilizio.
- Verifica, basata sul rispetto dei parametri del P.T.C.P., delle aree di nuova espansione **CE**, con le conseguenti definizioni volumetriche.
- Verifica del tessuto edilizio esistente con la proposizione, per le zone particolarmente degradate o meritevoli di attenzione, di incentivi urbanistici per la proposizione di piani attuativi di riqualificazione urbana.
- Individuazione di norme per migliorare la qualità dell'ambiente: per lo sviluppo della bioarchitettura, il contenimento dei consumi energetici, il recupero delle tecnologie tradizionali, la conservazione del patrimonio edilizio esistente, l'abbattimento delle barriere architettoniche, la tutela della vegetazione.

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE – PRG 2004
PARAMETRI URBANISTICI ADOTTATI

In conformità con gli indirizzi suggeriti dal P.T.C.P. si è modificato, con gli inevitabili aggiustamenti che sono stati necessari e che saranno richiesti anche nella gestione tecnico-amministrativa del PRG 2004, il principale parametro di riferimento, il **volume**, sostituendolo con la **superficie**. Di conseguenza i parametri urbanistici di riferimento adottati, sia per quanto riguarda il disegno di PRG 2004, sia per quanto riguarda le norme tecniche di attuazione, sono stati completamente ridefiniti rispetto al vigente PdF. L'elenco completo dei parametri urbanistici è riportato nelle norme tecniche di attuazione. Di seguito se ne riporta uno stralcio significativo utile anche al fine di aggiornare il Regolamanto Edilizio:

St **Superficie territoriale** (mq)
Superficie territoriale interessata alla destinazione urbanistica o superficie complessiva dell'area sottoposta ai Piani Attuativi previsti dal PRG. Comprende tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione, le aree destinate a standards urbanistici e le aree eventualmente da destinare alla viabilità interna al perimetro del Piano Attuativo stesso. In essa sono comprese:
- le aree e gli spazi delle attrezzature e dei servizi di uso pubblico, esistenti e previsti;
- le aree destinate alla viabilità, esistenti e previste, nonché i relativi nodi e svincoli indicati dal PRG.

La superficie territoriale è utilizzata per la verifica dell'indice di edificabilità territoriale in interventi soggetti a Piano Attuativo.

Sf **Superficie fondiaria** (mq)
Superficie destinata all'edificazione, risultante deducendo dalla superficie territoriale le aree destinate dall'azzonamento di Piano a standards urbanistici e viabilità. Ad essa si applica l'indice di edificabilità fondiaria.

Sc **Superficie coperta** (mq)
Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili, purché inferiori o uguali a m 1,50.

Se **Superficie edificata** (mq)
Superficie edificata delle costruzioni calcolata come somma delle superfici coperte ad ogni piano abitabile o agibile del fabbricato (fuori terra, seminterrati, completamente interrati), misurata all'esterno dei muri perimetrali.

Suc **Superficie utile coperta** (mq)

Superficie delle costruzioni calcolata come somma delle superfici coperte ad ogni piano abitabile o agibile del fabbricato, misurata all'esterno dei muri perimetrali, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 38/2000. Le superfici sono calcolate nel seguente modo:

- Porticati, logge — La superficie dei porticati e delle logge non verrà calcolata come superficie utile coperta per la parte non eccedente il 30% della superficie utile coperta dell'edificio del quale fanno parte. La parte eccedente il 30% verrà calcolata per intero.
- Terrazze, lastrici — La superficie delle terrazze scoperte e dei lastrici solari anche di uso esclusivo non verrà calcolata per la determinazione della superficie utile coperta dell'edificio.
- Piani interrati — I piani interrati potranno essere destinati solamente a fondi, magazzini, cantine e comunque a funzioni non riferibili alla presenza continuativa di persone per uso residenziale o produttivo. I vani o le porzioni di vano di altezza inferiore a metri 2,40 non sono da considerarsi nel computo della superficie utile coperta. La superficie dei vani o porzione di essi di altezza superiore o uguale a metri 2,40, considerata al netto di muri contro terra e di intercapedini di larghezza inferiore a metri 1,00, verrà calcolata nel suo sviluppo totale, compresi divisori, strutture e muri interni e, ridotta con un coefficiente pari a 0,6 (S x 0,6), e computata nel calcolo della superficie utile coperta.
- Piani seminterrati — I piani seminterrati potranno essere destinati alla residenza e alle attività ricettive di tipo residenziale qualora siano in possesso dei richiesti requisiti igienico - sanitari. I vani o le porzioni di vano di altezza inferiore a metri 2,40 non sono da considerarsi nel computo della superficie utile coperta. La superficie dei vani o porzione di essi di altezza superiore o uguale a metri 2,40 verrà calcolata come superficie utile coperta nel seguente modo: definite con **S** la superficie di piano al netto di muri contro terra e di intercapedini di larghezza inferiore a metri 2,00, **Sls** le superfici laterali scoperte di piano (tutte le superfici non interrate), **p** perimetro (al netto di muri contro terra e di intercapedini di larghezza inferiore a metri 2,00), **h** l'altezza di piano, la superficie di piano, applicato il coefficiente riduttivo funzionale pari a 0,6, risulta così determinata:
  (0,6 x **S**) + (0,4 x **S** x **Sls** / (**p** x **h**)).
- Piani fuori terra — La superficie utile coperta di ciascun piano, al netto di terrazze, lastrici solari, e compresa la parte di portici e logge eccedente il 30% della superficie utile coperta dell'intero edificio, è misurata all'esterno dei muri perimetrali.
- Piani sottotetto — I vani dei piani sottotetto con copertura piana, se abitabili o agibili, non potranno avere altezza inferiore a metri 2,70. In questo caso la loro superficie, calcolata come al punto precedente, sarà conteggiata per intero per la determinazione della superficie utile coperta. Per i vani con altezza compresa fra 2,70 e 2,00 metri la superficie utile coperta sarà pari alla superficie reale, calcolata come al punto precedente, ridotta con un coefficiente pari a 0,6. I vani di altezza inferiore a metri 2,00 non saranno calcolati nella superficie utile coperta. Negli edifici con coperture inclinate la pendenza massima delle falde non potrà essere superiore al 35%. I vani dei piani sottotetto sono abitabili o agibili quando la loro altezza media ponderale è uguale o superiore a metri 2,70. I bagni abitabili o agibili possono avere altezza media ponderale uguale o superiore a metri 2,40. La superficie delle porzioni di piano abitabili o agibili vengono misurate all'esterno dei muri perimetrali contigui e calcolate per intero come superficie utile coperta. I vani aventi altezza media inferiore a metri 2,70 saranno calcolati con coefficiente riduttivo pari al 60%. Le porzioni di piano aventi altezza massima inferiore a metri 2,00 o impraticabili non verranno calcolate nella superficie utile coperta di piano.

Sono fatte salve le disposizioni previste nelle presenti norme a favore della bioarchitettura, del contenimento dei consumi energetici e del recupero delle tecnologie tradizionali. Le altezze sopra indicate sono riferite all'intradosso dei solai in laterocemento o in cemento armato. Allo scopo di favorire il recupero delle tecnologie tradizionali, nel caso di utilizzazione di solai in legno, le altezze saranno misurate all'intradosso della prima orditura di travi portanti posta al di sotto dei travicelli o del tavolato di piano.

h **Altezza degli edifici**

Media ponderale dei dislivelli fra le linee di gronda (intersezione fra i piani delle facciate e l'intradosso dei solai di copertura) e i piani di campagna precedenti ai lavori, presi a monte e a valle dell'edificio, con esclusione delle altezze relative ai timpani, ove esistenti. Allo scopo di favorire il recupero delle tecnologie tradizionali, nel caso di utilizzazione di solai in legno, l'altezza sarà misurata all'intradosso della prima orditura di travi portanti posta al di sotto dei travicelli o del tavolato di piano.

Sp **Superficie pavimentabile** (mq)

Superficie massima pavimentabile con pavimentazioni a bassa o nulla permeabilità.

Rc **Rapporto di copertura** (1/(Sc/Sf))

Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria.

It **Indice di edificabilità territoriale** (mq/mq)

Superficie edificabile massima per metro quadrato di superficie territoriale (St).

If **Indice di edificabilità fondiaria** (mq/mq)

Superficie edificabile massima per metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Up **Destinazione d'uso principale** (%)

Percentuale minima prevista per la destinazione d'uso principale degli edifici.

Ip **Indice di permeabilità dei suoli urbani** (Sp/Sf)
Rapporto tra superficie minima permeabile (superficie che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera) e superficie fondiaria.

IL DIMENSIONAMENTO DEL PRG 2004

La normativa di indirizzo del P.T.C.P., articolo 18 punto 4 e articolo 20 punti 4 e 5, prevede, per il comune di Sigillo, la verifica di quattro parametri urbanistici:

- L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) deve essere inferiore o uguale a 2.000 mq/ha,
- L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non deve superare il limite di 1 mq/mq.
- Il dimensionamento prevalentemente residenziale non deve superare il 20% di quello esistente;
- Il dimensionamento prevalentemente produttivo non deve superare il 10% di quello esistente.

Nel nostro caso l'indice di utilizzazione territoriale è pari a **1.965 mq/ha**.
L'indice di utilizzazione fondiaria massimo è pari a **0,67 mq/mq**.
Per la determinazione, con un sufficiente grado di approssimazione urbanistica, del patrimonio edilizio esistente è stata effettuata la già ricordata operazione di rilevamento territoriale preventiva che, per ciascun edificio, ne ha individuato in maniera speditiva:

- l'esistenza
- il numero dei piani
- la destinazione d'uso principale
- lo stato di conservazione

I dati rilevati sono stati inseriti nel data base del PRG e, associati alle indicazioni ricavabili dalla stessa struttura del PRG, consistenti in:

- superficie territoriale di ciascuna zona o ambito
- superficie fondiaria di ciascuna zona o ambito
- superficie coperta catastale o di rilevamento speditivo di ciascun edificio

hanno permesso di verificare con grado di approssimazione compatibile con il le procedure di pianificazione:

- la superficie edificata attuale di ciascun edificio
- la superficie edificabile di ciascuna zona urbanistica
- la superficie coperta attuale per ciascuna zona urbanistica
- l'altezza media attuale degli edifici esistenti per ciascuna zona urbanistica

DIMENSIONAMENTO DELLA RESIDENZA

A seguito delle verifiche effettuate sullo stato di attuazione del PRG vigente, sulle sue previsioni urbanistiche e sulle ipotesi di progetto elaborate, per approssimazioni successive si è giunti alla proposta dimensionale illustrata dalla tabella che segue. I dati dimensionali possono essere così riassunti: l'attuato del comune di Sigillo, comprendendovi l'edificato reale delle zone **A**, virtuale delle zone **B**, cioè l'edificato reale delle zone **B** con attuazione inferiore all'80% sommato al maggiore dei valori fra la superficie edificata e la superficie edificabile per le zone **B** con attuazione superiore all'80%, oltre alla superficie edificabile (superficie utile coperta) delle zone **C** con piano attuativo approvato o adottato, è pari a 304.560 metri quadrati, superiore, quindi, alle previsioni del Programma di Fabbricazione (287.663 mq). Il superamento delle previsioni è dovuto alla presenza significativa di zone **B** con indice inferiore all'edificato. Il territorio di Sigillo, per quanto riguarda l'aspetto residenziale è saturo. E' consentito utilizzare, quindi, l'incremento del fabbisogno residenziale pari al 20 % delle previsioni attuali, cioè a 60.912 mq. Le previsioni del PRG 2004 consentono un incremento massimo di 56.547 mq pari al **18,5**% dell'attuato.

RESIDENZA CONFRONTO FRA IL P. di F. E IL PRG 2004

FRAZIONE	P. di F. - PREVISIONI				PRG 2004				
	A	B	C	TOTALE	A	B	C CE	CR	TOTALE
	Se	Suc	Suc		Se	Suc	Suc	Se + Suc	
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Sigillo	55.519	119.050	89.417	263.986	55.585	136.194	146.302	184	338.265
Scirca		9.055	7.135	16.190		5.786	4.463	6.045	16.294
Val di Ranco		7.487		7.487		6.548			6.548
TOTALE	55.519	135.592	96.552	**287.663**	55.585	148.528	150.765	6.229	**361.107**

RESIDENZA DIMENSIONAMENTO DEL PRG 2004

FRAZIONE	Piano di Fabbricazione - ATTUATO				MACROAREA	PRG 2004					
	A	B	C	TOTALE		A	B	C	CR	CE	TOTALE
	Se	Se + Suc	Se + Suc			Se	Suc	Suc	Se + Suc	Suc	
	mq	mq	mq	mq		mq	mq	mq	mq	mq	mq
Sigillo	55.519	133.383	92.313	281.215	Sigillo	55.585	136.194	71.379	184	74.923	338.265
					Area di volo						
					Colle S.Martino						
					Dep. Val di Ranco						
					La Valletta						

					Le Fosse						
					Montarone						
					Scariale						
					Sodo						
Scirca		9.453	3.581	13.034	Scirca		5.786	2.780	6.045	1.683	16.294
Val di Ranco		10.311		10.311	Val di Ranco		6.548				6.548
TOTALE	55.519	153.147	95.894	**304.560**		55.585	148.528	74.159	6.229	76.606	**361.107**

RESIDENZA ESTERNA ALLE MACROAREE	**5.304**

Le previsioni del PRG 2004 sono verificate e ulteriormente approfondite determinando, con riferimento alle tipologie circostanti, i tre valori significativi: **St**, superficie territoriale, **Se** o **Suc**, superficie edificata o superficie utile coperta, **h**, altezza medio massima consentita degli edifici, per ciascuna zona individuata nella parte strutturale del PRG 2004, riferita alle frazioni e alle macroaree:

DIMENSIONAMENTO DELLA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Per quanto riguarda le attività produttive i dati previsionali sono i seguenti:

ATTIVITA' PRODUTTIVE

FRAZIONE	MACROAREA	PRODUTTIVO DP, DR, DT			COMMERCIALE DC		
		attuate	previsione	TOTALE	attuate	previsione	TOTALE
		mq	mq	mq	mq	mq	mq
Sigillo	Sigillo	60.653	5.749	66.402	45.568	22.956	68.524
	Area di volo						
	Colle S.Martino		13.013	13.013			
	Depu. Val di Ranco						
	La Valletta						
	Le Fosse						
	Montarone	22.290		22.290			
	Scariale		84.880	84.880			
	Sodo	7.930		7.930			
Scirca	Scirca						
Val di Ranco	Val di Ranco	2.448		2.448			
TOTALE		93.321	103.642	**196.963**	45.568	22.956	**68.524**

Anche in questo caso è fornito il dettaglio delle previsioni con individuate la superficie utile coperta e l'altezza massima prevista.

ATTIVITA' PRODUTTIVE

FRAZIONE	PRODUTTIVO (DP DR DT)				COMMERCIALE (DC)			
	attuate	previsione			attuate	previsione		
MACROAREA		St	Suc	h		St	Suc	h
	mq	mq	mq	m	mq	mq	mq	m
Sigillo	60.653	5.749	3.449	10,5	45.568	22.956	13.774	10,5
Area di volo								
Colle S.Martino		13.013	651	7,5				
Depuratore Val di Ranco								
La Valletta								
Le Fosse								
Montarone	22.290							
Scariale		84.880	50.928	10,5				
Sodo	7.930							
Scirca								
Val di Ranco	2.448							
TOTALE	**93.321**	**103.642**	**55.028**		**45.568**	**22.956**	**13.774**	

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI CONNESSI CON LA RESIDENZA

Sono qui di seguito riportati i dati relativi al dimensionamento degli standards di interesse comunale e sovracomunale (articolo 59 della LR 24 marzo 2000 n. 27) e connessi con la residenza (articolo 60 della LR 24 marzo 2000 n. 27), organizzati per frazione e per macroarea:

STANDARDS

FRAZIONE	Piano di Fabbricazione	MACROAREA	PRG 2004

	D'INTERESSE COMUNALE E SOVRA COMUNALE	AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA				D'INTERESSE COMUNALE E SOVRA COMUNALE	AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA		
	Attrezzature d'interesse comune	Servizi pubblici	Verde	Parcheggi		Attrezzature di interesse comune	Servizi pubblici	Verde	Parcheggi
	Fpr 2 3	**Fpu1 2 Vpu2**	**Vpu1**	**P P1 P2**		**FG s v a t**	**FR i d**	**FR v**	**FR p**
	mq	mq	mq	mq		mq	mq	mq	mq
Sigillo	23.349	67.856	140.330	15.120	Sigillo	227.487	19.893	43.595	17.575
					Area di volo	108.951			
					Colle S.Martino				
					Dep. Val di Ranco	661			
					La Valletta		5.630		
					Le Fosse		909		
					Montarone				
					Scariale				
					Sodo				
Scirca		3.160	2.890	920	Scirca		3.163	2.890	2.036
Val di Ranco		1.200	18.340	18.550	Val di Ranco		3.686	26.790	16.525
TOTALE	23.349	72.216	161.560	34.590		337.099	33.281	73.275	36.136
mq/abitanti	**8,6**	**26,7**	**59,8**	**12,8**		**124,9**	**12,3**	**27,1**	**13,4**

Gli stessi valori sono riportati nelle tabelle di verifica degli indici ammessi dalla legge regionale richiamata:

PRG 2004 - STANDARD DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE	**St**	abitanti previsti	mq/abitanti	indici legge 27/2000
	mq			mq/abitanti
Per la salute e l'assistenza	1.644	2.700	**0,6**	1,0
Per verde pubblico in parchi urbani e territoriali	202.136	2.700	**74,9**	5,0
Per attrezzature per lo sport e per le attività culturali	108.951	2.700	**40,4**	5,0
Per infrastrutture tecnologiche	24.368	2.700	**9,0**	5,0
TOTALI	**337.099**	**2.700**	**124,9**	**16,0**

PRG 2004 - STANDARD A SERVIZIO DELLA RESIDENZA	**St**	abitanti previsti	mq/abitanti	indici legge 27/2000
	mq			mq/abitanti
Istruzione, scuola materna e dell'obbligo	19.150	2.700	**7,1**	4,0
Attrezzature di interesse comune	14.131	2.700	**5,2**	2,0
Spazi pubblci attrezzati per il gioco e lo sport	73.275	2.700	**27,1**	5,0
Parcheggi pubblici	36.136	2.700	**13,4**	3,0
TOTALI	**142.692**	**2.700**	**52,8**	**14,0**

Si può notare che il dato relativo alla salute e all'assistenza non è soddisfatto (0,6 contro 1 mq/abitante, punto 1c dell'articolo 59 della LR 27/00), ma la dimensione del comune mal giustifica la soddisfazione dell'indice a fronte di una politica della salute che fa capo alla Regione dell'Umbria e che, comunque, tende alla concentrazione del servizio. Per il resto i valori proposti dal PRG 2004 sono ampiamente superiori ai minimi richiesti.

SINTESI DELLE VARIANTI APPORTATE AL PIANO DI FABBRICAZIONE VIGENTE

SIGILLO

Detto del modello insediativo, le scelte del PRG vigente si possono riassumere in:

- riconoscimento del valore storico del nucleo originario del castello, zona A;
- consolidamento dell'edificato urbano (contenuto all'interno e a margine della viabilità principale e secondaria) con classificazione B di tipo medio-intensivo,
- individuazione di zone di nuova espansione residenziale **C** concentrate, prevalentemente, nelle aree periferiche est, di tipo medio-estensivo;
- distribuzione omogenea dei servizi pubblici,
- consolidamento della viabilità attuale e individuazione della viabilità pubblica di servizio ai nuovi insediamenti residenziali,
- individuazione delle aree produttive lungo la Flaminia, località Ponte Spiano.

sottolineata di nuovo la difficoltà a modificare lo status quo determinato dalla pianificazione attuale, Il PRG 2004 determinato con maggiore rispetto dei limiti catastali la perimetrazione delle zone urbanistiche e conservata la struttura viaria introduce le seguenti variazioni principali:

- potenziamento delle fasce di protezione ecologica dei corsi d'acqua (fosso Doglio, torrente del Sodo, torrente delle Gorghe, rio Fonturce) organizzate quali parchi fluviali urbani (**Fgv**) integrati, per le zone a monte della Flaminia (torrenti del Sodo e delle Gorghe) con zone destinate a verde ecologico (**EG**). Rispetto alle previsioni del Pdf le fasce di protezione si estendono notevolmente in direzione est-ovest. La fascia di protezione fluviale del torrente del Sodo, in particolare, assume la funzione di ampio parco fluviale urbano che può essere attrezzato, nella sua parte valliva più pianeggiante, con attrezzature per il tempo libero (percorso di vita, aree di gioco e riposo …);
- censimento delle zone **C** per le quali è stato adottato o approvato il Piano Attuativo;
- Individuazione di nuove zone di espansione residenziale **CE**, in parte ottenute riclassificando zone **C** del Pdf non ancora attivate (fascia a monte di via della Pennacchia), in parte localizzate all'estremità nord ovest dell'abitato (sempre lungo via della Pennacchia), a nord della strada vicinale delle Verzare, a est dell'abitato, intorno a via delle Stanghe, a est di via Dante Alighieri, a riempire un vuoto urbano in corrispondenza della strada vicinale di San Martino. Porzioni significative della nuova espansione rubana sono state infine collocate nella parte valliva dell'abitato, lungo via Marconi, la strada vicinale di Barcarella, via di Pozzo, strada vicinale del Roscello. Le scelte urbanistiche sono state tutte verificate con sopraluoghi affettuati alla presenza degli amministratori e dei tecnici comunali. Anche in seguito ai sopraluoghi sono stati definiti i parametri urbanistici (indici, altezze), tenendo conto dell'edificato circostante e delle visuali godibili.
- individuazione di una zona di riqualificazione urbana **CR**, con premio per l'attuazione con piano attuativo , nel settore nord/est;
- individuazione di una modesta area produttiva di incremento delle esistenti a sud e a ovest di quella esistente in località Ponte Spiano (sud);
- riorganizzazione della zone per la ricettività con conferma della zona **DT** posta lungo la strada vicinale del Sodo e individuazione di una nuova zona lungo la via di Pozzo;
- conservazione e potenziamento delle zone destinate a parcheggio, verde pubblico e, in genere delle zone per standards di interesse comunale sovracomunale al servizio di insediamenti residenziali.

La perimetrazione urbana, il cui tracciato segue con attenzione i limiti catastali, delimita una superficie complessiva di **296.000** mq, al suo interno la zona **A** copre una superficie di **23.145** mq.

SCIRCA

L'abitato di Scirca è collocato all'estremità nord del territorio comunale di Sigillo, a confine con il comune di Costacciaro, in corrispondenza del ponte romano sul torrente Scirca. Originato da un molino, ancora visibile per quanto malamente ristrutturato e alterato, ha avuto un notevole sviluppo nell'immediato dopoguerra anche per la presenza della cartiera, oggi dismessa. L'edificato ha alcune presenze rilevanti dal punto di vista tipologico o storico-architettonico, individuate nella cartografia di piano.
Le indicazioni del PdF possono essere così riassunte:

- consolidamento dell'edificato urbano (sviluppato a margine della viabilità) con classificazione **B** di tipo medio-estensivo,
- individuazione di due zone di nuova espansione residenziale **C** a sud dell'abitato e a ovest, oltre la strada statale Flaminia;
- individuazione di dua consistenti aree per servizi privati a est e ovest della Flaminia
- individuazione di due zona per parcheggi pubblici a confine con la cartiera;
- individuazione di una fascia di rispetto stradale lungo la Flaminia, lato est.

Le principali variazioni introdotte dal PRG 2004 sono le seguenti:

- individuazione di due zone di riqualificazione urbana (**CR**), una a nord dell'abitato, inglobante la cartiera e due edifici risultanti dal catasto Gregoriano (ancora in condizioni soddisfacenti, nonostante le manomissioni intervenute), l'altra alla sua estremità est, in corrispondenza della chiesa;
- individuazione di nuove zone di espansione urbana **CE** a valle della strada statale Flaminia, in zona pianeggiante e visivamente schermata dall'edificazione esistente, di tipo medio-estensivo;
- individuazione di una fascia di protezione ecologica del torrente Scirca (**FGv**);
- riorganizzazione delle aree per parcheggi e verde pubblico.

La perimetrazione urbana delimita una superficie complessiva di **66.700** mq.

VAL DI RANCO

L'abitato di Val di Ranco è collocato all'estremità nord del territorio comunale di Sigillo, nel cuore del parco di Monte Cucco e nella sua zona più suggestiva. Risulta da un'iniziativa urbanistica attivata intorno al 1960 sulla falsariga dei "villaggi turistici" che sorgevano numerosi nelle località più belle d'Italia. Organizzato come una vera e propia lottizzazione, all'interno di una vasta area boscata, è stato progressivamente quasi del tutto completato (sessantasette edifici abitativi!). L'edificazione è disordinata, sia dal punto di vista urbanistico che edilizio (ubicazioni, tipologie, materiali, finiture del tutto disomogenee). Abbandonato d'inverno (anche le quattro persone che risultano residenti nelle schede di censimento ISTAT si trasferiscono altrove), assume un aspetto spettrale, fortemente negativo. Nelle altre stagioni, per fortuna, la vegetazione ricopre gran parte degli errori umani.

Le indicazioni del PdF prendono atto della situazione di fatto individuando, oltre alla vasta zonizzazione **B** di tipo estensivo, una lunga fascia di parcheggi, due zone per verde pubblico e alcune piccole zone per servizi privati.:

A seguito di iniziative prese dall'amministrazione comunale è stato possibile "declassare" nove dei settantasei lotti edificabili, destinandoli in parte a verde ecologico **EG**, in parte a verde privato **EV**. Per il resto le scelte del PdF sono state quasi totalmente confermate, fatta eccezione per tre piccole aree per attrezzature pubbliche (**Frd**) ed una fascia di verde pubblico posta lungo la strada, nella zona sud dell'insediamento.

La perimetrazione urbana delimita una superficie complessiva di **66.700** mq.

NOTA SULLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Come richiesto dalla normativa vigente, tenuto conto che l'area di Val di Ranco è compresa nella perimetrazione del Sito di interesse Comunitario n. 10, sarebbe necessario presentare una relazione sulla valutazione d'incidenza. Occorre però precisare alcune cose:

- le previsioni del Programma di Fabbricazione sono state effettuate prima della perimetrazione della zona SIC 10;
- al momento della definizione dell'area SIC 10 le previsioni di piano erano state quasi totalmente attuate, si erano così determinati i processi di trasformazione territoriali che avrebbero dovuto essere oggetto della valutazione d'incidenza;
- le previsioni del PRG 2004 sono riduttive di quelle presenti nel PdF vigente, grazie al forte impegno politico, tecnico ed economico dell'Amministrazione Comunale. Gli effetti delle riduzioni operate (valutabili, rozzamente, nel 12 % della pressione urbanistica esercitata sull'ambiente dall'insediamento) non possono che essere considerate interventi di mitigazione dell'impatto ambientale:

Alla luce di quanto detto non si ritiene necessario effettuare la valutazione richiesta ritenuta dallo scrivente impegnativa, anche dal punto di vista economico, e inutile per i fini perseguiti dalla normativa.

CONFERENZA PARTECIPATIVA

Con riferimento alla L.R. 21 ottobre 1997 n. 31, articolo 6, in data 13 ottobre 2003 è stata convocata la conferenza partecipativa alla quale sono intervenuti gli Enti richiamati nella norma, in particolare la Regione dell'Umbria, la Provincia di Perugia, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la USL n. 1, che hanno fatto pervenire le osservazioni previste dalla legge. Delle osservazioni si è tenuto conto nella redazione del PRG con risultati non facilmente evidenziabili, ma contenuti nell'articolato di piano. In particolare:

- sono state confermate le aree di protezione dei corsi d'acqua
- sono state confermate le norme e gli incentivi per favorire le modalità costruttive tradizionali, la bioarchitettura, l'uso del territorio da parte di disabili, anziani, bambini;
- è stata completata l'analisi storico – urbanistica del territorio;
- sono state definite norme di valorizzazione della produttività agricola;
- sono state definite norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente anche al di fuori degli ambiti urbani;
- sono potenziati e verificati i "servizi alla popolazione per la qualità dell'infrastrutturazione del territorio";
- è stata predisposta la carta del rischio territoriale e ambientale e le relative norme;

Tenuto conto, invece, della incertezza normativa (mancata emanazione del regolamento di attuazione delle LLRR 8/2002 e 9/2002 non pare al momento possibile effettuare il suggerito "approfondimento tematico" sulle questioni connesse con l'impatto acustico e l'inquinamento elettromagnetico. Così come, in relazione alla strategia definita dalla Regione per la rete viaria di interesse regionale e nazionale, alle risultanze dello studio di copianificazione promosso e coordinato dalla Provincia di Perugia, nonché, infine, alla complessità vincolistica e orografica del territorio comunale, non è stato possibile e non rientra negli obbiettivi dell'Amministrazione Comunale lo studio di un tracciato alternativo alla strada statale Flaminia.

Perugia, 15 aprile 2004

Roberto L. Vergoni, architetto
via dell'Atletica 3, 06100 Perugia