

**Comune di Bastia Umbra (Perugia)**

**Nuovo PRG Parte strutturale e Parte operativa**  
***Linee d'indirizzo strategiche per la redazione del Piano***

*FOA Studio Architetti Associati*  
18 novembre 2025

## Indice

- 1. I cambiamenti necessari nella continuità di un percorso, p. 3**
- 2. Bastia, città produttiva, p. 5**  
*Potenziare e qualificare lo sviluppo produttivo*  
*Rigenerare i tessuti produttivi esistenti*
- 3. Un progetto di territorio. Partire dal telaio delle fragilità e dei valori, p.7**  
*La nuova forma del PRG Parte strutturale*  
*I nuovi insediamenti*
- 4. Armonizzare previsioni generali e attuazioni operative, p.10**  
*PRG Parte operativa Ricucire i bordi urbani*  
*PRG Parte operativa Rigenerare la città esistente*
- 5. Il modello di attuazione operativa p15**  
*Bandi e procedure di evidenza pubblica, un modello contemporaneo*

## 1. I cambiamenti necessari nella continuità di un percorso

Un **progetto di un territorio** è sempre il **risultato di piani, programmi, politiche, progetti e azioni** che si stratificano e sedimentano nel corso del tempo.<sup>1</sup>

**Il territorio è infatti un palinsesto non solo fisico-materiale**, un'opera aperta che definisce una trama intrecciata e stratificata di memoria e segni, **ma anche sociale e culturale** che rappresenta l'eredità, la storia e i caratteri identitari di una comunità.

I principi guida che avevano ispirato l'avvio della formazione del *PRG\_Parte strutturale* (il Documento programmatico del 2016), riguardavano essenzialmente la rigenerazione dei tessuti urbani esistenti e il contrasto al consumo di nuovo suolo non urbanizzato; la cura delle fragilità e dei rischi territoriali; un rinnovato approccio all'urbanistica come *restauro del paesaggio*.

La nuova Amministrazione comunale di Bastia Umbra, partendo dagli indirizzi politico - amministrativi contenuti dalla **Linee Programmatiche di mandato 2024 - 2029** e dalla condivisione sostanziale dell'impostazione metodologica iniziale del nuovo piano regolatore, ha deciso di **aggiornare, attualizzare e affinare i contenuti generali del PRG Parte strutturale adottato** (luglio 2023), e conseguentemente del nuovo **PRG Parte operativa**, con particolare riferimento a **tre aspetti di carattere sia strategico sia attuativo-operativo** che si ritiene meglio possono rispondere efficacemente agli obiettivi del mandato politico e assieme alle aspettative e ai fabbisogni di una società locale in continua evoluzione.

**Il primo di natura politico - amministrativa**, vale a dire l'obiettivo di consolidare e al contempo sviluppare e rigenerare Bastia come città della produzione.

*(Bastia, città produttiva)*

**Il secondo di natura metodologica-tecnica**, mettendo al centro delle nuove previsioni urbanistiche le fragilità e i valori del territorio.

*(Un progetto di territorio. Partire dal telaio delle fragilità e dei valori).*

**Il terzo di natura metodologica-operativa**, pensando e facendo interagire e dialogare da subito il *PRG\_Parte strutturale* e il *PRG\_Parte operativa*.

*(Armonizzare previsioni generali e attuazioni operative).*

La ragione alla base di tale scelta è che, rispetto ai principi e alle scelte che avevano portato all'adozione del *PRG\_Parte strutturale* nel 2023, si sono resi necessari e adeguati aggiornamenti in forza dei mutati scenari normativi generali. In questo, ruolo decisivo ha svolto la crescita della cultura della sostenibilità, concretizzatasi in particolare nel nostro Paese con la **Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile** (SNSvS 2022), recepita dalla Regione Umbria con la **Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile** (SRSS, adottata con DGR 174 nel febbraio 2023), ma anche per la politica messa in campo dalla EU con il **Green Deal**, un quadro di misure atte a supportare in chiave di sostenibilità ambientale e socio economica lo sforzo attivato per la ripresa del continente dopo la pandemia del 2020, assieme all'accresciuta consapevolezza delle comunità ai temi dello sviluppo e il diritto riconosciuto alle stesse di partecipare e contribuire a scelte condivise. E ancora la nuova attenzione ai cambiamenti climatici che stanno imponendo scelte tese a implementare la

---

<sup>1</sup> Bastia Umbra ha una storia significativa e lunga di piani d'autore, a partire dal **PRG 1966** di Giovanni Astengo fino al **PRG\_Parte strutturale 2023** di Federico Oliva.

resilienza di sistemi e comunità dinanzi il verificarsi di eventi climatici sempre più estremi e calamitosi. Tutti temi individuati e sviluppati dallo Stato con il **Piano Nazionale per la Transizione Ecologica** (Delibera CIPE, marzo 2022), fino all'attuazione in corso con il PNRR in raccordo alla Programmazione Europea 2021-2027.

La Regione Umbria con l'adozione della SRSS individua quattro aree tematiche principali: *Persone, Pianeta, Prosperità, Pace*, in coerenza con l'Agenda 2030 delle Nazioni Unite, che hanno l'obiettivo di coordinare gli indirizzi sopra elencati, integrando aspetti ambientali, sociali ed economici, rispetto alle quali riferire e coordinare tutte le azioni degli strumenti di pianificazione e programmazione ai vari livelli dell'ambito regionale, riconoscendo alla pianificazione comunale un ruolo decisivo per l'attuazione e raggiungimento degli obiettivi, perché capace di portare i cambiamenti necessari partendo dai territori.

Nella direzione di una maggiore attenzione e cura agli aspetti ecologici e ambientali del *PRG Parte strutturale* adottato, si erano mosse le valutazioni del *Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali* della Regione Umbria nella *Conferenza istruttoria di VAS* (ottobre 2023), sia in rapporto al mutato quadro generale, sia rispetto ad alcune scelte del piano adottato, confermate dalla successiva *Relazione istruttoria ai fini del parere motivato* (agosto 2024), con la richiesta di revisione del piano al fine di riavviare il procedimento di approvazione sospeso.

In sintesi, il nuovo *PRG Parte strutturale* non può non registrare gli indirizzi e le priorità determinatesi nel frattempo con il suddetto quadro di riferimento che pone una maggiore attenzione allo sviluppo sostenibile rispetto al quadro precedente, pur rimanendo nel solco tracciato dal Documento programmatico del 2016.

Di seguito, la descrizione sintetica dei temi e delle ragioni che hanno portato la nuova Amministrazione di Bastia Umbra alla revisione del *PRG Parte strutturale* adottato, nella consapevolezza di operare, come già affermato, in continuità con la storia di un processo che rappresenta la base conoscitiva, interpretativa e progettuale sulla quale le idee di città e di territorio necessariamente si appoggiano e fanno leva, valorizzando sempre più il crescente coinvolgimento consapevole della comunità bastiola.

## 2. Bastia, città produttiva

La scelta politico-amministrativa del nuovo PRG *Parte strutturale* è quella di **riconoscere la storia e il valore del sistema produttivo locale non solo come memoria da custodire ma anche come potenziale esistente da valorizzare, arricchire, articolare.**

Questo attraverso **due differenti previsioni urbanistiche che il nuovo piano abilita**, una di natura *intensiva* con una nuova disponibilità/offerta di aree produttive (*Potenziare e qualificare lo sviluppo produttivo*) nel rispetto della nuova legge regionale urbanistica 1/2015, l'altra di natura *estensiva* attraverso la rigenerazione delle aree produttive esistenti (*Rigenerare i tessuti produttivi esistenti*).

### ***Potenziare e qualificare lo sviluppo produttivo***

**Le attuali aree produttive occupano un'area complessiva di circa 300 ha, che rappresenta circa il 30% del territorio urbanizzato**, pari a poco meno di 1.000 ha. Nonostante alcune dismissioni e sottoutilizzi fisiologici e di mercato, si tratta di aree che possono essere considerate sostanzialmente sature.

**Il nuovo indirizzo politico-amministrativo propone lo sviluppo dell'offerta localizzativa per nuove attività produttive, funzionale alle domande e ai fabbisogni reali del territorio e dell'economia locale.** L'obiettivo è quello di ospitare attività e funzioni con caratteri innovativi e qualitativi (per usi e servizi offerti), che traggano certamente un mercato e una domanda di rango locale ma che fungano al contempo da attrattori di soggetti economici provenienti da altri contesti comunali, regionali e nazionali.

**Il PRG *Parte strutturale* individua un'offerta insediativa di nuove aree per attività produttive; si tratta di una disponibilità di sviluppo funzionalmente tematizzata, che ricade all'interno delle Zauni (*Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti*) e che non genera diritti edificatori, ma che guida la localizzazione delle nuove attività negli ambiti territoriali a maggior vocazione produttiva, per presenza di infrastrutture e vicinanza - continuità alle zone produttive esistenti**, la loro ricucitura e potenziamento.

L'attuazione operativa delle trasformazioni programmate dovrà avvenire mediante Bandi e procedure di evidenza pubblica, come meglio descritte al successivo paragrafo 5 del presente documento, muovendo così dalla reale domanda dell'economia e della società locale e non dalla semplice volontà di una tradizionale e per molti aspetti superata valorizzazione immobiliare. Tale modello, particolarmente innovativo, che si snoderà attraverso il coinvolgimento attivo della comunità locale e no, con adeguate forme di partecipazione, ha come obiettivo non una semplice espansione ma la qualificazione del territorio: attirare imprese innovative, tecnologie pulite, attività che possano generare occupazione stabile e contribuire alla costruzione di un ecosistema produttivo contemporaneo.

Centrale in questo nuovo approccio diviene il fatto che si tratta di un'**offerta che consentirà di eliminare o comunque di ridurre a situazioni del tutto eccezionali e debitamente motivate il ricorso a procedure di SUAP (*Sportello Unico per le Attività produttive*)** in variante al nuovo PRG.

### ***Rigenerare i tessuti produttivi esistenti***

**La seconda modalità di trattamento all'interno del nuovo piano dell'indirizzo politico amministrativo per il sistema produttivo è mirata alla rigenerazione dell'attuale impronta urbanizzata delle aree per le attività**, concentrata prevalentemente nei due poli

del Capoluogo e di Ospedalichio, la cui migliore definizione localizzativa, funzionale e insediativa il nuovo *PRG Parte strutturale* affida al *PRG Parte operativa*.

Si tratta delle aree produttive esistenti, che occupano come prima ricordato un'area complessiva di circa 300 ha (circa il 30% del territorio urbanizzato) e **che per le dismissioni e i sottoutilizzi fisiologici che le caratterizzano possono rappresentare occasioni e opportunità di rigenerazione urbana, non solo edilizia.**

Per queste aree, il *PRG Parte operativa* dovrà abilitare la *mixetè* funzionale e programmare la rigenerazione ambientale e paesaggistica, in particolare dello spazio pubblico e collettivo, ma anche dell'assetto infrastrutturale e tecnologico. Si tratta di aree che, in linea con le più recenti disposizioni regionali, potranno inoltre assumere un ruolo importante per la localizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e un ruolo nuovo per quanto riguarda il sostegno alla lotta al cambiamento climatico attraverso interventi di rinverdimento e piantumazione di specie vegetali, ma anche di de-impermeabilizzazione di aree produttive sottoutilizzate o dismesse per contribuire a calmierare le onde di calore e migliorare la capacità di laminazione di piene improvvise in ambiti urbani. Ma in questa ottica risulta di nuovo determinante il processo di coinvolgimento e partecipazione, perché anche le attività andranno progressivamente informate e rese consapevoli dell'opportunità di sviluppare processi produttivi più sostenibili in ottica di risparmio del consumo di risorse e di economia circolare.

### 3. Un progetto di territorio. Partire dal telaio delle fragilità e dei valori

#### ***La nuova forma del PRG Parte strutturale***

La nuova forma del PRG Parte strutturale parte dalla consapevolezza che **le previsioni urbanistiche del piano** debbano necessariamente avere una **valenza territoriale più ampia**, favorendo sinergie amministrative, programmatiche e progettuali per la ricerca di finanziamenti e di risorse economiche di scala sovracomunale.

Nel sistema territoriale Perugia-Assisi-Subasio, **Bastia rappresenta un rilevante nodo produttivo, logistico, culturale, ambientale e di rete ecologica di area vasta**, che potrà essere rafforzato da forme di collaborazione volontaristica con i Comuni limitrofi (Assisi, Perugia, Bettona, Cannara, Torgiano), ma anche con Provincia e Regione, per pianificare alla scala adeguata e integrata mobilità, ambiente, servizi, infrastrutture, rafforzando in questo modo il ruolo di Bastia come *città-ponte* tra Perugia e Assisi e dando coerenza alle politiche di sviluppo locale in una logica comprensoriale e regionale.

**Per queste ragioni, il nuovo PRG Parte strutturale mette al centro delle proprie previsioni il telaio costituito sia dalle fragilità territoriali, sia dai valori ambientali e storico-paesaggistici locali**

Così intese e interpretate, **le fragilità non rappresentano un vincolo ma una risorsa**, configurandosi come un vero e proprio **progetto di territorio**, che, **integrato con i riconosciuti e di lunga durata valori ambientali e storico paesaggistici, determinano e costruiscono il telaio portante e le invarianti del nuovo assetto urbanistico del PRG Parte strutturale.**

In particolare, per Bastia le *fragilità territoriali* (il *Rischio territoriale e ambientale*, uno dei tematismi indicato dalla legge urbanistica regionale), sono rappresentate da diverse e articolate categorie di beni:

- le fasce PAI (nella loro articolazione di rischio, da A a C);
- le fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- le fasce di rispetto aeroportuale (nella loro articolazione di rischio, da A a D);
- le fasce di rispetto cimiteriale;
- il sistema della Rete Ecologica da tutelare e implementare.

I *valori ambientali e storico paesaggistici* locali sono rappresentati da:

- i beni paesaggistici (DLgs 42/2004);
- i tessuti storici e gli ambiti della centuriazione;
- i nuclei storici, le emergenze storico-architettoniche, i beni culturali;
- il Parco di versante, il Parco fluviale, il Parco periurbano.

#### ***I nuovi insediamenti***

**In questo nuovo modello metodologico-tecnico, le Zauni (Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti) rappresentano tutte le aree del territorio comunale non interessate né da fragilità territoriali, né dalle aree che presentano valori ambientali e storico paesaggistici**, che il piano mette, come già precisato, al centro del proprio progetto di città.

**Le Zauni programmate dal nuovo PRG Parte strutturale rappresentano quindi il negativo del telaio delle fragilità e dei valori.**

**Ciò non vuole dire assolutamente che la totalità di queste aree verranno trasformate a fini urbani, bensì rappresentano solo il potenziale territoriale massimo delle trasformazioni, non gli ambiti che verranno effettivamente trasformati.**

Ai sensi della Legge e dei Regolamenti regionali, per Bastia è infatti definito un **consumo di suolo agricolo massimo ammissibile per nuovi insediamenti urbani** (dall'uso agricolo agli usi urbani). Tuttavia, **l'Amministrazione comunale ha deciso di prevedere un valore di suolo effettivamente trasformabile dal nuovo PRG\_Parte strutturale sensibilmente più basso-rispetto al massimo ammesso dalla legislazione regionale.**

Si tratta di una **scelta virtuosa finalizzata alla minimizzazione del consumo di suolo agricolo e alla valorizzazione delle risorse e dei valori agricoli, ambientali e paesaggistici locali.**

**Spetterà alle successive fasi di pianificazione operativa la scelta urbanistica specifica, sia quantitativa sia localizzativa, da collocare all'interno di questo dimensionamento massimo preso come riferimento dal nuovo PRG\_Parte strutturale.** Pianificazione operativa che sarà inoltre accompagnata da un **processo partecipativo di coinvolgimento delle comunità**, medesimo a quello previsto per le aree e produttive e quindi meglio descritto al paragrafo 5 del presente documento, diluendo opportunamente le nuove previsioni nell'arco temporale di vigenza del piano.

**Le Zauni individuate dal nuovo PRG Parte strutturale sono in ogni caso rappresentate da ambiti limitrofi/contigui ai tessuti urbanizzati esistenti**, privi di vincoli urbanistici e ambientali di qualsiasi natura (idraulici, paesaggistici, infrastrutturali, nel rispetto della rete ecologica), che risultano quindi funzionali al ridisegno qualitativo dei margini urbani, come indicato dalla stessa legge regionale (art. 95. *Criteri e normative per gli ambiti urbani e per gli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi*). Rappresentano di conseguenza le aree per loro natura - oggettiva e/o di diritto - maggiormente vocate alla trasformazione insediativa: localizzazione in contiguità dei bordi urbani esistenti, assenza di qualità e vincoli paesaggistico – ambientali, in ambiti già prevalentemente urbanizzati.

**Non è quindi il PRG Parte strutturale che localizza e individua puntualmente le Zauni affidando questo campo di competenza e azione al PRG Parte operativa.**

Questa **impostazione tecnico-metodologica impedisce il formarsi del surplus economico generato dalla rendita fondiaria urbana prodotta dalle previsioni del piano urbanistico generale** attraverso le variazioni delle destinazioni d'uso del suolo e in particolare nel passaggio dalle destinazioni agricole a quelle insediative.

In questo modo e in estrema sintesi, **il PRG Parte strutturale conforma il territorio** e non le proprietà, **i suoi caratteri, la propria identità e i valori di lungo periodo**, in cui la comunità si riconosce. Uno strumento abilitante, che non predice e dimensiona ma promuove le potenziali capacità urbane.

**In ogni caso, il piano non prevede nuove quantità edificatorie aggiuntive rispetto al PRG vigente**, se non limitatamente ai diritti edificatori attribuiti ai proprietari delle *aree di atterraggio* delle volumetrie generate dal restauro dei paesaggi.

Riprendendo infatti l'impostazione metodologica del *PRG Parte strutturale* adottato, il nuovo *PRG Parte strutturale* individua **cinque azioni finalizzate al restauro dei paesaggi**, urbani e agricoli, **con il trasferimento di volumetrie già previste dal PRG vigente** dalle relative



aree di decollo alle Zauni programmate dal piano (aree di atterraggio), sia a vocazione produttiva sia residenziale.

**Pur trattandosi di interventi conseguenti a premialità e compensazioni derivanti dall'eliminazione di detrattori ambientali o dalla realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale** che, ai sensi dell'art. 95 della legge urbanistica generale, potrebbero non essere computati all'interno delle superfici che determinano il consumo di suolo ammissibile, assimilati a quelli per la realizzazione delle opere pubbliche e per il SUAP, **il nuovo PRG Parte strutturale sceglie di farli rientrare nella quantificazione del suolo consumato.**

Si tratta di una manovra urbanistica che verrà definita operativamente e nel dettaglio nel *PRG Parte operativa* e nei successivi programmi/piani d'iniziativa pubblica. In particolare:

- a) **La rilocalizzazione dei detrattori paesaggistico - ambientali ed ecologici rappresentati dalle attività agricole zootecniche intensive:** prevede la loro demolizione e il trasferimento dei relativi diritti edificatori dalle "aree di decollo" alle "aree di atterraggio" nei nuovi margini dell'urbanizzato (le Zauni), rinaturalizzando lo spazio rurale, ridefinendo al contempo qualitativamente i margini dell'urbanizzato (anche con nuovi servizi e dotazioni pubbliche).
- b) **La delocalizzazione degli insediamenti programmati dal PRG vigente in ambiti a rischio idraulico di esondazione** (una lottizzazione lungo il Chiascio).
- c) **L'eliminazione delle tipologie e volumetrie incongrue all'interno del Centro storico** (da disciplinarsi puntualmente attraverso un successivo piano attuativo).
- d) **La possibilità di trasferimento di volumetrie da piani attuativi vigenti e/o in corso d'attuazione che prevedono densità eccessive**, d'intesa con le proprietà interessate, adeguando le convenzioni esistenti.
- e) **La possibilità di trasferimento dei bonus energetici e sismici previsti dalla legislazione regionale**, sulla base di protocolli da definire d'intesa con le proprietà interessate.

Per la contabilità e la gestione delle volumetrie perequate, verrà istituito uno specifico **Registro dei diritti edificatori**, parte integrante del PRG\_Parte operativa, eventualmente articolato in diritti privati e diritti pubblici, questi ultimi finalizzati anche alla loro cessione attraverso aste e procedure pubbliche, generando risorse per realizzare interventi di pubblica utilità (dotazioni e infrastrutture sociali e ambientali, riqualificazione di beni comuni).

Il Registro garantirà inoltre la trasparenza del mercato e sarà potenzialmente un elemento regolatore e riequilibratore dei relativi valori.

#### 4. Armonizzare previsioni generali e attuazioni operative

**Il cambiamento del modello del PRG Parte strutturale** introdotto, attraverso il quale le Zauni rappresentano le aree del territorio comunale non interessate né dalle fragilità territoriali né dalle aree che presentano valori ambientali e storico-paesaggistici e che il piano mette al centro del proprio progetto, induce e **propone un cambiamento anche del modello disciplinare e della forma del PRG Parte operativa. Questo al fine di restituire efficacia alle previsioni del piano**, avvicinando l'attuazione delle sue previsioni al momento e agli attori reali delle trasformazioni programmate.

**Il PRG Parte operativa sarà suddiviso in due componenti differenti, che perseguono un'unica strategia urbana e territoriale.**

##### ***PRG Parte operativa\_Ricucire i bordi urbani***

Questa componente del piano operativo si caratterizzerà e formerà attraverso la predisposizione da parte dell'Amministrazione comunale di **Bandi e procedure di evidenza pubblica**, che selezioneranno le proposte presentate per l'attuazione delle Zauni, sulla base di una **griglia multicriteri finalizzata a massimizzare le ricadute pubbliche e le qualità ambientali e paesaggistiche** delle proposte.

Tale metodologia è volta a promuovere per via ordinaria e trasparente, forme contrattuali, armonizzando regolazione e contratto, abilitando lo spazio negoziale affinché questo assuma i caratteri di un'arena pubblica legittima, aperta, trasparente.

Gli ambiti di trasformazione saranno, come detto, finalizzati a ricucire e ri-ammagliare i bordi urbani esistenti e saranno caratterizzati da nuovi insediamenti a media bassa densità, altezze contenute, presenza significativa di verde (che rappresenterà la metà della superficie), con un alto valore ambientale e paesaggistico, sia degli spazi aperti sia degli edifici.

Tema rilevante per raccordare il territorio urbanizzato e lo spazio rurale è rappresentato dalla previsione da parte del *PRG\_Parte strutturale* di un grande *Parco periurbano*, sul modello dei parchi *città-campagna*, una risorsa sociale e ambientale che avvolge e protegge il sistema urbanizzato, i cui contenuti saranno dettagliati dal *PRG\_Parte operativa*, che potrà ospitare, oltre alle aziende agricole multifunzionali (con servizi e prodotti che combinano le colture con altre attività come l'agriturismo, la vendita diretta, l'educazione ambientale, la produzione di energia rinnovabile, l'inclusione sociale), funzioni ludico- ricreative, per lo sport, il benessere e la salute, oltre a servizi ecosistemici a favorire la biodiversità. In estrema sintesi, uno spazio aperto attrezzato abilitante il benessere personale e collettivo.

##### ***PRG Parte operativa\_Rigenerare la città esistente***

Questa componente del piano operativo si applica al **territorio urbanizzato esistente**, che sarà articolato in differenti **tessuti urbani consolidati**, nelle diverse destinazioni a diversa intensità d'uso e funzionale, con le relative norme di attuazione, finalizzate alla rigenerazione della città esistente (*costruire sul costruito*), promuovendo la riduzione del consumo di suolo.

In particolare, il *PRG\_Parte strutturale* affiderà al *PRG\_Parte operativa* gli obiettivi e le finalità specifiche della rigenerazione e qualificazione funzionale e urbana, con riferimento ai seguenti temi/aspetti.

##### ***Tessuti urbani identitari***

Individuazione dei tessuti urbani della città consolidata che presentano caratteristiche d'impianto, tipologiche-insediative e paesaggistiche da salvaguardare e valorizzare. Si tratta delle parti di città che pur non essendo vincolate e non avendo un particolare pregio e valore

architettonico, presentano valori di identità e riconoscibilità rappresentativi della storia economica, sociale e culturale della comunità locale.

### ***Tessuti urbani da rigenerare***

Si tratta delle parti di città esistente che potranno rientrare all'interno di processi di rigenerazione insediativa e funzionale finalizzata a migliorare la qualità dell'abitare e assieme paesaggistica, ecologica e ambientale.

Si possono indicativamente e preliminarmente individuare tre differenti modalità di intervento:

- la ***rigenerazione granulare minuta***, che potrà interessare anche singoli edifici, residenziali ma non solo, che dovrà concorrere all'innalzamento delle dotazioni di parcheggi e garantire la continuità e la qualità della re-infrastrutturazione urbana (reti tecnologiche-energetiche, marciapiedi e spazio pubblico/collettivo, mobilità dolce); favorendo la demo-ricostruzione capace di aumentare la permeabilità dei suoli e favorire il miglioramento delle prestazioni energetiche e sismiche degli edifici. Con una valutazione specifica, differenziata per i differenti tessuti urbani, dei limiti di altezze e delle relative possibilità di attuazione, assicurando in ogni caso la compatibilità paesaggistica e architettonico-insediativa degli interventi ammessi;
- la ***rigenerazione urbana estensiva***, che interesserà parti del tessuto urbano che potranno essere rigenerate attraverso piani/programmi attuativi, guidati dalla regia pubblica, estesi a uno o più isolati o parti di essi, che ne ridisegnano l'infrastrutturazione e sviluppino le dotazioni pubbliche/collettive e assieme la qualità del paesaggio;
- la ***rigenerazione urbana intensiva***, relativa ai comparti urbani dismessi/sottoutilizzati, alcuni dei quali già previsti dal PRG vigente, finalizzati a rifunzionalizzare parti di città obsolete e degradate, con un nuovo e contemporaneo impianto urbano. Si tratta di interventi che dovranno favorire la *mixetè* sociale e funzionale, recuperando le dotazioni pubbliche pregresse nel contesto insediativo di riferimento e concorrendo alla realizzazione della rete ecologica e urbana.

A tal fine, saranno previste quote di edilizia residenziale sociale (di proprietà e in affitto), in particolare per le famiglie a basso reddito e per le giovani coppie. Promuovendo al contempo funzioni residenziali temporanee (alloggi per studenti e giovani lavoratori) e tematizzate (residenze sanitarie assistite e protette, cohousing, senior-living), dando così risposta a una domanda sociale emergente e rilevante.

### **Programmare una rete di centralità di quartiere**

**Ogni quartiere della città**, anche con riferimento ai quattro Rioni storici che caratterizzano la dimensione storica e culturale di prossimità e socialità locale, **sarà caratterizzato dalla presenza di un sistema di centralità**, di differente natura: una *Piazza* (che potrebbe essere anche un parco o uno spazio aperto, oppure un'infrastruttura costruita come un *Centro sociale*), i *servizi di base* (dando priorità al sistema educativo e culturale), i *Servizi dei Rioni* (i piazzali ma non solo), un *Hub di mobilità dolce* (per le ricariche elettriche e la manutenzione), che potrà coincidere o meno con un'altra centralità.

Ogni quartiere avrà in questo modo a meno di 15 minuti a piedi o in bicicletta i servizi di base: scuola, sanità, sport, verde, commercio, candidandosi per sue caratteristiche e natura a diventare un laboratorio umbro della **Città di prossimità** (*la Città a 15 minuti*).

Per il funzionamento qualitativo del sistema delle centralità, il PEBA (*Piano di Abbattimento delle Barriere Architettoniche*), potrà essere costruito per fasi e priorità a partire dalla messa in rete e a sistema delle centralità di quartiere.

### **Costruire una rete urbana di mobilità dolce e pubblica**

D'intesa con il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) e il Biciplan, il *PRG\_Parte strutturale* individuerà sia la rete portante della mobilità dolce, che il *PRG\_Parte operativa* declinerà capillarmente all'interno dei quartieri; sia le *Zone 30*, all'interno delle quali programmare interventi di limitazione del traffico e di qualificazione dello spazio pubblico. La rete portante urbana sarà inoltre collegata e integrata alla rete di mobilità dolce extraurbana, sia di matrice paesaggistica (per promuovere i collegamenti con il territorio di valore agricolo e ambientale e gli spostamenti a-sistematici), sia di scala comunale e intercomunale (per favorire i collegamenti con le frazioni e fra i centri urbani e gli spostamenti sistematici). Particolare attenzione sarà dedicata dal *PRG\_Parte operativa* agli spostamenti pedonali e ciclabili casa-scuola (sul modello urbanistico e sociale delle *Scuole aperte*), ma anche *casa-lavoro*.

All'interno di questo campo di azione pubblica, il *PRG\_Parte operativa* valuterà l'opportunità di potenziare il *Trasporto Pubblico Locale (TPL)*, di raccordo fra i principali servizi urbani, le connessioni di mobilità intercomunale quali la ferrovia, l'aeroporto, la superstrada.

### **Realizzare una rete di infrastrutture verdi e blu**

Il sistema delle acque caratterizza il paesaggio urbano e territoriale bastiolo, configurandosi come un'opportunità e assieme una risorsa di biodiversità che il nuovo *PRG\_Parte strutturale* utilizzerà per la costruzione di un robusto telaio ambientale e paesaggistico integrato, alle differenti scale (di quartiere, urbano, territoriale sovralocale).

Si tratta in particolare del sistema dei bacini del Chiascio e del Tescio, che dalla confluenza del Chiascio nel Tevere a sud di Torgiano, attraversa Bettona, Bastia, Assisi. In particolare, nella sua parte urbana, il Chiascio rappresenta la cerniera ambientale e paesaggistica che attraversa la città esistente e può configurarsi, anche attraverso le previsioni e il disegno degli ambiti di rigenerazione urbana già previsti dal PRG vigente che si affacciano sul fiume, come un collante ecologico, fruitivo, sociale, educativo (zone umide e d'interesse paesaggistico e ambientale, percorsi naturalistici e didattici, orti urbani). Proprio per l'importanza di questo sistema, potrà essere contestualmente avviato, coinvolgendo i Comuni e gli enti funzionali e territoriali interessati, un *Contratto di fiume* dei due bacini integrati anche con il sistema fluviale del Tevere, estendendolo a livello intercomunale e coinvolgendo tutti i Comuni del bacino, per rafforzare, dare coerenza e garantire la continuità dei corridoi verdi e blu.

La pianificazione delle reti verdi rappresenta una componente strategica e trasversale della programmazione urbanistica su cui l'Amministrazione comunale, come prima evidenziato, ha voluto indicare come sistema valoriale e strutturale del territorio urbano e periurbano.

Ne consegue che nel PRG Parte operativa verrà inserita, come strumento connesso ma autonomo, il *Piano del Verde* comunale che articolerà e detaglierà le previsioni per il verde pubblico e privato con lo scopo di garantire la qualità ambientale, ecologica e sociale degli insediamenti, contribuendo al miglioramento della vivibilità urbana, alla resilienza ai cambiamenti climatici, alla tutela della biodiversità e alla cura del paesaggio.

La presenza e la distribuzione del verde, in tutte le sue forme – verde pubblico attrezzato, verde di arredo, verde infrastrutturale, verde agricolo, orti urbani, parchi urbani e periurbani, corridoi ecologici – sarà quindi programmata in modo integrato all'interno della struttura urbana, secondo principi di accessibilità, funzionalità ecologica e sostenibilità

gestionale. Con ciò volendo intendere il verde non più come semplice elemento decorativo o di mitigazione, ma come componente essenziale dell'organismo urbano, al pari delle reti infrastrutturali e dei servizi pubblici.

Il *Piano del Verde* comunale sarà quindi orientato a: garantire una dotazione minima e omogenea di verde pubblico accessibile per tutti i cittadini; promuovere la realizzazione di nuove aree verdi e la connessione tra quelle esistenti, anche attraverso la progettazione di reti ecologiche urbane; valorizzare il verde di prossimità e quello periurbano come elementi di coesione sociale, salute pubblica e rigenerazione urbana; tutelare e gestire in modo sostenibile il patrimonio arboreo e vegetazionale; integrare la pianificazione del verde con le strategie di mobilità dolce, drenaggio urbano sostenibile e di mitigazione delle isole di calore.

Tutto ciò configura la programmazione e la pianificazione del verde come uno degli assi portanti di una visione integrata e sostenibile della città, orientata al benessere delle persone e alla qualità dell'ambiente urbano e territoriale.

### **Programmare una rete di servizi abilitanti lo sport, il turismo, la cultura**

La rete dei servizi per lo sport può rappresentare una buona occasione per ravvivare i valori relazionali e di comunità, a partire dalle attrezzature sportive esistenti, da riqualificare e potenziare (lo Stadio comunale, i campi sportivi di Costano e Ospedalichio, le palestre comunali), dalla nuova *Città dello sport*, prevista dal *PRG\_Parte strutturale*, integrata con il sistema ambientale e fruitivo del Chiascio; nonché da nuovi spazi polivalenti di quartiere per lo sport diffuso e il benessere urbano. A questi, si potrà aggiungere il nuovo *Palazzetto dello Sport*, la cui realizzazione è programmata nella zona industriale (tra via dei Gelsi e via dei Platani) dal Bando nazionale in corso (*Sport e Periferie 2025*), che potrà proprio per la sua localizzazione e accessibilità assumere un ruolo strategico di scala sovracomunale.

Anche per la presenza di due importanti Abbazie benedettine (San Paolo delle Abbadesse, alla confluenza di Chiascio e Tescio, Sant'Anna nel Centro storico) e dal patrimonio storico e collettivo rappresentato dal *Palio di San Michele*, Bastia si colloca all'interno di un significativo corridoio turistico e religioso interculturale che la lega ad Assisi (percorso *Il Pellegrino*). Ciò consente di valorizzare la qualità e le caratteristiche dell'ospitalità turistica, sia all'interno dei tessuti urbani esistenti, sia degli ambiti di rigenerazione urbana.

Bastia intende inoltre caratterizzarsi come *città della cultura*, costruendo una rete integrata di spazi a servizio della comunità, anche attraverso la riconversione e valorizzazione di immobili localizzati in posizione urbana strategica (a titolo esemplificativo, l'ex Mattatoio, l'area Petrini-Mignini, l'ex Clinica Pelliccioli), quali poli multifunzionali all'interno dei quali prevedere caratterizzanti funzioni urbane: una *Biblioteca/Polo culturale*, un *Auditorium con spazi espositivi*, il *Museo del Palio di San Michele*, il *Museo della memoria industriale*.

Il *PRG\_parte operativa*, sulla base delle previsioni del *PRG\_Parte strutturale*, definirà puntualmente i temi e le funzioni strategiche da programmare e i relativi ambiti e modalità d'intervento.

In estrema sintesi, **il *PRG\_Parte operativa*, per entrambe le componenti, conformerà quindi le proprietà**, come detto, nella fase prossima all'attuazione degli interventi diretti (nella città consolidata) e indiretti (per le Zauni). Sia quindi nella componente della rigenerazione urbana, con le regole d'uso e funzionali per la città esistente, sia nella componente della ricucitura urbana, attraverso la quale le Zauni effettivamente trasformate saranno individuate attraverso procedure concorsuali aperte, trasparenti, di evidenza pubblica, favorendo le proposte con maggiori ricadute pubbliche e qualitative.

**Promuovendo in questo modo una nuova forma e modello del piano, che armonizza previsioni generali e operative - attuative** e che si configura come un dispositivo tecnico ma anche culturale in grado di offrire una piattaforma ospitale e abilitante il dispiegamento delle libere attività economiche, sociali, culturali. Favorendo quindi la formazione di una chiara **intenzionalità collettiva capace di guidare i progetti e le traiettorie di sviluppo della Bastia del futuro.**

## 5. Il modello di attuazione operativa

### *Bandi e procedure di evidenza pubblica, un modello contemporaneo*

Le **Zauni** (*Zone agricole utilizzabili per nuovi insediamenti*), siano esse a vocazione produttivo o residenziale, saranno realizzate secondo un **nuovo modello procedurale**, già accennato nei paragrafi precedenti, capace di rispondere in maniera flessibile e contemporanea alle esigenze pubbliche, sociali e ambientali del momento.

Questo modello è concepito per **garantire la piena attualità e l'efficacia del piano nel tempo**, evitando il rischio di obsolescenza e rendendo il piano urbanistico **costantemente allineato agli interessi generali della collettività**.

La procedura prevede, in via preliminare e in prima istanza, la pubblicazione da parte dell'Amministrazione comunale di una **manifestazione di interesse pubblica**, aperta a tutti i soggetti potenzialmente interessati. Tale strumento consente di raccogliere proposte, esigenze e disponibilità in modo trasparente e inclusivo, costituendo la base per una successiva fase di co-progettazione partecipata e strategica.

Sulla base delle manifestazioni d'interesse pervenute, l'Amministrazione, d'intesa con il **Consiglio Comunale**, provvederà all'elaborazione di un **bando pubblico** e all'individuazione di specifici **criteri di assegnazione** delle aree, che terranno conto non solo della fattibilità tecnico-economica delle proposte, ma anche e soprattutto della loro **capacità di generare valore pubblico**.

I criteri saranno infatti orientati a **garantire, rafforzare ed espandere le finalità pubbliche, sociali, ambientali e culturali** dell'intervento, attraverso:

- l'introduzione di **meccanismi premiali** volti a incentivare progetti ad alta sostenibilità ambientale e sociale;
- la valorizzazione del **valore urbanistico e architettonico delle proposte**, con particolare attenzione alla qualità del disegno urbano, all'inserimento paesaggistico, alla coerenza morfologica e all'innovazione progettuale; la promozione di soluzioni orientate all'**efficienza energetica**, alla **mobilità sostenibile**, alla **gestione partecipata** e alla **coesione territoriale**;
- l'adozione di principi di **trasparenza, inclusività e competitività**, a tutela dell'interesse collettivo.

In questo modo, il nuovo modello per l'attuazione delle Zauni si propone come uno **strumento dinamico e proattivo**, capace di promuovere una **pianificazione urbana responsabile, flessibile e sostenibile**, in cui la trasformazione del territorio diventa occasione per la produzione di **beni comuni, servizi di qualità e innovazione urbana**, nel rispetto della visione strategica del PRG e della sua capacità di adattarsi con coerenza agli effetti del tempo e alle inevitabili modificazioni della società e delle economie locali.