

Integrazioni al Programma preliminare del Quadro Strategico per il Centro storico del Comune di Bevagna

[Documento di lavoro finale, n. 5, 11 settembre 2009]

I contenuti della richiesta di integrazioni

La **richiesta di integrazioni** al Programma preliminare del Quadro Strategico per il Centro storico del Comune di Bevagna, pervenuta dalla Regione Umbria con nota n. 0101537 del 25/06/2009, si articola nei seguenti punti:

1. elencazione dei **progetti strategici, territoriali e tematici del Disegno Strategico Territoriale** (DST approvato con DGR 1903/2008) nonché dei programmi territoriali di settore che coinvolgono Bevagna e il Centro storico;
2. **prima individuazione degli Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria** (ARP);
3. **relazione di complementarità da instaurare tra il Centro storico e le altre parti di tessuto urbano contigue** (art. 4 comma 1 LR 12/2008);
4. **prima individuazione degli indicatori** da utilizzare per misurare il raggiungimento degli obiettivi;
5. **quadro economico di sintesi** sugli importi principali previsti, distinguendo quelli destinati alle trasformazioni urbanistiche edilizie, quelli destinati ad interventi di riqualificazione diffusa, i costi gestionali, quelli di progettazione, di produzione del marketing, distinti per fonte di finanziamento pubblico, privato e pubblico – privato.

Per ognuno dei suddetti punti viene esposta di seguito una serie di elementi conoscitivi e di indicazioni relative alle integrazioni richieste [termine indicato per la consegna nella nota regionale: 15 settembre 2009].

1. Progetti strategici, territoriali e tematici del Disegno Strategico Territoriale

Il **Disegno Strategico Territoriale (DST) per lo sviluppo sostenibile della Regione Umbria** (dicembre 2008; Delibera G.R. 22/12/2008 n. 1903) definisce sette “**Progetti strategici**” che costituiscono l’*“Agenda territoriale regionale”* (quattro “*Progetti strategici territoriali*” e tre “*Progetti strategici tematici*”):

- *Progetti strategici territoriali*
 - la direttrice longitudinale nord sud,
 - il sistema delle direttrici trasversali est ovest,

- il progetto Tevere,
- il progetto Appennino,
- *Progetti strategici tematici*
 - il progetto Reti di città e Centri storici,
 - il progetto capacità produttiva e sostenibilità,
 - la rete di cablaggio a banda larga.

L'analisi degli elaborati del DST (con particolare riferimento alla Relazione e agli elaborati grafici "Visione strategica del territorio " e "Quadro di unione dei Progetti strategici") evidenzia la collocazione ed il ruolo di Bevagna rispetto ad alcuni dei suddetti Progetti strategici territoriali e tematici, come sintetizzato di seguito:

- *il sistema delle direttrici trasversali est ovest*: il territorio comunale di Bevagna è geograficamente localizzato entro la rappresentazione del corridoio DT2, che nell'elaborato "Quadro di unione dei Progetti strategici" si configura graficamente come un'ampia fascia di larghezza costante disposta in direzione est – ovest dall'Adriatico al Tirreno; per quanto la posizione del centro urbano di Bevagna sia decentrata di alcuni chilometri rispetto alle principali infrastrutture di collegamento destinate a comporre la "diretrice", la favorevole localizzazione del territorio comunale rispetto al suddetto corridoio infrastrutturale evidenzia positive qualità in ordine alla accessibilità e alle interrelazioni territoriali del centro; fra l'altro si favoriscono forme di "mobilità dolce" congruenti con le morfologie ambientali delle colline martane;
- *il progetto Reti di città e Centri storici*. Il territorio di Bevagna è interessato dal progetto tematico. A pag 46 del testo del DST sono presenti particolari *indicazioni per i Centri storici* (di carattere generale, non espressamente indirizzate ad alcuni Comuni, attengono in particolare alle diverse politiche di intervento ipotizzabili¹). I temi del *policentrismo multilivello* e dello *sviluppo di adeguate complementarità tra centri*, obiettivi del progetto tematico, vengono indicati come definibili anche con la formazione di "Progetti territoriali integrati" di area vasta; per la formazione di detti progetti il DST propone un ampio repertorio di "Riferimenti per i Progetti integrati di iniziativa dei territori" (sez. 1.5);
- *il progetto capacità produttiva e sostenibilità* attiene sostanzialmente all'ottimizzazione della gestione delle aree produttive ed alla sostenibilità delle politiche produttive. Il territorio di Bevagna non è espressamente indicato come ricompreso nel progetto strategico tematico, ma in riferimento alla positiva esperienza dei Consorzi produttivi in Umbria (pag. 51 DST) viene evidenziato che "è in fase di costituzione il Consorzio tra i Comuni di Bevagna e Cannara per la gestione iniziale del compendio industriale Ex-Ferro di Cannara e la gestione unitaria delle altre aree industriali";

¹ In particolare: creazione di nodi di accesso al Centro storico, miglioramento delle connessioni interne ed esterne, promozione della residenzialità e mantenimento/reinsediamento di servizi e commercio, riorganizzazione dei servizi e delle attività su base associativa e consortile, valorizzazione delle preesistenze storiche e culturali.

- *la rete di cablaggio a banda larga*. Il territorio di Bevagna appare geograficamente ricompreso entro l'ampio comprensorio subregionale di forma grafica circolare individuato per il progetto strategico tematico nell'elaborato grafico "Quadro di unione dei Progetti strategici"; il documento non comprende peraltro ulteriori riferimenti specifici riguardo al ruolo del territorio comunale di Bevagna in detto Progetto strategico tematico.

Si segnala inoltre il Programma territoriale di settore *P.I.A.T. Progetto chiave: mobilità e reti di trasporto*. **Programma di interventi per l'allestimento della rete sentieristica regionale nel Comprensorio della Comunità Montana dei Monti Martani, Serano e Subasio**, redatto dalla Comunità Montana dei Monti Martani, Serano e Subasio, di recente istituzione. Il programma pone a sistema i programmi per la costruzione della "rete sentieristica regionale" già elaborati e sottoposti alla Regione Umbria dalle sopresse Comunità Montane del Subasio e dei Monti Martani e del Serano, raccogliendo peraltro le ulteriori indicazioni espresse nel frattempo dalla Regione stessa e proponendo quindi, accanto a una serie di percorsi escursionistici già approvati, un sistema di nuovi percorsi di programma. Il territorio comunale di Bevagna e il centro sono interessati in particolare dai percorsi designati come "I sentieri della terra del Sagrantino" e "Attraverso i Borghi della Valle Umbra".

2. Prima individuazione degli Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria (ARP);

Gli **ARP** sono "aree, delimitate dai Comuni, prevalentemente all'interno dei Centri storici, che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale e funzionale e pertanto costituiscono luoghi prioritari da rivitalizzare" (LR 12/2008, art. 2.b).

I Comuni possono delimitare detti ambiti all'interno del Centro storico, in parti un cui ricorrano almeno tre delle seguenti condizioni (art. 7.2), tenendo conto, nella delimitazione, "dalla relazione funzionale esistente, in termini urbanistici e ambientali, con il tessuto urbano circostante e con le aree di futura espansione, al fine di assicurare organicità e funzionalità agli interventi di recupero":

- inadeguatezza funzionale, manutentiva, igienica, tecnologica degli isolati e degli edifici che li compongono;
- stato di dismissione totale o parziale degli edifici e delle relative aree di pertinenza da oltre cinque anni;
- carenza o obsolescenza delle infrastrutture a rete, dei servizi e delle aree verdi;
- inadeguatezza della accessibilità e della sosta;
- perdita di famiglie residenti superiore al 25% negli ultimi dieci anni;
- assenza o riduzione di almeno un terzo delle attività economiche e culturali negli ultimi dieci anni;
- presenza di gravi situazioni di declino sociale e carenza di sicurezza pubblica;
- presenza di gravi dissesti idrogeologici classificati dal piano di assetto idrogeologico, ovvero elevata vulnerabilità sismica dell'isolato [...]².

² Per la sua giacitura il territorio di Bevagna si trova coinvolto sia per situazioni idrogeologiche (fenomeni diffusi di esondazione) che per il grado di vulnerabilità sismica dell'intera area dei Monti Martani e della vicina Foligno.

La Giunta Regionale stabilisce con apposito atto gli indicatori e le modalità per verificare le suddette condizioni (art. 7.3), e il provvedimento comunale di perimetrazione ARP va depositato e pubblicato (art. 7.4).

L'esecuzione di determinati interventi in certe condizioni entro l'ARP consente di procedere all'acquisizione di **diritti edificatori premiali** (art. 8), realizzabili a date condizioni su aree site altrove.

Si sintetizzano di seguito i contenuti di una recente deliberazione dell'Amministrazione comunale di Bevagna, che individua una serie di immobili ed aree le quali, a causa dell'attuale stato di fatto e della dismissione dagli usi urbani o destinazioni d'origine, potrebbero far parte di una **prima individuazione di Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria**.

Un quadro maggiormente esteso e dettagliato di ambiti urbani aventi i caratteri previsti dalla LR 12/2008 per la costituzione di ARP potrà essere redatto con l'elaborazione del Quadro Strategico di Valorizzazione del Centro storico, sulla base dei necessari approfondimenti d'analisi già previsti nel Programma preliminare. L'art. 7.3 della LR 12/2008 prevede inoltre, a riguardo, l'emanazione da parte della Regione Umbria di atti concernenti indicatori e modalità per la perimetrazione degli ARP, sulla base dei quali, una volta disponibili, si potrà procedere alla verifica dei requisiti dei diversi ambiti urbani.

Il Comune di Bevagna ha approvato nel maggio 2009 un **Piano di Ricognizione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare** ("Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2009", ai sensi dell'art. 58 DL 112/2008, conv. L 133/2008. Delibera comunale n. 30 del 18-05-2009).

Detto Piano, che costituisce variante parziale al vigente Programma di Fabbricazione, dispone la variazione della destinazione di PdF per una serie di immobili e aree, ai fini di una valorizzazione e riconversione morfologica e funzionale di queste, sulla base in particolare dell'avvenuta o prevista dismissione dagli usi originari e/o della sopravvenuta inattualità delle destinazioni di Piano previste.

Tra le aree oggetto del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2009, due in particolare mostrano i caratteri di stato di fatto, collocazione urbana nel Centro e potenzialità di trasformazione per poter essere comprese in una prima individuazione degli Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria (ARP): quelle delle attrezzature urbane da tempo dismesse del **Molino a cilindri** e del **Mattatoio**.

Dette aree mostrano infatti caratteri di stato di fatto congruenti con i punti a) e b) (nonché, in considerazione delle potenziali trasformazioni previste, con il punto d) dell'art. 7.2 LR 12/2008 (a. *inadeguatezza funzionale, manutentiva, igienica, tecnologica degli isolati e degli edifici*; b. *stato di dismissione totale o parziale degli edifici e delle relative aree di pertinenza da oltre cinque anni*; d. *inadeguatezza dell'accessibilità e della sosta*), evidenziando nel contempo interessanti potenzialità di trasformazione sia in relazione alla collocazione tra città storica e città consolidata di recente

formazione, sia in relazione alla prevista riconversione funzionale per residenze, servizi, ricettivo (congruente con gli obiettivi di rivitalizzazione residenziale del Centro perseguiti dal QSV).

Per quanto riguarda l'ex **Molino a cilindri**, la Variante predisposta dal Comune prevede che nell'area possano essere insediate residenze e funzioni ricettive compatibili con la *Zona A*, nel limite della cubatura esistente aumentata del 10% (art. 31, comma 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Pdf).

Per quanto riguarda l'ex **Mattatoio**, la Variante predisposta dal Comune prevede che nell'area possano essere insediate residenze e funzioni compatibili con la *Zona A*, nel limite della cubatura esistente aumentata del 10% per un totale di mc 2.559 (art. 31, comma 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Pdf).

Altre due aree individuate dal Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2009 (1. Area ex "F2 Attrezzature interesse generale" vicino Porta Cannara, tra Via Raggiolo e Piazzale Trattati di Roma; 2. Area ex "F1 Servizi cittadini" in località Imbersato) sono di fatto esterne al Centro storico, ma presentano caratteri di prossimità al Centro e di collocazione urbana che renderanno opportuna una valutazione del loro ruolo nell'ambito dei campi di intervento prefigurati dal Programma preliminare del QSV.

Oltre alle aree ed immobili sopra indicati come potenziali ARP da proporre, e relative alle previsioni del *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2009*, ulteriori aree che evidenziano stato di fatto e potenzialità per la costituzione degli Ambiti sono in particolare le tre elencate di seguito:

- Area di dell'oleificio di Porta S. Agostino (di proprietà privata);
- Area contigua ed esterna alle mura storiche urbane da Porta Guelfa a Porta Roggiolo, nella quale sono ubicati immobili già utilizzati per attività artigianali (in parte dismesse); si potrà proporre in detta area un intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione con delocalizzazione dei laboratori esistenti;
- Immobile di "Casa Torti" in Via San Francesco, attualmente abbandonato ma che, considerando l'ottimale collocazione urbana, potrebbe essere recuperato e riconvertito a funzioni residenziali e terziarie.

Gli approfondimenti di analisi previsti per la redazione del QSV consentiranno di valutare le potenzialità di ulteriori aree del centro per la individuazioni di potenziali ARP.

Documentazione allegata:

- Piano di Ricognizione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare ("Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2009", ai sensi dell'art. 58 DL 112/2008, conv. L 133/2008). Elaborato grafico (giugno 2009);
- Delibera comunale n- 30 del 18-05-2009 di approvazione del Piano di Ricognizione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare ("Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2009", ai sensi dell'art. 58 DL 112/2008, conv. L 133/2008) [NOTA: la delibera comunale contiene gli articoli NTA in Variante]

3. Relazione di complementarità da instaurare tra il Centro storico e le altre parti di tessuto urbano contigue

Sulla base della conformazione urbanistica del Centro storico di Bevagna, del suo rapporto di complementarità con il sistema ambientale e con i limitrofi ambiti fluviali, della localizzazione delle Porte storiche, dell'assetto (esistente e previsto) dei tessuti urbani esterni al Centro, nonché di atti e programmi già promossi da parte dell'Amministrazione, possono essere indicate le seguenti relazioni di complementarità da instaurare (o rafforzare) tra il Centro storico e le altre parti di tessuto urbano contigue. Diverse delle azioni menzionate di seguito, peraltro, sono state a suo tempo già indicate nel Programma preliminare del Quadro Strategico di Valorizzazione del Centro storico [sezione "Campi di intervento", vedi anche elaborato grafico "Bevagna Centro, ipotesi prioritarie di intervento urbanistico"].

- Riqualificazione e valorizzazione prioritaria del **sistema strutturante degli spazi pubblici** della città (strade e piazze di maggiore rilevanza urbanistica, **accessi in corrispondenza delle porte, aree verdi fluviali**);
- Riconversione ad usi residenziali, ricettivi e culturali di contenitori del Centro storico oggi destinati ad attrezzature scolastiche da rilocalizzare in una **rifunzionalizzazione nelle aree urbanizzate di bordo di formazione recente** (nuovo polo scolastico nel quartiere di Sant'Anna);

Un'azione urbanisticamente rilevante per una valorizzazione della qualità urbana bevanate potrà consistere nella previsione di una adeguata connessione del Centro storico con le limitrofe aree di più recente espansione anche mediante la individuazione e realizzazione di percorsi ciclopedonali protetti anche mediante la realizzazione di parcheggi pluripiano completamente interrati;

- **Riqualificazione degli ambiti delle porte di ingresso alla città storica** (area di Viale Roma, area di Via Flaminia e area di Porta Cannara) e valorizzazione dei caratteri peculiari di dette aree, **realizzazione di spazi pubblici attrezzati, integrazione delle aree parcheggio per favorire la pedonalizzazione del centro; Recupero del Parco della Memoria;**

Una adeguata valorizzazione degli ambiti delle porte urbane potrà comprendere in particolare l'attrezzamento delle aree di parcheggio e dei percorsi urbani (in particolare sistemazione delle aree di Piazza Masci Minolfo e di Largo Gramsci, con realizzazione di parcheggi sotterranei);

- **Creazione di una rete di itinerari ciclopedonali che connetta il Centro capoluogo con tutto il territorio** (con particolare riferimento ai quartieri limitrofi e ai Centri storici minori) e ne favorisca la fruizione [vedi anche Programma preliminare del Quadro Strategico di Valorizzazione del Centro storico, elaborato grafico "Bevagna: correlazioni tra il Centro storico e i nuclei storici delle Frazioni"];

- **Realizzazione di un programma di parcheggi (sia pubblici che privati) in regime di partenariato pubblico – privato**, in aree di margine prossime al Centro e da questo direttamente accessibili (iter già avviato dall'Amministrazione con l'adozione, nel maggio 2009, del Piano urbano parcheggi Centro storico);
- **Istituzione di aree per "orti urbani" negli ambiti verdi e fluviali al margine del Centro;** (iniziativa già avviata dall'Amministrazione con l'adesione di massima del 9 marzo 2009 al "Protocollo d'intesa tra l'Associazione Nazionale Comuni Italiani – ANCI – e l'Associazione Nazionale per la Tutela del Patrimonio Storico, artistico e naturale della Nazione Italia Nostra, volto alla valorizzazione e riqualificazione degli Orti urbani);
- **Integrazione negli ambiti fluviali limitrofi al Centro del previsto itinerario ciclopedonale territoriale Spoleto – Assisi;**
- **Anche a sintesi dei punti precedenti si evidenzia come fatto unitario un progetto di riqualificazione delle mura urbane relazionato agli aspetti ambientali delle fasce agricole all'intorno e degli ambiti fluviali golenali** che si caratterizza peraltro nella struttura del piano regolatore in corso avanzato di predisposizione.

Documentazione allegata:

- Comune di Bevagna, Assessorato all'Urbanistica, Edilizia pubblica e privata, Arredo urbano. Difesa del suolo, Politiche agricole, Città dell'olio, Città del miele, Città del Bio: Protocollo d'intesa tra l'Associazione Nazionale Comuni Italiani – ANCI – e l'Associazione Nazionale per la Tutela del Patrimonio Storico, artistico e naturale della Nazione Italia Nostra, volto alla valorizzazione e riqualificazione degli Orti urbani. Adesione. Prot. N. 3084, 9 marzo 2009.

4. Prima individuazione degli indicatori da utilizzare per misurare il raggiungimento degli obiettivi;

Finalità dei richiesti "indicatori" è di fornire dati e grandezze quantificabili in grado di **misurare** (e **monitorare** nel tempo) il **conseguimento degli obiettivi**, generali e specifici.

Riassumiamo quindi di seguito gli "Obiettivi generali" e i "Campi di intervento" (assimilabili in questa fase a obiettivi specifici), in relazione ai quali gli indicatori vanno individuati.

Gli **obiettivi generali** indicati nel Programma preliminare del Quadro Strategico di Valorizzazione del Centro storico sono brevemente riassunti di seguito. L'elenco riprende e integra, peraltro, la griglia di obiettivi generali precipui del QSV indicata dalla stessa Legge regionale n. 12/2008:

- determinazione delle condizioni ambientali, sociali ed economiche per la permanenza o il reinserimento di famiglie residenti, di operatori economici e per lo sviluppo turistico;
- recupero edilizio ed urbanistico e riqualificazione architettonico del patrimonio edilizio;
- valorizzazione e tutela degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico, monumentale;

- riqualificazione degli spazi aperti pubblici e privati esistenti;
- riduzione della vulnerabilità sismica del patrimonio edilizio e della vulnerabilità urbana;
- miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, anche con l'individuazione di nuovi percorsi con modalità alternative e nuove aree a parcheggio per i Centri Storici di Bevagna, Cantalupo e Castelbuono;
- adeguamento del patrimonio edilizio a migliori livelli di sostenibilità ambientale e sicurezza;
- mantenimento, insediamento e valorizzazione di attività artigiane, turistico – ricettive, direzionali, commerciali, di servizi, sociali, ricreative, culturali a artistiche, per i servizi alla persona, anche con caratteristiche e spazi innovativi, nonché tramite il riuso di spazi ed edifici pubblici;
- cura dell'immagine del Centro storico;
- recupero, manutenzione, restauro e conservazione dei beni culturali e dei luoghi storico – artistici, anche ai fini del miglioramento della fruizione;
- individuazione di percorsi culturali e museali, e di relative modalità di gestione;
- realizzazione di servizi e punti informativi per il turismo e la ricettività.

Sulla base del quadro degli obiettivi si è prefigurato nel Programma preliminare del Quadro Strategico di Valorizzazione del Centro storico un insieme di **campi di intervento**, da perfezionarsi in itinere con la redazione del QSV, entro i quali potranno essere individuate le concrete azioni e i progetti da realizzare, nonché la rispettiva lista di priorità.

- **implementazione e valorizzazione delle funzioni caratterizzanti:** mantenimento della residenza e delle funzioni sociali ed amministrative presenti, potenziamento del commercio, trasferimento di funzioni scolastiche con introduzione di nuove funzioni ricettive, culturali e residenziali;
- **definizione degli scenari in relazione ad un processo di Marketing urbano:** promozione di azioni coordinate di marketing culturale e di prodotto, direttamente dipendenti dalla capacità di valorizzazione del patrimonio monumentale, architettonico ed edilizio, dei servizi, dell'offerta della città e del ruolo del territorio d'area vasta;
- **integrazione delle azioni strategiche con la formazione in corso dello strumento urbanistico generale.** Il QSV diventerà parte integrante del nuovo Strumento urbanistico comunale in itinere, individuato dall'Amministrazione comunale per coordinare il processo di copianificazione tra i diversi strumenti di programmazione territoriale. Tra i principali campi di intervento già emersi:
 - Riqualificazione e valorizzazione prioritaria del sistema strutturante degli spazi pubblici della città;
 - Valorizzazione della funzione residenziale;
 - Valorizzazione del sistema commerciale del Centro storico;
 - Riconversione ad usi residenziali, ricettivi e culturali di contenitori del Centro storico oggi destinati ad attrezzature scolastiche da rilocalizzare in una rifunzionalizzazione nelle aree urbanizzate di bordo di formazione recente;
 - Riqualificazione delle porte di ingresso alla città storica (area di Viale Roma, area di Via Flaminia e area di Porta Cannara) e valorizzazione dei caratteri peculiari di dette aree, realizzazione di spazi pubblici attrezzati, integrazione delle aree parcheggio per favorire la pedonalizzazione del centro;
 - Rivalutazione della maglia ambientale agricola della centuriazione e del sistema idrografico;
 - Creazione di una rete di itinerari ciclopedonali che connetta il Centro capoluogo con tutto il territorio e ne favorisca la fruizione;
 - Riqualificazione dei Centri storici minori anche per attività turistiche legate all'ambiente; il piano delle pavimentazioni stradali in corso di attuazione rappresenta un riferimento non marginale dell'intervento pubblico in queste località creando nuove convenienze localizzative per la residenza e per iniziative private legate al tempo libero e alla cultura.

- **innalzamento della cultura d'impresa**, con particolare attenzione – continuativa e costante nel tempo – agli aspetti collegati al marketing;
- **attenzione ai giovani residenti**, in quanto potenziali depositari della memoria storica e delle tradizioni locali;
- **potenziamento di tecniche di orientamento turistico**
info point, segnaletica, forme di promozione cartacea e telematica
- **studio di forme innovative di consolidamento degli eventi maggiormente significativi**
valutazione anche di forme di collegamento con eventi nazionali ed internazionali
- **pacchetti di turismo integrato tra centro storico e borghi minori**
percorsi di visita a tema e di marketing esperienziale

Occorre inoltre precisare, con specifico riferimento ai campi di intervento proiettati all'implementazione delle funzioni caratterizzanti il centro storico ed all'innalzamento della cultura di impresa, ma con necessarie ripercussioni anche agli ulteriori ambiti individuati nel programma preliminare, come le relative specifiche azioni che saranno successivamente esplicitate nel Quadro Strategico di Valorizzazione, dovranno essere ispirate ad una qualificazione del sistema distributivo orientata alla creazione di un "centro commerciale naturale" per il Centro storico di Bevagna: questo infatti per le sue caratteristiche storiche, culturali, strutturali e residenziali rappresenta un polo di eccellenza, un'area pregiata in cui prevedere interventi orientati ad una logica di progetti di sistema, che privilegino l'integrazione tra esercizi, la qualità e la fruibilità dell'offerta commerciale, l'innovazione dell'investimento infrastrutturale. Interventi che si caratterizzano come bidirezionali per il necessario coordinamento e dialogo tra pubblico e privato, per l'imprescindibile aggregazione tra gli operatori, per l'indispensabile azione di concertazione con la comunità locale.

Le principali tra le linee strategiche proposte possono quindi riassumersi nei termini **Turismo, Residenza, Commercio**.

In modo congruente con il quadro degli Obiettivi e dei Campi di intervento sopra sintetizzato potrebbe essere quindi ipotizzata una **prima serie di indicatori** come esposto di seguito, da verificare ed eventualmente integrare nel corso dell'elaborazione del QSV.

L'amministrazione comunale ha già provveduto alla loro raccolta per gli aspetti relativi alla consistenza attuale e al passato più recente, nell'ambito del "laboratorio" appositamente predisposto.

Indicatori urbanistico edilizi

- Residenze aggiunte / recuperate [mq sup. utile / unità immobiliari nel corso di *n* anni]
- Spazi pubblici pavimentati (piazze e strade) realizzati o riqualificati [mq sup. / unità nel corso di *n* anni]
- Parcheggi pubblici realizzati [mq sup. / posti macchina nel corso di *n* anni]
- Parcheggi privati realizzati [mq sup. / posti macchina nel corso di *n* anni]

- Interventi di restauro o recupero edilizio attivati [mq sup. utile / unità immobiliari nel corso di n anni]

Indicatori ambientali

- Aree di verde attrezzato realizzate o riqualificate [mq sup. nel corso di n anni]
- Itinerari ciclopedonali (interni o limitrofi al Centro) realizzati o riqualificati [m. lin. nel corso di n anni]
- Itinerari di fruizione storico – ambientale territoriale realizzati o riqualificati [m. lin. nel corso di n anni]

Indicatori socioeconomici: arco temporale 5 anni

- Presenze turistiche stimate nel Centro e nei Centri minori [unità/anno nel corso di n anni]
- Tempo di permanenza media
- Numero di eventi programmati nel Centro e nei Centri minori [eventi/anno nel corso di n anni]
- Presenze registrate per evento
- Attività commerciali, artigianali e pubblici esercizi aggiunti nel Centro e nei Centri minori [mq sup. utile / variazioni unità nel corso di n anni/ variazione intervenute in termini di tipologie (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, centri commerciali/pubblici esercizi di somministrazione di tipologia A, pubblici esercizi di somministrazione di tipologia B)]
- Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere aggiunte nel Centro e nei Centri minori [mq sup. utile / unità / posti letto nel corso di n anni/tipologia ricettiva]
- Attrezzature per servizi culturali aggiunte [mq sup. utile / unità nel corso di n anni]
- Numero residenti nel Centro e nei Centri minori [incremento unità nel corso di n anni]
- Numero residenti con età < 40 anni nel Centro e nei Centri minori
- Numero famiglie residenti nel Centro e nei Centri minori, composizione dei nuclei familiari (valori in assoluti e in rapporto alla popolazione dell'intero comune)
- Rilevazione grado di soddisfazione del residente nel Centro e nei Centri minori
- Numero addetti nel Centro e nei Centri minori [incremento unità nel corso di n anni]
- Iniziative didattico – formative intraprese nel Centro e nei Centri minori [unità / numero discenti nel corso di n anni]
- N° visite sito Bevagna
- Rassegna stampa su Bevagna
- N° servizi televisivi su Bevagna
- Rilevazione soddisfazione turisti presso manifestazioni ed attività ricettive (2 volte all'anno per 5 anni)

5. Quadro economico di sintesi

Si sintetizzano di seguito i contenuti di due deliberazioni dell'Amministrazione comunale di Bevagna, che individuano **elementi di costo economico** concernenti opere da realizzarsi in aree del Centro storico (o a questo immediatamente limitrofe) comprese nei **campi di intervento** individuati dal Programma preliminare del Quadro Strategico di Valorizzazione.

Dette deliberazioni sono:

- Il Piano urbano parcheggi del Centro storico (maggio 2009);
- La "Richiesta di finanziamento in conto capitale per il ripristino e il restauro della pavimentazione e il rifacimento delle reti tecnologiche del Centro storico di Bevagna" (inviata al Presidente della Giunta regionale dell'Umbria nel settembre 2004).

Un quadro economico maggiormente dettagliato sarà redatto con l'elaborazione del Quadro Strategico di Valorizzazione del Centro storico, sulla base dei necessari approfondimenti d'analisi e dell'individuazione puntuale di interventi e operatori come già previsto nel Programma preliminare.

Il Piano urbano parcheggi del Centro storico (maggio 2009) individua un sistema di aree interne e limitrofe al Centro, nelle quali prevede interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati.

Il Piano individua, per ognuno degli interventi (**vedi Quadro di sintesi** allegato): Dati quantitativi; Tipologie costruttive; Regime giuridico realizzazione opera e gestione servizio; Tempi progettazione esecutiva, eventuale concessione, messa a disposizione aree, esecuzione lavori; Costi presunti delle opere; Misure organizzative di coordinamento previste e convenzioni – accordi attuativi da concludersi tra i soggetti interessati.

Si riporta di seguito l'elenco delle aree ed interventi individuati, con i rispettivi costi presunti delle opere.

▪ Piazzale dell'Accoglienza	Costo presunto Euro 955.443,00
▪ Piazzale Masci Minolfo	Costo presunto Euro 9.200.000
▪ Largo Antonio Gramsci	Costo presunto Euro 1.950.000
▪ Piazzale Trattati di Roma	Costo presunto Euro 2.100.000
▪ Via S. Anna	Costo presunto Euro 535.048,00
▪ Largo Madonna del Cuore	Costo presunto Euro 95.544,00
▪ Via Gaita S. Pietro	Costo presunto Euro 1.920.000
▪ Viale Roma	Costo presunto Euro 879.007,00
▪ Via Madonna delle Grazie	Costo presunto Euro 879.007,00
▪ Piazza del Clitunno	già realizzato

La Delibera comunale di adozione del Piano urbano parcheggi Centro storico, n. 35 del 18-05-2009 stabilisce tra l'altro che "ai finanziamenti necessari alla realizzazione di dette opere si provvederà

successivamente alla deliberazione di approvazione del Piano urbano dei Parcheggi da parte della Regione Umbria”.

La “**Richiesta di finanziamento in conto capitale per il ripristino e il restauro della pavimentazione e il rifacimento delle reti tecnologiche del Centro storico di Bevagna**” (inviata al Presidente della Giunta regionale dell’Umbria nel settembre 2004) riguarda gli spazi pubblici maggiormente significativi sotto il profilo storico, architettonico e culturale interessati principalmente dall’organizzazione della manifestazione “Mercato delle Gaita”, quali le strade e piazze all’interno di ogni singola Gaita ove si svolgono le iniziative tipiche dell’evento (vedi in allegato **quadro localizzativo** distinto per Gaita). La richiesta di finanziamento – stralcio si basa sulle elaborazioni del **Progetto preliminare per il ripristino e restauro delle pavimentazioni e reti tecnologiche del Centro storico di Bevagna**.

[Nota: **Prezzi aggiornati al 2002**. La richiesta avanzata dall’Amministrazione alla Regione Umbria, sintetizzata di seguito nei dati di costo, comprese originariamente anche la Piazza F. Silvestri, successivamente esclusa in quanto rientrante in un finanziamento specifico].

- Piazza Filippo Silvestri. Per complessivi mq. 1.210, Totale euro 556.600,00;
- Gaita San Giorgio
 - Piazza del Cirone, Via del Cirone, Vicolo del Cirone, Via Camassei, Via S. Maria Laurentia, Piazza S. Margherita, Via S. Margherita (tratto fino alla piazza), Vicolo S. Margherita, Vicolo del Gonfalone. Per complessivi mq. 2.635, Totale euro 1.140.100,00;
- Gaita San Giovanni
 - Via Dante Alighieri, Via San Francesco (50%), Via dell’Anfiteatro, Vicolo dell’Anfiteatro, Via F. Torti, Vicolo F. Torti, Vicolo Stretto, Vicolo del Cinema. Per complessivi mq. 3.585, Totale euro 1.648.600,00;
- Gaita Santa Maria
 - Via Santa Maria, Piazza Santa Maria, Via dell’Asilo, Vivolo dell’Asilo, Piazza S. Agostino, Via S. Agostino, Vicolo S. Agostino, Via della Rocca, Vicolo della Rocca, Vicolo della Rocchetta, Vicolo Spetia, Vicolo del Bottegone, Vicolo Porta Molini. Per complessivi mq. 3.395, Totale euro 1.561.700,00;
- Gaita San Pietro
 - Piazza S. Filippo, Via S. Filippo, Vicolo S. Filippo, Via Marconi, Via dei Forni, Vicolo dei Forni, Via delle Fornare, Largo degli Oleandri, Piazza Spetia, Via Porta Guelfa (fino Chiesa di S. Michele), Piazza del Mattatoio. Per complessivi mq. 2.995, Totale euro 1.377.700,00;

Il riassunto del quadro tecnico economico prospettato nella detta richiesta è quindi il seguente (Prezzi aggiornati al 2002, comprensivi anche dei lavori per Piazza F. Silvestri, successivamente esclusa in quanto rientrante in un finanziamento specifico):

- Lavori: Euro 6.284.700

- IVA 10%: Euro 628.470
 - Spese tecniche: Euro 546.769
 - Imprevisti: Euro 40.061
- Totale generale: Euro 7.500.000

Oltre alle previsioni di costo sopra menzionate, relative ad interventi di carattere propriamente urbanistico, possono essere prospettati i seguenti dati di costo relativi ad iniziative di carattere socioeconomico, da puntualizzare ed approfondire con l'elaborazione del QSV. Infatti occorre ribadire che innumerevoli possono essere le azioni da realizzare a favore del centro storico di Bevagna e dei centri minori, ma solo in fase di concertazione e condivisione con il gruppo di lavoro, in sede di redazione di QSV, sarà possibile definire nel dettaglio le iniziative, i costi e la compartecipazione alle spese tra pubblico e privato.

- ***innalzamento della cultura d'impresa***, con particolare attenzione – continuativa e costante nel tempo – agli aspetti collegati al marketing; euro 25.000,00 per consulenza e corsi di formazione (50% pubblico + 50% privato)
- ***attenzione ai giovani residenti***, in quanto potenziali depositari della memoria storica e delle tradizioni locali; euro 15.000,00 per iniziative nelle scuole (70% pubblico + 30% privato)
- ***potenziamento di tecniche di orientamento turistico***
info point, segnaletica, forme di promozione cartacea e telematica: euro 50.000,00 (50% pubblico + 50% privato)
- ***studio di forme innovative di consolidamento degli eventi maggiormente significativi***
valutazione anche di forme di collegamento con eventi nazionali ed internazionali: (70% pubblico + 30% privato) euro 10.000,00
- ***pacchetti di turismo integrato tra centro storico e borghi minori***
percorsi di visita a tema e di marketing esperienziale: euro 50.000,00 (40% pubblico + 60% privato)

TOTALE EURO 150.000,00 (di cui 80.000,00 a carico del pubblico e 70.000,00 a carico del privato)

Documentazione allegata:

- Piano urbano parcheggi Centro storico (maggio 2009): Elaborati grafici, Relazione tecnica.
- Piano urbano parcheggi Centro storico: Quadro di sintesi.
- Delibera comunale di adozione del Piano urbano parcheggi Centro storico, n. 35 del 18-05-2009.
- "Richiesta di finanziamento in conto capitale per il ripristino e il restauro della pavimentazione e il rifacimento delle reti tecnologiche del Centro storico di Bevagna" (inviata al Presidente della Giunta regionale dell'Umbria nel settembre 2004).