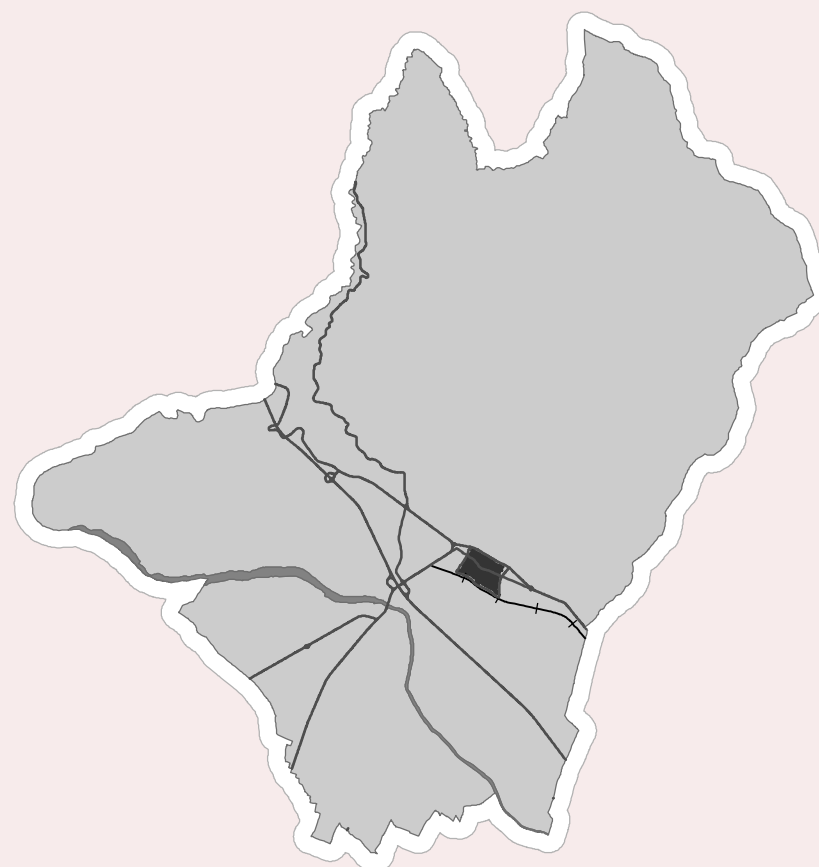




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



Piano Strutturale

(L.R.T. 1/05, art. 53)

DATA: ottobre 2011

SINDACO: Prof. Franco Polcri ASSESSORE L'URBANISTICA: Ing. Fabrizio Innocenti RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, PROGETTO E COORDINATORE GENERALE: Arch. Antonio Coletti GARANTE DELLA COMUNICAZIONE: Geom. Andrea Franceschini
COORDINAMENTO OPERATIVO: Arch. Maria Luisa Sogli UFFICIO DI PIANO E COLLABORATORI AL PROGETTO: Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Maria Luisa Sogli

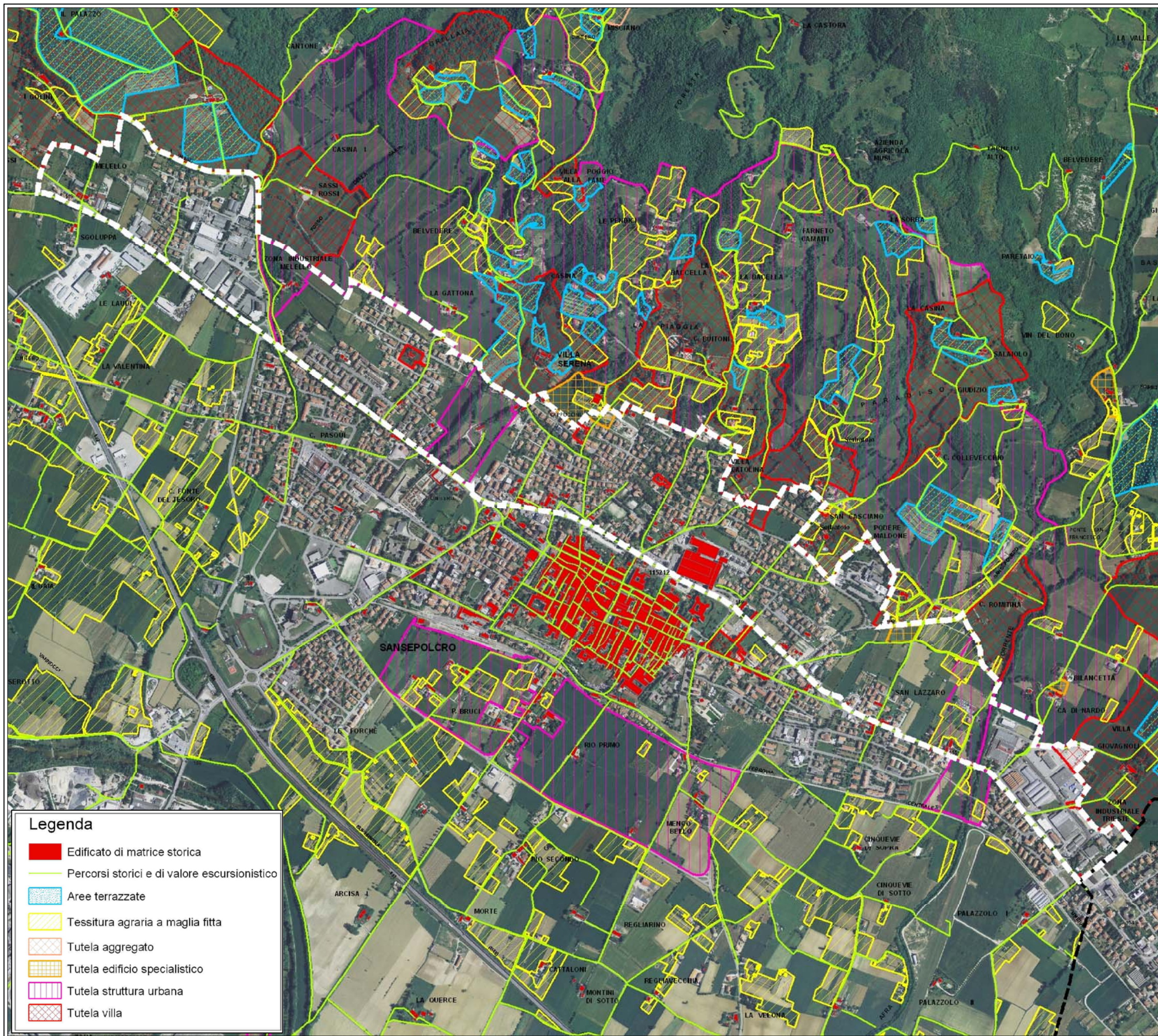
COLLABORATORI ESTERNI:

INDAGINI SUL SISTEMA INSEDIATIVO: Arch. Alba Navalesi INDAGINI GEOLOGICHE: PROGEO associati INDAGINI IDRAULICHE: Ing. Marco Benini COORDINAMENTO ED ORGANIZZAZIONE DELLA INFORMATIZZAZIONE: Società TECNCONSUL
COLLABORAZIONE ALLE ELABORAZIONI INFORMATICHE: Dott. Geol. Federica Fiorucci, Arch. Laura Tavanti

ELAB.
14b.2

**SCHEDE DI VALUTAZIONE DELLE UTOE E
DEL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO**

UTOE
02



SUBSISTEMA TERRITORIALE DEL P.T.C.:

CI05 - Conca intermontana di Valtiberina, Sansepolcro, Anghiari, Monterchi

UNITA' DI PAESAGGIO DEL P.T.C.:

CI0501 - Collina di Anghiari e plana del Tevere

SISTEMA TERRITORIALE DEL P.S.:

Collina di Sansepolcro

NOME UTOE:

Pedecolle urbanizzato del capoluogo

SUPERFICIE UTOE (mq):

1.817.970

AMBITI URBANI SCHEDATI RICADENTI NELL'UTOE:

11-Melello; 12-Pieve Vecchia, Cisa; 13- Petreto;
14- ex Buitoni, Viale Michelangelo; 15- Via Molini, Ospedale;
16- San Lazzaro; 17- Zona Ind. Trieste

DESCRIZIONE:

Morfologia e confini

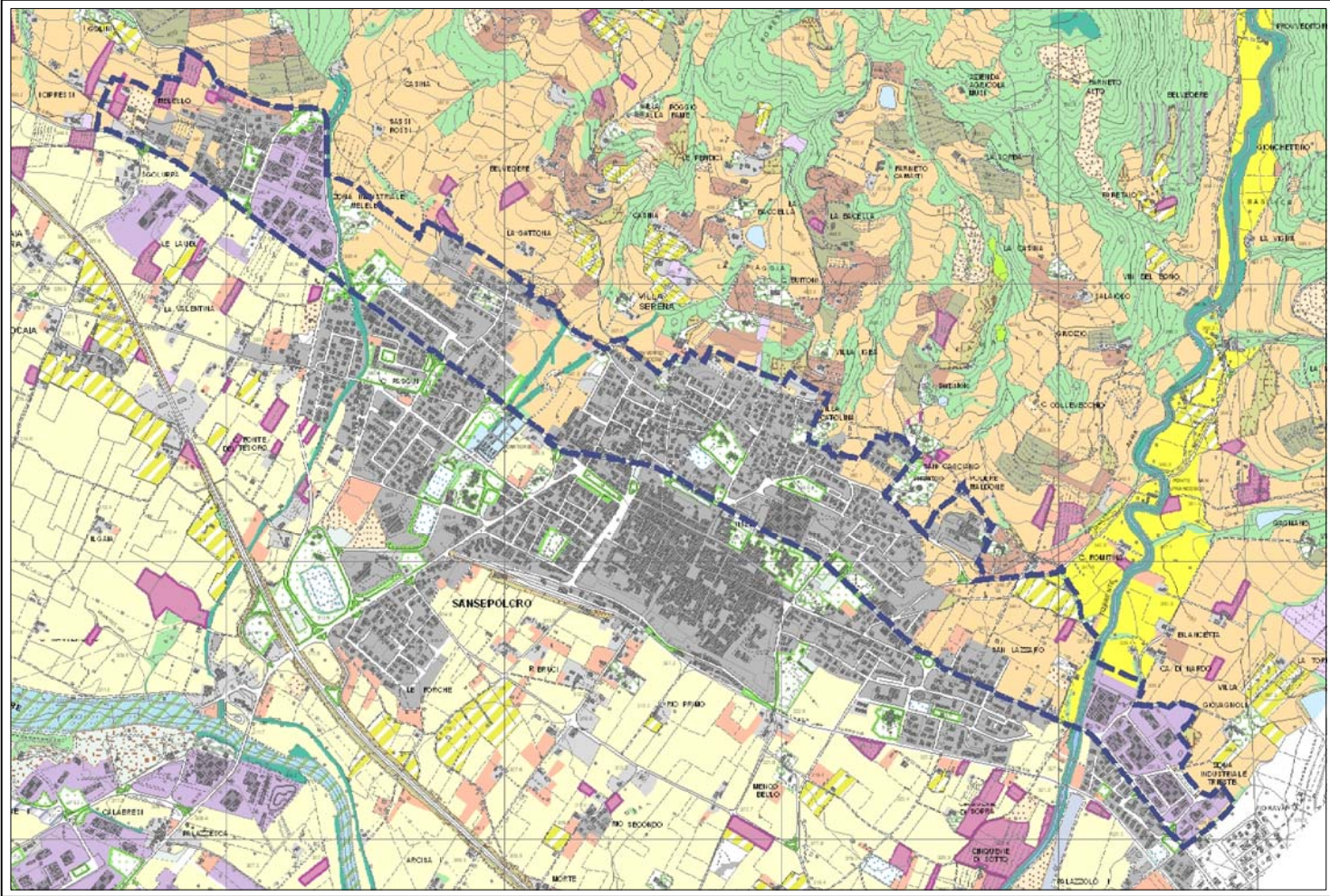
L'U.t.o.e. n. 02 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo" appartiene ed è parte del sistema territoriale "Collina di Sansepolcro" che il Piano Strutturale ha specificatamente individuato all'interno dei Sub-sistemi territoriali CI05 "Conca intermontana della Valtiberina" e AP 11 "Alpe della luna e zona di Sestino" e delle Unità di Paesaggio CI05/01 "Collina di Anghiari e Piana del Tevere", e, in minima parte delle unità di paesaggio AP11/03 "Montagna di Sansepolcro" e AP11/02 "Colline orientali del Tevere", già individuati dal P.T.C.. La U.t.o.e. n. 2 rappresenta la seconda unità territoriale del Comune per numero di abitanti dopo la sola U.t.o.e. n. 1. L'area è morfologicamente corrispondente alle zone di pedecolle della collina di Sanspoelcro con la sola eccezione di una sua porzione est che include una parte della incisione fluviale del torrente Afra e due porzioni delle fasce di fondovalle fiancheggianti tale corso d'acqua. I confini della U.T.O.E. corrispondono:

- a nord-ovest con il limite tra urbano ed extraurbano in corrispondenza dell'abitato di Melello;
- a nord-est sostanzialmente con il limite tra l'area urbanizzata pedecollinare e la collina a monte di Sansepolcro, di maggiore pregio paesaggistico compresa nella U.t.o.e n. 3, caratterizzata invece dal sistema insediativo sparso delle ville ed abitazioni rurali storiche;
- a sud-est con il confine regionale con l'Umbria e comunale con il comune di San Giustino;
- ad sud-ovest con il tracciato della strada Tiberina 3bis che il P.S. ha assunto come limite morfologico storico tra pianura e collina;

Sistema insediativo e della mobilità

La zona pedecollinare ricadente all'interno della U.t.o.e. si caratterizza per la presenza di almeno 5 sub aree con tessuti edilizi, compatti e molto compatti, separati da cesure rappresentate da coltivi con caratteri agricolo-paesistici di pregio.

Nella estremità nord della U.t.o.e. è presente il piccolo aggregato di Melello, con il nucleo storico della chiesa e della canonica e con un adiacente modesto sviluppo edilizio recente; questo piccolo insediamento è corredato, verso est, da aree ancora coltivate cui succede, ancora verso est, il



(segue)
tessuto residenziale dell'area del bocciodromo, lambito sul lato orientale da via Brunelleschi; a partire da tale strada si sviluppa quindi l'insediamento produttivo della "Zona industriale Fiumicello", che occupa un'area triangolare delimitata a nord-est dalla strada regionale Marecchiese e dal parallelo torrente Fiumicello. Tale parte della città è frutto di una fase di sviluppo urbano riferibile prevalentemente agli anni '60-'80.

Ad est del torrente Fiumicello un'area ancora prevalentemente libera da edificato, dove è localizzata la Chiesa di Santa Maria, si interpone tra il quartiere Melello e quello di Pieve Vecchia, sviluppatosi a partire da un primo nucleo degli anni '60-'70 lungo le vie Macchiavelli, Alighieri e Petrarca ed integrato dalla addizione degli anni '80-'90 costituita dal tessuto omogeneo lungo via Palmiro Togliatti e la Tiberina 3bis, che ha collegato il primo nucleo con il complesso della chiesa di Santa Maria, definendo una cortina edilizia continua priva di collegamenti verso la sovrastante area collinare.

A caratterizzare la cesura tra il quartiere di Pieve Vecchia e il quartiere di Petreto è la "V" formata dal Fosso Infernaccio e dal Fosso della Castora, con le aree verdi che fiancheggiano tale corso d'acqua sulle quali sono presenti i soli due complessi edilizi di matrice storica dell'ex Molino presso la Madonna del Latte e l'ex edificio rurale di "Petreto I". la permanenza, nel corso delle varie fasi di sviluppo dell'insediamento, di quest'area ancora libera da edificato rappresenta una conferma della sua pericolosità idraulica storica, risultante peraltro da numerose testimonianze documentarie di danni provocati dalle esondazioni, e qui confermata ulteriormente dagli studi idraulici attuali redatti a supporto del P.S..

La vasta area urbanizzata presente nella U.t.o.e. alle spalle del centro storico è quella storicamente più antica, in gran parte edificata in modo spontaneo per far fronte alla esigenza di abitazioni per la popolazione inurbata dagli altri centri valtiberini, che si trasferiva a Sansepolcro per trovare lavoro presso la industria della Buitoni. L'area, intensamente edificata, con strade a sezione molto ridotta su cui si attestano prevalentemente villini mono o bifamiliari, mostra oggi evidenti problemi di accessibilità e scarsa dotazione di standards a verde e parcheggi; solo il vuoto delle aree sportive intorno alla chiesa del Sacro Cuore funge da centro servizi di quartiere per attività ricreative, e ludico-sportive oltre che per le funzioni religiose.

Nel settore orientale emerge la presenza dell'ex complesso della industria Buitoni, oggi trasformato in centro polifunzionale, al di sopra del quale, è ancora presente il rudere dell'ex Molino, sorto a servizio dell'antico stabilimento, e la vasta area libera da edificato contermini, sul cui margine nord è stato realizzato uno dei pochi esempi di insediamento residenziale post bellico pianificato e cioè il "Villaggio Buitoni". Sui margini nord ed est dell'area descritta si sono poi sviluppati i tessuti edilizi degli anni '80 e '90, caratterizzati da una maggiore rarefazione cui non ha però spesso corrisposto una migliore dotazione di standards e una migliore accessibilità, ad eccezione del solo quartiere degli anni '80, posto ad est di via dei Molini, sul cui limite nord-orientale è stato realizzato il complesso del nuovo ospedale.

Un ulteriore insediamento fitto sul settore orientale della U.t.o.e. è quello del quartiere S. Lazzaro, circondato da coltivi su tre lati, e che, dal nucleo storico lungo la strada Tiberina , è cresciuto verso monte con edificazioni episodiche di scarsa

qualità architettonica ed urbana che mostrano, anche in questo caso, criticità in merito alla accessibilità ed alla dotazione di standards soprattutto a parcheggio. L'ultima area urbanizzata al confine con il comune di San Giustino è infine rappresentata dall'insediamento produttivo della zona industriale Trieste, che in sinistra del torrente Afra, rappresenta il contrappunto simmetrico all'insediamento anch'esso produttivo dell'area industriale Fiumicello. L'asse viario principale della U.t.o.e. è rappresentato dalla strada Tiberina 3 bis, da cui si dipartono i percorsi di arroccamento che risalgono la collina; tra questi quello che presenta ancora parzialmente i caratteri storici è quello di Viale Fatti, fiancheggiato da due filari di pini; tale viabilità è stata oggetto di alcuni interventi di alterazione soprattutto nella zona a quota più bassa mentre presenta ancora i caratteri originari nell'area più alta della "Piaggia". Gli altri percorsi di arroccamento all'interno della U.t.o.e. sono rappresentati dalla strada che dalla chiesa del Melello risaliva fino a Villa Golini, la strada attualmente corrispondente a via Poliziano, all'interno dell'insediamento più recente del Melello, la attuale via Macchiavelli che, dalla Tiberina 3 bis risaliva al complesso rurale storico de "La Gattona", via del Petreto e via Rosselli, che convergendo su via della Cappellina, conducevano all'antico convento dei Cappuccini e all'aggregato storico di alta quota di Misciano; sul prolungamento di viale Fatti, un altro tracciato storico risaliva e risale la collina fino a Montecicchi. Sul settore orientale i percorsi storici di arroccamento erano rappresentati dal viale Michelangelo, di accesso da sud a Villa Igea, dalla strada, corrispondente alle attuali via Francini e via dei Filosofi, che risaliva anch'essa fino a congiungersi con la strada per Montecicchi; la attuale via dei Molini, che saliva e sale ancora oggi alla chiesa di San Casciano per proseguire per Colle Vecchio, Salaiolo, Farneto Alto e ricongiungersi alla strada della Montagna; la strada della Madonna della Legna e di San Lazzaro, che poi convergevano anch'esse sulla strada per la Montagna; la strada che dalla Tiberina 3 bis risaliva e risale fino alla villa Benedetti e il viale di accesso alla Villa Giovagnoli. Su questo sistema di percorsi storici si sono poi innestate le viabilità longitudinali parallele alla Tiberina, senza mai riuscire a creare un'alternativa ad essa a quota più alta, se non per brevi tratti, a causa dell'impenetrabilità dei tessuti edilizi post bellici edificati senza soluzione di continuità. La presenza di tracciati viari paralleli alla Tiberina 3bis presenta quindi caratteri di episodicità e discontinuità. A tale merito è da sottolineare inoltre che la compattezza dei tessuti edilizi esistenti e, al tempo stesso, i caratteri morfologici (pendenze accentuate, pericolosità geomorfologica rilevante) e paesaggistici delle aree ancora libere da edificato nella soprastante U.t.o.e. n. 3 hanno reso e rendono del resto anche per il futuro non ipotizzabile la creazione di una circonvallazione nord che risulterebbe di rilevantissimo impatto sia ambientale - paesaggistico che finanziario.

Caratteri del paesaggio
All'interno della U.t.o.e. sono contenuti, come sopra illustrato, solo episodici brani di aree libere da edificato e con caratteri ancora agricoli che però, proprio in quanto limitati come superficie rispetto alle aree urbanizzate e per la loro caratterizzazione di lingue di territorio con caratteri di naturalità e di pregio paesaggistico interposti alle aree più fittamente urbanizzate, rappresentano "corridoi ecologici" da tutelare, con particolare riferimento al torrente Fiumicello ed alla aree libere contermini, alla "V" formata dal Fosso Infernaccio e dal Fosso della Castora, con le aree agricole contermini, alle aree agricole tra il quartiere San Lazzaro e quello di via Molini, al torrente Afra ed alle aree agricole contermini. Dal punto di vista insediativo sono da rilevare come elementi di qualificazione paesaggistica i caratteri storici residuali di Viale Fatti, il viale di accesso a Villa Golini alle spalle della chiesa del Melello, il complesso edilizio storico di Villa Nomi con il giardino di pertinenza, le ville Pirondi e Lucia con i residui spazi di pertinenza, il convento dei Cappuccini, gli spazi di pertinenza paesistica di Villa Catolina e Villa Ottagonale, la viabilità storica che dal complesso edilizio storico di Madonna del Latte lambisce il complesso ex colonico di Petreto I e si ricollega alla via Macchiavelli, gli spazi ineditati che, dalla rotonda tra via Tiberina 3bis e via Anconetana, consentono la visuale panoramica verso la collina ed il complesso edilizio storico di Villa Silvestri e dei suoi pregevoli intorni agricoli, le aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta in destra del torrente Fossatone e del Torrente Afra. Sono inoltre da segnalare come esempi architettonici ed urbanistici di pregio di origine più recente il "Villaggio Buitoni" e la "villa Longinotti" con l'annesso giardino, disegnati dal famoso architetto-paesaggista Pietro Porcinai.

INDICATORI DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA, TERRITORIALE E AREE SENSIBILI

AREE DI TUTELA PAESISTICA:				
Toponimo	Tipologia	Valore paes. e architett. (aggregati)	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Villa Nomi	Villa		4604	0,25
Villa Pirondi	Villa		2544	0,14
Villa Lucia	Villa		1327	0,07
Villa Silvestri (parte)	Villa		1848	0,10
Villa Giovagnoli (parte)	Villa		8487+899	0,52
Villa Catolina (parte)	Villa		4109	0,23
Area presso il Melello	Struttura urbana		35943	1,97
Area presso il torr. Infernaccio	Struttura urbana		76361	4,2
Area presso il fiume Afra	Struttura urbana		60505	3,33
Convento dei Cappuccini (parte)	Ed. specialistico		17537	0,96
Madonna della legna	Ed. specialistico		6684	0,37

Tot. tutela ville			23.818	1,31
Tot. tutela aggregati				
Tot. strutture urbane			172.809	9,51
Tot. edifici specialistici			24.221	1,33

EDIFICATO STORICO:		
Sup. coperta da edifici storici (mq)	% sup. coperta da edifici storici rispetto alla sup. cop. totale degli edifici dell' utoe	Volume stlmato da recuperare (mc) <small>(dati da: Variante per l' edificato di matrice storica)</small>
20554,56	7,63	6010,28

VIABILITA' STORICA:
Della viabilità storica sopra descritta conservano caratteri di pregio solo alcuni tratti stradali nelle zone a monte delle aree urbanizzate. Conservano inoltre pregevoli caratteri paesistici i percorsi storici della Madonna della Legna, la strada che fiancheggia in sinistra il torrente Fiumicello oltre che, come sopra ricordato, il tratto sinuoso di viabilità fiancheggiata da pregevoli alberature (querce), a valle del complesso colonico de La Gattona, che segna il limite tra il pedecolle urbanizzato a pendenza più dolce ed il soprastante versante collinare di grande rilievo paesaggistico e con pendenza più accentuata.

TIPI E VARIANTI DI PAESAGGIO AGRARIO:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Coltivi del frazionamento periurbano	129.607	7,12
Coltivi collinari continui	20.360	1,12
Coltivi di fondovalle	145.545	8

TIPI E VARIANTI DI PAESAGGIO AGRARIO:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Area urbana	1.468.509	80,77
Aree degradate	3.250	0,18
Parchi e giardini	13.168	0,72

TESSITURA AGRARIA:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
maglia fitta	51.318	2,8
maglia media	413.458	21,9
maglia rada	//	//

TERRAZZAMENTI O CIGLIONAMENTI:	
Superficie (mq)	% superficie rispetto sup. utoe
//	//

VINCOLO PAESAGGISTICO:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Vincolo paesaggistico art. 136 D.Lgs. 42/2004	1.220.686	67,15
Aree boscate	Vedi colonna a destra	

SINTESI DEI VALORI PAESAGGISTICO - AMBIENTALI
<p>Il valore paesaggistico-ambientale e storico culturale dell'area in origine molto elevato (basti pensare alla foto della collina di Sansepolcro degli anni '20 del novecento dove il pedecolle si presentava come una sorta di grande parco scandito da una fittissima trama di piantate disposte a filari regolari che dalla città murata risaliva fino ai giardini delle ville storiche; i complessi delle ville, insieme alle case coloniche ed al Convento dei Cappuccini, erano gli unici insediamenti presenti, ad eccezione del grande complesso della originaria industria Buitoni su cui si stagliava l'alta ciminiera) è stato in gran parte compromesso dalla espansione urbana avvenuta freneticamente tra gli anni '50 e 60 soprattutto nell'area a monte del centro storico e continuata fino ai nostri giorni.</p> <p>Ciò che occorre garantire ad oggi è quindi la precisa definizione del limite tra ciò che mantiene ancora caratteri di pregio rispetto a quanto illustrato nella citata foto degli anni 20 al fine di tutelare i brani residui del paesaggio originario; tale limite è appunto rappresentato dal perimetro nord-est della U.t.o.e. che definisce quindi anche la demarcazione qualitativa del sistema insediativo pedecollinare della U.t.o.e. n. 2, essenzialmente da riqualificare, e quello della confinante U.t.o.e n. 3, significativamente denominata "Collina delle ville di Sansepolcro", da tutelare nei pregevoli caratteri ancora conservati.</p> <p>Elementi di degrado presenti e potenziali sono rappresentati dai fenomeni recenti di diffusione dell'edificato di civile abitazione sul margine nord della U.t.o.e., con particolare riferimento alle edificazioni avvenute sul fianco est della parte sommatata di Viale Fatti, che hanno costituito elementi di notevole alterazione paesistica visibili anche dalla pianura.</p> <p>Ai fini della qualificazione paesaggistico-ambientale della fascia pedecollinare urbanizzata si sottolinea ancora quanto già sopra ricordato e cioè il valore paesaggistico dei limitati brani di territorio agricolo che ancora si interpongono tra le zone edificate, per le quali il P.S. attiva una politica di tutela e valorizzazione funzionale al fine di superare alcune delle criticità evidenziate nelle Schede di Valutazione degli ambiti urbani di seguito riportate.</p>

AREE BOScate:	
Superficie (mq)	% superficie rispetto sup. utoe
33.499	1,84

GEOTOPI:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
//	//	//

AREE NATURALI PROTETTE:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
//	//	//

DESCRIZIONE S.I.C.:
//

INDICATORI DI PRESSIONE ANTROPICA:

POPOLAZIONE DELL'UTOE (CENS. 2001)	3731
DENSITA' POPOLAZIONE (ab/Kmq)	2053

Superficie aree urbanizzate residenziali (mq)	% aree urbanizz. residenziali rispetto sup. utoe	Superficie aree urbanizzate produttive (mq)	% aree urbanizz. produttive rispetto sup. utoe
792.004	43,56	223.767	12,30

ELEMENTI DI CRITICITA':

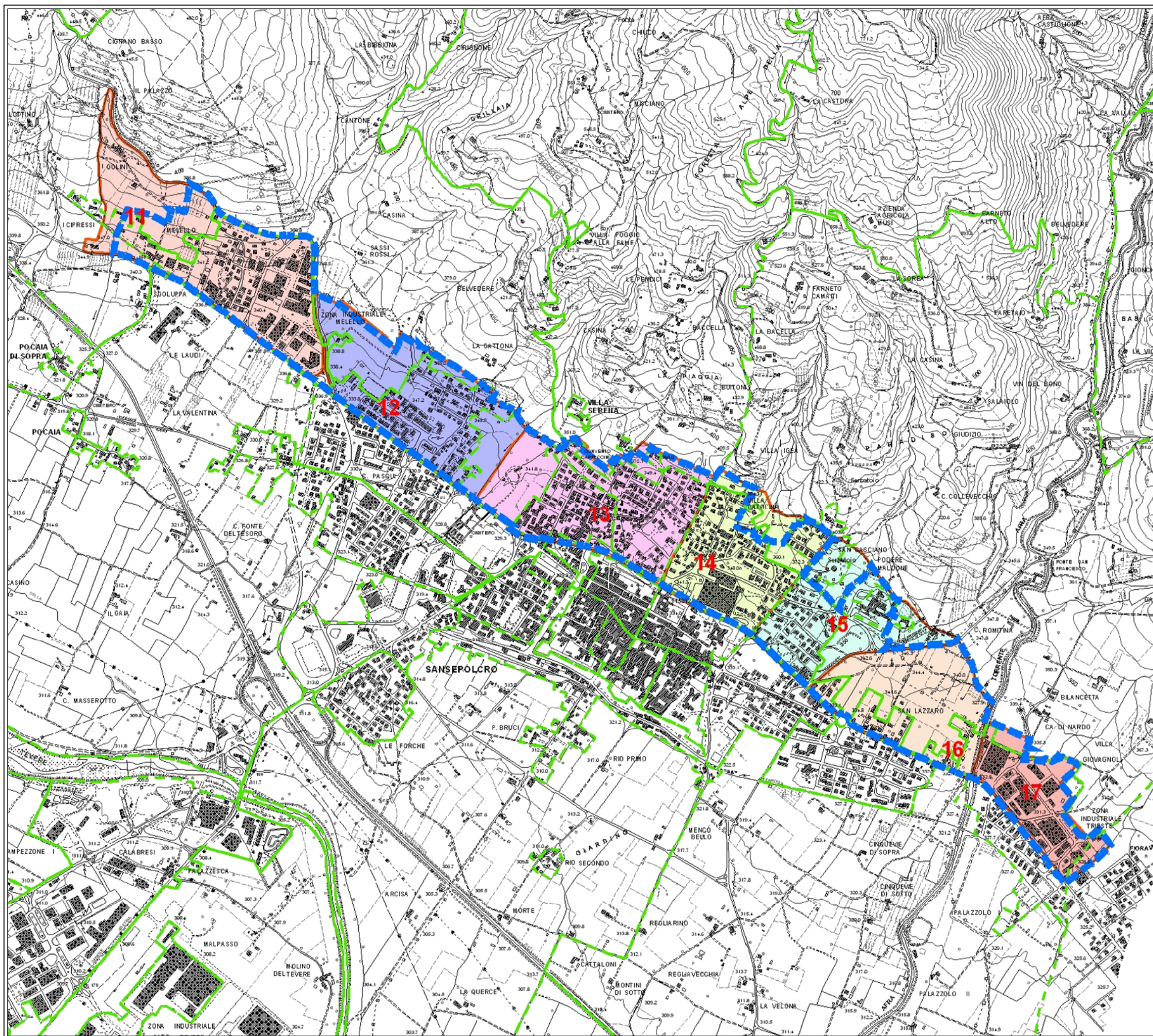
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ED IDRAULICA:	
	Descrizione
Aree con pericolosità geomorfologica elevata	la U.t.o.e. è quasi completamente interessata da aree con pericolosità geomorfologica <i>media</i> G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto); solo un'area abbastanza estesa, compresa tra via Rosselli e viale Fatti, è interessata da una pericolosità geomorfologica <i>elevata</i> G.3 (che contraddistingue le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti, con indizi di instabilità connessi alla giacitura, alla acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché processi di degrado di carattere antropico; sono inoltre aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza).
Aree con pericolosità idraulica elevata	In merito alla pericolosità idraulica sono da rilevare aree a pericolosità <i>elevata</i> e <i>molto elevata</i> nell'area in cui sono presenti i Fossi dell'Infernaccio e della Castora; all'interno di tali zone, in particolare all'interno dell'area triangolare compresa tra i due corsi d'acqua, sono presenti aree con pericolosità idraulica <i>molto elevata</i> I.4 (interessata da allagamenti per tempi di ritorno inferiori a 20 anni e a 30 anni); contigue a tali aree sia in sinistra che, su aree più estese, anche in destra idrografica del fosso dell'Infernaccio sono presenti pericolosità idraulica <i>elevata</i> I.3 (aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra i 30 ed i 200 anni). All'interno della U.t.o.e. n. 2 inoltre sono state rilevate aree con pericolosità I.4 ed I.3 di superficie consistente a sud-est dell'ospedale presso la confluenza tra il Rio Fossatone ed il torrente Afra. Nelle restanti aree la pericolosità idraulica è <i>media</i> I.2 (aree interessate da allagamenti con tempi di ritorno tra i 200 ed i 500 anni) ad eccezione delle zone interessate dai corsi d'acqua che presentano pericolosità molto elevata I.4 (Afra, Fiumicello, tratti di corsi d'acqua minori sulla porzione occidentale della U.t.o.e.).

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:	
	Descrizione
presenza di linee elettriche di alta tensione	la U.T.O.E. non è interessata da nessuna linea elettrica ad alta tensione
presenza di impianti di radiocomunicazioni	Nell'ambito urbano n. 13 del Petreto è presente un'antenna di radio comunicazione

DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE:

INFRASTRUTTURE PRINCIPALI:
I'U.T.O.E. è interessata solo parzialmente da infrastrutture principali della mobilità e cioè dal primo tratto della strada regionale per Rimini ,oltre che dalla ex strada statale Tiberina 3bis di collegamento con San Giustino e Pieve Santo Stefano.

TIPOLOGIA RETE	DESCRIZIONE	CRITICITA'	CRITERI DI SOSTENIBILITA' DA ADOTTARE NEL P.S.
Sistema Viario	Il sistema della mobilità nella U.T.O.E. è costituito solo dal sistema viario che si diparte dalla ex strada statale Tiberina 3 bis per accedere ai tessuti edilizi residenziali e produttivi del pedecolle e salire alle aree alto collinari e montane; tali percorsi di arroccamento sono collegati tra loro da un sistema discontinuo di strade parallele alla Tiberina.	Situazioni di congestione del traffico, con conseguenti problemi di sicurezza e inquinamento acustico ed atmosferico, sono in particolare presenti lungo la strada Tiberina 3bis. I tessuti residenziali, in particolare quelli a monte del centro storico, presentano uno scarso livello di accessibilità dovuto alla ridotta sezione della viabilità di distribuzione ed alla sua discontinuità	Dovranno essere garantiti, laddove possibile, tratti di nuova viabilità per il collegamento trasversale tra i vari tessuti residenziali della U.t.o.e.
Acquedotto	Gran parte delle aree urbane ricadenti nella U.T.O.E. sono servite dal sistema acquedottistico.	Non risulta ancora servita solo una porzione della stessa U.t.o.e. in sinistra del Torrente Fiumicello.	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi preventivamente, con specifico parere, l'Ente gestore del servizio idrico.
Rete fognaria e depurazione	Tutte le aree urbane e quelle più prossime ad esse e ricadenti all'interno della U.T.O.E. sono servite o servibili dalla rete fognaria	L'area che risulta non servita da acquedotto non è nemmeno servita dalla rete fognaria e, inoltre, non tutta le rete fognaria presente nella U.t.o.e. ad oggi è convogliata al collettore fognario che converge al depuratore comprensoriale, localizzato in località Mezzatorre.	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema fognario su cui dovrà esprimersi preventivamente, con specifico parere, l'Ente gestore del servizio.
Rete elettrica	Tutte le zone urbane o prossime ad esse all'interno della U.T.O.E. sono servite o servibili dalla rete elettrica		
Metanodotto	Tutte le aree all'interno dell'U.T.O.E. sono servite o servibili dalla rete del metano		
Raccolta rifiuti	Tutte le aree all'interno dell'U.T.O.E. sono servite o servibili dal sistema pubblico di raccolta rifiuti	La raccolta differenziata non ha ancora raggiunto livelli ottimali e la raccolta "porta a porta" è stata organizzata ad oggi solo per il centro storico.	L'amministrazione sta procedendo alla riorganizzazione del sistema di raccolta dei rifiuti con interventi anche presso l'attuale Stazione ecologica e sta organizzando al raccolta differenziata "porta a porta " in altre aree urbane oltre al centro storico.



SUBSISTEMA TERRITORIALE DEL P.T.C.:

CI05 - Conca intermontana di Valtiberina, Sansepolcro, Anghiari, Monterchi

UNITA' DI PAESAGGIO DEL P.T.C.:

CI0501 - Collina di Anghiari e plana del Tevere

SISTEMA TERRITORIALE DEL P.S.:

Collina di Sansepolcro

NOME UTOE:

Pedecolle urbanizzato del capoluogo

SUPERFICIE UTOE (mq):

1.817.970

AMBITI URBANI SCHEDATI
RICADENTI NELL'UTOE:

- 11 - Melello
- 12 - Pieve Vecchia, Cisa
- 13 - Petreto
- 14 - Ex Buitoni, viale Michelangelo
- 15 - Via Molini, ospedale
- 16 - San Lazzaro
- 17 - Zona Ind. Trieste



Perimetro UTOE

Perimetri sezioni censuarie ISTAT 2001

OBIETTIVI PER L’U.T.O.E.

- Ob01:** riqualificazione urbanistica di tutti i tessuti post bellici compresi tra via del Petreto e Viale Fatti comprendenti sia quelli già disciplinati dalla “Variante della Fascia dei 200 m.” che quelli soprastanti e con analoghi caratteri;
- Ob02:** razionalizzazione ed integrazione del sistema della viabilità con il fine di migliorare le condizioni di sicurezza degli incroci con la strada Tiberina 3bis e di prevedere una nuova viabilità di distribuzione ai nuovi insediamenti con sezioni adeguate e con una continuità di tracciato che migliori l’accessibilità anche ai tessuti edilizi esistenti;
- Ob03:** riqualificazione ed incremento degli spazi a verde pubblico e a parcheggio in quei contesti (Ambiti urbani nn.11, 12, 13, 14, 16) in cui la dotazione di standards risulta al di sotto dei limiti minimi inderogabili di legge;
- Ob04:** promozione di interventi di recupero rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico (parte dell’area di cui alla scheda A della “Variante della fascia dei 200 metri”), delle aree occupate da ex capannoni industriali (come quelli presenti negli ambiti urbani n. 13 e 14); riconversione funzionale di alcune aree produttive che, per la loro localizzazione all’interno di tessuti prevalentemente residenziali o sul margine di aree collinari di pregio, potrebbero essere recuperate ad usi residenziali, cogliendo l’occasione per promuovere elevati standards di qualità urbana anche attraverso regole che prevedano tipologie edilizie armonizzate con ogni specifico contesto, sezioni adeguate della viabilità, ecc.;
- Ob05:** tutela dei residuali elementi di pregio paesaggistico e storico-culturale (edifici di matrice storica, alberature di pregio, viali storici, giardini privati di pregio, edificato di matrice storica, aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta, testimonianze architettoniche di pregio sia storiche che del dopoguerra quali ad esempio il Villaggio Buitoni e la villa Longinotti, progettata, insieme alle sistemazioni esterne, dall’arch. Porcinai);
- Ob06:** riduzione del rischio nell’uso e nella gestione del territorio comunale, con particolare attenzione alle aree che presentano livelli di pericolosità geomorfologica ed idraulica elevati e molto elevati come quelli individuati su alcune porzioni della U.t.o.e. (vedi aree presso il fosso Infernaccio e quelle alla confluenza tra Fossatone ed Afra);
- Ob07:** potenziamento della funzione residenziale all’interno della U.t.o.e. in aree che risultino compatibili con i criteri di sostenibilità e di tutela paesaggistico-ambientale assunti a fondamento del P.S., garantendo la realizzazione di tipologie edilizie che si armonizzino con i contesti pedecollinari (di solito caratterizzati da medie pendenze) evitando la creazione di sbancamenti e muri a retta in cemento armato, privilegiando volumetrie semplici prive di elementi aggettanti (corpi scala esterni aggettanti con parapetti in cemento) ma che, al contrario, si ispirino agli esempi di architettura di maggiore pregio sia storiche che del dopoguerra presenti all’interno della U.t.o.e.;
- Ob08:** garanzia di un’adeguata accessibilità alle aree di espansione edilizia;
- Ob09:** creazione, laddove possibile, di tratti stradali alternativi alla Tiberina 3 bis, con particolare riferimento alla possibilità di collegare la strada regionale Marechiese con la via della Cappellina, la rotatoria tra via Anconetana e la Tiberina 3bis con il sito dell’ospedale e con via Redi e inoltre la previsione di un tronco di circonvallazione nord che colleghi la strada per la Montagna con la strada Tiberina 3bis;
- Ob10:** individuazione, nelle aree contigue all’ospedale, di un sito dove collocare le nuove sedi della Croce Rossa e della Misericordia, attualmente localizzate all’interno di tessuti esistenti con notevoli problemi di accessibilità;
- Ob11:** realizzazione delle eventuali espansioni edilizie garantendo la permanenza di cesure verdi tra i vari tessuti edilizi, evitando la creazione di un continuum di superfici urbanizzate ed impermeabilizzate; conferire a tali cesure, oltre al ruolo di corridoi ecologici di valore naturalistico e paesistico (come i corsi d’acqua del torrenti Fiumicello e Afra e Fosso dell’Infernaccio) anche quello di elementi di valore paesaggistico per il mantenimento di con visivi aperti verso il sistema collinare della U.T.O.E. n. 3 di elevato valore paesaggistico;
- Ob12:** promozione di forme di mobilità sostenibili, attraverso la riorganizzazione delle aree di sosta e previsioni infrastrutturali che interconnettano in modo efficiente il sistema veicolare, pubblico e privato, e ciclopedonale.

AZIONI DI PIANO PER L’U.T.O.E.

- Az01:** conferma degli obiettivi di pianificazione, della metodologia delle analisi e delle strategie progettuali attivate per gli interventi di recupero e riqualificazione dalla “Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbana”; i contenuti di tale strumento, nell’ambito del P.S., vengono assunti come salvaguardie fino alla adozione del R.U. o di varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U. e conformi al P.S.;
- Az02:** **individuazione di tessuti definiti “tessuti eterogenei o omogenei post bellici”** in corrispondenza delle aree che si estendono tra via del Petreto e Viale Fatti e che, nell’ambito del R.U., date le particolari criticità rilevate nelle successive Schede di valutazione degli Ambiti Urbani, saranno oggetto di un’analisi e disciplina di dettaglio sviluppate con metodi analoghi a quelli della “Variante della fascia dei 200 metri”; tale disciplina dovrà calibrare le possibilità di completamento edilizio sulla base dei rapporti tra edilizia privata e spazi pubblici e della coerenza architettonico-morfologica tra ogni singolo edificio e gli skyline lungo strada; tale disciplina dovrà inoltre verificare puntualmente la possibilità di riutilizzare i vuoti urbani individuati come *aree verdi interne ai tessuti urbani* (nelle tavole della “Disciplina degli insediamenti concentrati” del P.S.) ancora presenti come spazi che il R.U. potrà destinare a spazi di verde o parcheggi a seguito della precisazione delle analisi già svolte dal P.S. e quindi della scelta tra le possibili alternative offerte dallo stesso P.S. per la soluzione delle criticità rilevate; il R.U. cioè dovrà verificare se la mancanza dei necessari spazi pubblici per l’aggregazione, lo svago ed il gioco e la sosta rilevata nei vari ambiti urbani potrà trovare più efficace soluzione nella in previsioni che concentrano tali spazi in luoghi centrali ai vari quartieri o invece ritenere

necessario, a causa della situazione specifica di un quartiere, l’uso delle *aree verdi interne ai tessuti urbani* come spazi a parcheggio o a verde pubblico;

- Az03:** **recupero e riconversione di aree dismesse o degradate** corrispondenti ad ex opifici (quali ad esempio ex fabbrica della argilla lungo via del Petreto, ex capannoni artigianali lungo via Don Ivano Ricci e viale Michelangelo) garantendo anche contestuali proposte di razionalizzazione del sistema viario (per la ex fabbrica dell’argilla la riconfigurazione dovrà infatti comportare anche la riprogettazione dell’incrocio con la strada Tiberina o via Malatesta, che attualmente presenta notevole criticità dal punto di vista della sicurezza; per l’area degli ex capannoni artigianali lungo viale Michelangelo la riconfigurazione dovrà invece assicurare anche il reperimento di aree a verde pubblico e parcheggi, oltre che la possibilità di creare una viabilità trasversale di collegamento tra viale Michelangelo e la via di accesso alla villa Catolina);
- Az04:** **il tema della riconversione di aree produttive** è stato affrontato dal P.S. a partire da alcuni criteri generali di riferimento di seguito illustrati. Le previsioni sono state calibrate in coerenza con il P.I.T. che individua come invariante strutturale “*la presenza e la permanenza della attività industriale in Toscana*”. Ciò comporta che gli strumenti della pianificazione territoriale devono promuovere azioni di piano in grado di garantire la permanenza delle attività produttive (artigianali ed industriali). Nello spirito della disciplina del P.I.T. quindi la riconversione di aree già infrastrutturate come aree produttive può essere ammessa solo a determinate condizioni (ad esempio a condizione che le attività necessitino di una delocalizzazione in aree con migliori requisiti prestazionali rispetto a quelle originarie e nell’ambito dello stesso territorio comunale o regionale toscano) nei rispettivi territori comunali; inoltre la riconversione funzionale di aree produttive deve privilegiare comunque funzioni di servizio alla produzione, quali attività di formazione o ricerca, e comunque garantire finalità sociali. Il P.S. ha pertanto affrontato il tema della riconversione funzionale di zone industriali esistenti individuando apposite aree sottoposte ad *intervento strategico* in funzione del raggiungimento di determinati obiettivi di riqualificazione di parti di città o di quartiere più ampi, all’interno dei quali sono state rilevate criticità da risolvere (vedi “Schede di valutazione degli Ambiti Urbani”). Aree di Intervento strategico per la riconversione funzionale di aree produttive sono state individuate, nel rispetto dei principi suddetti, in località Melello (Is 05a e Is 05b oltre che in una piccola area già in parte destinata a funzioni residenziali) e nel margine nord-est della zona industriale Trieste (Is 06). **Nell’area di intervento strategico Is05a “Parco di quartiere del Melello”** si sono legati gli interventi di riconversione a scopo residenziale delle attuali aree produttive (all’interno delle aree che il P.s. ha ivi individuato come *tessuti produttivi vocati alla riconversione*) a quelli da effettuare nella soprastante area di potenziamento della funzione residenziale, anche al fine di poter riorganizzare la viabilità esistente (ridefinizione del sistema degli incroci sulla Tiberina, accessibilità alle aree soprastanti tramite un sistema a pettine di strade, con un asse nord-sud di spina da cui potranno dipartirsi le parallele alla Tiberina 3bis) e di creare uno spazio centrale a parco e servizi pubblici o di interesse pubblico che assuma il ruolo di fulcro funzionale di tutto il quartiere. **Nell’area di intervento strategico Is05b “Area di riconversione Melello”**, in angolo tra via Brunelleschi e la strada Tiberina, comportante anch’essa la riconversione funzionale di una zona attualmente produttiva, contestualmente agli interventi di demolizione e ricostruzione potrà essere realizzato un nuovo incrocio sulla strada Tiberina, con una nuova viabilità ortogonale alla Tiberina e in continuità con la *viabilità di rango urbano di progetto* prevista nelle sottostante U.t.o.e. 01, rendendo così possibile un nuovo accesso più sicuro al quartiere del Melello ed alla zona industriale Fiumicello come anche un collegamento con la rotatoria di progetto prevista sulla Marechiese e con la prevista circonvallazione nord che si ricongiunge a via della Cappellina e al quartiere Petreto. **L’area di intervento strategico Is06 “Parco pedecollinare orientale della zona Trieste”** posta sul margine nord-est della zona industriale Trieste è stata invece finalizzata alla creazione di un’area residenziale con un annesso parco ai piedi del sistema collinare di notevole pregio paesistico dove si stagliano i complessi edilizi storici di Villa Giovagnoli e La Torracchia;
- Az05:** **potenziamento della funzione residenziale** attraverso la compattazione delle aree di frangia dei tessuti edilizi esistenti, nel rispetto dei valori paesaggistici e dei condizionamenti legati alle pericolosità idrauliche e geomorfologiche (aree ricadenti sui margini degli ambiti urbani di Melello, del quartiere Pieve Vecchia - Cisa e del tessuto residenziale di San Lazzaro), prevedendo invece solo modesti completamenti negli ambiti urbani già molto densi dal punto di vista edilizio (ambiti di Petreto, Ex Buitoni-Viale Michelangelo e Via dei Molini-Ospedale);
- Az06:** **previsione di un nuovo asse viario di collegamento** tra via Redi e la strada Tiberina 3bis sul margine est di un’area a parco urbano, a servizio del quartiere S. Lazzaro e del tessuto recente sorto lungo la strada che conduce alla Montagna; tale nuovo asse viario consentirà un’adeguata accessibilità alle zone C1P* del vigente P.R.G. non ancora attuate, oltre che a loro eventuali potenziamenti che il R.U. potrà localizzare in continuità con esse. Sul margine nord dell’U.T.O.E. e a nord dell’area di San Lazzaro il P.S. ha poi individuato un altro corridoio infrastrutturale, per la realizzazione di una circonvallazione nord, che collegherà la strada per la Montagna con la zona industriale Trieste e per reimmettersi nella Tiberina 3bis in corrispondenza di un incrocio (che consente anche l’accesso al quartiere Riello) di cui è previsto l’ampliamento e messa in sicurezza attraverso la realizzazione di una rotatoria. Individuazione, nelle tavole della “Disciplina degli insediamenti concentrati” del P.S., **di uno schema direttore di massima della viabilità di nuova previsione**, per l’accesso e la distribuzione alle nuove eventuali espansioni edilizie, impostato nel rispetto dei caratteri morfologici e paesaggistici delle aree attraversate (soluzioni che minimizzano i movimenti di terra e garantiscono il mantenimento di spazi aperti di pregio ambientale) e in modo da evitare la creazione di nuovi incroci sulla viabilità principale di scorrimento o innesti in scarsa sicurezza; la nuova

viabilità definita “*viabilità di progetto di rango urbano*” comporterà un corridoio infrastrutturale costituito da fasce di 10 metri per lato rispetto all’asse disegnato nella tavole della “Disciplina degli insediamenti concentrati”; i tracciati definiti invece “*viabilità di quartiere di progetto*” hanno valore di direttiva per il R.U. e potranno essere oggetto di rettifica o precisazione mentre assumono valore prescrittivo per tali tracciati di quartiere i punti di incrocio e le connessioni con la viabilità esistente;

Az07: individuazione, soprattutto all’interno degli ambiti urbani che mostrano dotazioni di standards di verde pubblico anche rispetto ai minimi inderogabili per legge, di *aree di reperimento per parchi urbani* la cui esatta perimetrazione è rimandata al R.U.. Per ciò che riguarda l'ambito urbano del Melello un’area a parco dovrà essere collocata immediatamente a monte delle attuali zone omogenee D, che il P.S. prevede di riconvertire a scopo residenziale. Per l'ambito urbano di Pieve Vecchia-Cisa il P.S. individua un ambito per la realizzazione di un parco urbano in corrispondenza di un’area a pericolosità idraulica elevata e molto elevata in destra idrografica del fosso Infernaccio. L'ambito urbano del Petreto potrà usufruire del parco presso il fosso Infernaccio o fare riferimento ad un altro possibile parco da localizzare nell’area ancora libera da edificato a monte del Centro Commerciale Valtiberino (o ex stabilimento Buitoni) ed a fianco dell’ex Molino; tale area a verde pubblico potrà essere utilizzata anche dai residenti nell'ambito urbano denominato “Ex Buitoni-Viale Michelangelo”. Un'altra *area di reperimento per parchi* è stata individuata dal P.S. in corrispondenza dell’area agricola ad ovest del quartiere di San Lazzaro, che potrà assumere anche il ruolo di “cannocchiale” panoramico, dalla strada Tiberina 3bis, verso la collina. Lungo il Torrente Afra, e in destra idrografica, il P.S. prevede invece la creazione di un parco fluviale che potrà essere sfruttato in particolare dai residenti già insediati o insediabili nel quartiere San Lazzaro e assumerà il valore di corridoio ecologico ed area attrezzata per funzioni ricreative, sportive e per il tempo libero corredato da aree agricole con tessitura agraria a *maglia fitta* di cui garantire, in coerenza con i contenuti del P.T.C., la tutela e la destinazione ad orti;. Infine nell’area produttiva di possibile riconversione residenziale che il P.S. ha individuato nella zona industriale Trieste gli interventi edilizi saranno condizionati alla creazione di un parco di pedecolle sulla testata dei percorsi storici che risalgono i soprastanti versanti collinari;

Az08: **definizione di un ambito per la realizzazione di nuovi standards e servizi pubblici o di interesse pubblico, in una fascia immediatamente a sud dell’ospedale**, dove collocare le nuove sedi della Croce Rossa e della Misericordia, oltre che spazi a verde pubblico a servizio in particolare dei tessuti residenziali compresi tra via dei Molini, via King e via Redi; da qui potrà poi partire la pista ciclabile di collegamento del capoluogo con la frazione di Montagna;

Az09: **valorizzazione e tutela del percorso storico fiancheggiato** da pregevoli alberature che, dalla strada della Montagna, conduce alla cappella della Madonna della Legna; tale percorso costituirà la principale viabilità pedonale di accesso al previsto parco fluviale lungo il torrente Afra. Il P.S. prevede inoltre anche di tutelare il tracciato storico di via Antonio di Anghiari, attraverso il mantenimento della sua attuale configurazione, (sezione in rilevato, vegetazione di corredo). Per garantire la tutela di tale percorso su di esso saranno attestati gli standards a verde pubblico a servizio delle zone C1P* non attuate;

Az10: **previsione di un’area di tutela paesistica della chiesa della Madonna della Legna e del Convento dei Cappuccini** in aggiunta alle aree di tutela paesistica degli edifici specialistici antichi già individuate dal P.T.C.;

Az11: **incremento dei percorsi su cui sviluppare forme di mobilità sostenibile** (pedonale e ciclabile), sia attraverso la tutela della viabilità storica e di valore escursionistico in territorio rurale, che attraverso la previsione di piste ciclabili affiancate a tutte le viabilità di progetto di rango urbano.

ANALISI DEI PREVEDIBILI EFFETTI DELLE AZIONI DI PIANO IN ASSENZA DI CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

	EFFETTI POTENZIALI SU											
AZIONI DI PIANO	Aria	Acqua	Suolo	Paesaggio	Patrimonio Architettonico	Natura e biodiversità	Rifiuti	Fattori climatici	Insediamenti e mobilità	Energia	Aspetti socioec.	Salute umana
Az01	+/-	+/-	+	+	+	+	+/-	+	+	+	+	+/-
Az02	+/-	+/-	+	+	+	+/-	+/-	+/-	+	+	+	+/-
Az03	+/-	-	+	+	+	+	-	+/-	+	+	+	+/-
Az04	+/-	+/-	+	+	+	+	+/-	+	+	+	+	+
Az05	+/-	-	-	-	+/-	-	-	+/-	+	-	+	+/-
Az06	-	+/-	-	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+
Az07	+	+	+	+	+/-	+	+/-	+	++	+	++	++
Az08	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	++	++
Az09	+	+	++	++	+/-	++	+/-	+	++	+	++	++
Az10	+/-	+/-	+	++	++	+	+/-	+	+	+/-	+	+
Az11	+	+	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	++	+	++	++

Legenda effetti: ++ molto positivi; + positivi; +/- nulli; - negativi; -- molto negativi

CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ AI FINI DELLA MITIGAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI DELLE TRASFORMAZIONI

In rapporto all’analisi degli effetti potenziali derivanti dalla messa in atto delle azioni di piano ed in assenza di condizioni di sostenibilità si nota come la maggior parte di esse comportino effetti positivi (in qualche caso anche molto positivi), o nulli rispetto alle varie componenti analizzate.

I presumibili effetti negativi sono ipotizzabili principalmente nei casi in cui le azioni di piano comportano nuovi impegni di suolo per la realizzazione di insediamenti che, all’interno della U.t.o.e. n. 2, saranno caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale. In tali situazioni risulta quanto mai opportuno, già in sede di P.S., definire condizioni alla trasformabilità (da precisare coerentemente nelle fasi successive di pianificazione del R.U. e dei piani attuativi) che evitino impatti negativi non mitigabili che, peraltro, si sono invece realizzati in passato anche nel Comune di Sansepolcro, quando sono state attuate trasformazioni ispirate a modelli di sviluppo non armonizzati con i contesti, con consumo eccessivo, alterazione e spreco di risorse essenziali del territorio (a partire dalla risorsa suolo e paesaggio così come tutte le altre risorse) oltre che scarsamente qualificati in termini funzionali e di accessibilità e nel rapporto tra spazi pubblici e privati.

Pertanto gli interventi previsti nell’ambito in particolare delle azioni di piano comportanti nuovo impegno di suolo **Az05, Az06**, e, più in generale, per tutte le azioni di piano che comportano un incremento del carico urbanistico (**Az03 e Az04**) sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

Ct 01 gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia saranno definiti nel rispetto dei condizionamenti derivanti dalle classi di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica e delle conseguenti classi di fattibilità che saranno definite nell’ambito del R.U.;

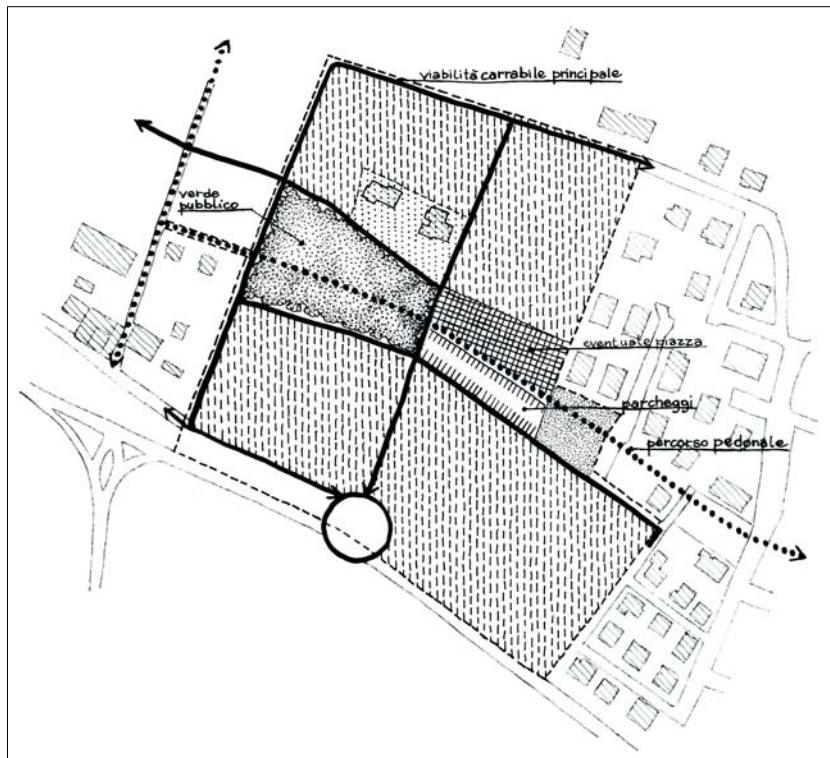
Ct 02 le previsioni di nuovi insediamenti o di interventi di riconversione di aree dismesse nell’ambito del R.U. dovranno contenere la valutazione dei possibili impatti sul sistema acquedottistico e fognario su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l’Ente gestore; il R.U. dovrà inoltre prescrivere che i Piani Attuativi delle medesime previsioni contengano la verifica del sistema fognario e di approvvigionamento idrico esistente, e conseguenti adeguate integrazioni degli stessi, atte a garantire comunque l’allacciamento dei nuovi insediamenti al collettore fognario principale, collegato al depuratore comprensoriale esistente, ed un’adeguata modalità di approvvigionamento idrico per uso idropotabile, rendendo possibile, per altri usi, anche il ricorso ad acque di minor pregio e/o a processi di riciclo delle acque di lavorazione degli impianti produttivi. Il R.U. dovrà prevedere che tali verifiche e previsioni dei Piani Attuativi siano anch’esse sottoposte al parere dell’ente gestore;

Ct 03 tutti gli interventi di riconversione consentita dal P.S. nella aree definite “*tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziali*” dovranno essere previamente sottoposti ad eventuali interventi di bonifica se ritenuti necessari nell’ambito dei predisposizione dei piani di caratterizzazione ai sensi del D.L.gs. 152/2006 da predisporre nei casi previsti dallo stesso decreto;

Ct 04 le previsioni nel R.U. di nuovi insediamenti o di interventi di recupero e riconversione funzionale comportanti l’incremento del carico urbanistico dovranno garantire l’efficienza delle prestazioni del sistema della mobilità, attraverso la realizzazione di una viabilità di servizio che permetta la fluidificazione del traffico, in modo da non peggiorare le prestazioni della viabilità principale esistente; dovrà inoltre essere prevista la creazione di piste ciclo-

pedonali fiancheggianti le corsie carrabili e garantita la permeabilità e un'adeguata accessibilità ai nuovi insediamenti, che eviti le situazioni di "cul de sac", estremamente diffuse nei quartieri residenziali esistenti. Il R.U. dovrà inoltre prescrivere, per la pianificazione attuativa dei nuovi insediamenti o degli interventi di ristrutturazione urbanistica, che la viabilità di servizio ai nuovi insediamenti venga realizzata anteriormente dei singoli interventi edilizi. In particolare il R.U., per ciò che riguarda l'area di Intervento strategico Is05a "Parco del Melello", dovrà prevedere il coordinamento degli interventi di riconversione delle attuali aree produttive e quelli di nuova costruzione nelle soprastanti aree libere o parzialmente occupate da abitazioni, anche attraverso la previsione di stralci funzionali, che comunque rispettino le seguenti condizioni: a) gli interventi vengano subordinati alla realizzazione di una nuova viabilità di accesso, sulla base dello schema delle *viabilità di quartiere di progetto* e dei *percorsi pedonali di progetto*, riportato nelle tavole della "Disciplina del sistema insediativo concentrato" del P.S. e nello schema grafico riportato di seguito, che determini un nuovo incrocio sulla Tiberina, alternativo a quello esistente di fronte all'area industriale "Giorni" in località Le Laudì; quello in corrispondenza della chiesa potrà invece essere conservato.

Schema grafico di riferimento per il R.U. per l'assetto dell'area di intervento strategico Is 05a-"Parco del Melello"



Nell'area soggetta ad Intervento strategico Is05b, posta in angolo tra via Brunelleschi e via Tiberina, gli interventi di riconversione a fini residenziali sono condizionati alla realizzazione di una *viabilità di rango urbano di progetto* che, in continuità con il tratto previsto al di sotto della Strada Tiberina 3bis (nella U.t.o.e. n. 01), si ricollegli alla prevista nuova rotonda sulla strada regionale Marechiese, raccordandosi con la viabilità di accesso alla zona industriale Fiumicello. Il R.U. dovrà prevedere che la realizzazione degli interventi di potenziamento della residenza nelle aree a monte del complesso della chiesa di Santa Maria e del tessuto edilizio lungo via Togliatti, garantisca, anche per ciò che riguarda l'utilizzo di parte dei relativi oneri di urbanizzazione, la possibilità di realizzare un sistema di viabilità pedonale che colleghi tra loro tutte le aree verdi esistenti e di previsione nel quartiere, in connessione con la nuova viabilità di distribuzione qui individuata e definita *viabilità di quartiere di progetto* nelle tavole della "Disciplina degli insediamenti

concentrati" del P.S.; nella stessa area dovrà essere realizzato anche l'adeguamento della viabilità esistente per la creazione del tratto di circonvallazione nord che, dalla strada regionale Marechiese, si riconnetterà a Via della Cappellina. La realizzazione degli interventi di riconversione nell'area dismessa individuata dal P.S. lungo viale Michelangelo come *tessuto degradato o con funzioni incongrue o dismesso* nella tavola della "Disciplina del sistema insediativo concentrato" del P.S., dovrà invece garantire la creazione contestuale di una viabilità di collegamento trasversale tra Viale Michelangelo e la viabilità di accesso a villa Catolina e di un'area a standards (parcheggi o verde pubblico) da localizzare nell'area di pertinenza soprastante l'attuale ex capannone. Il R.U. dovrà prevedere che la realizzazione degli interventi nell'area di potenziamento della residenza individuata dal P.S. a valle del tessuto residenziale esistente su via Fossombroni (presso S. Casciano) siano subordinati alla costruzione di una viabilità di servizio che, da via dei Molini, si riconnetta a via dei Filosofi, in corrispondenza di un incrocio esistente (come indicato nella tavola della "Disciplina degli insediamenti concentrati" del P.S.). Infine gli interventi di espansione edilizia che il R.U. potrà attivare nelle aree adiacenti all'ospedale ed al quartiere San Lazzaro all'interno degli *ambiti di potenziamento della residenza* dovranno garantire, anche per ciò che riguarda l'utilizzo di parte dei relativi oneri di urbanizzazione, la realizzazione delle nuove viabilità previste dal P.S. sia come *viabilità di rango urbano di progetto* che come *viabilità di quartiere di progetto* (collegamento tra via Redi e la Tiberina e strade di distribuzione che si dipartiranno da essa, altro braccio di circonvallazione nord tra la strada comunale della Montagna e la zona industriale Trieste);

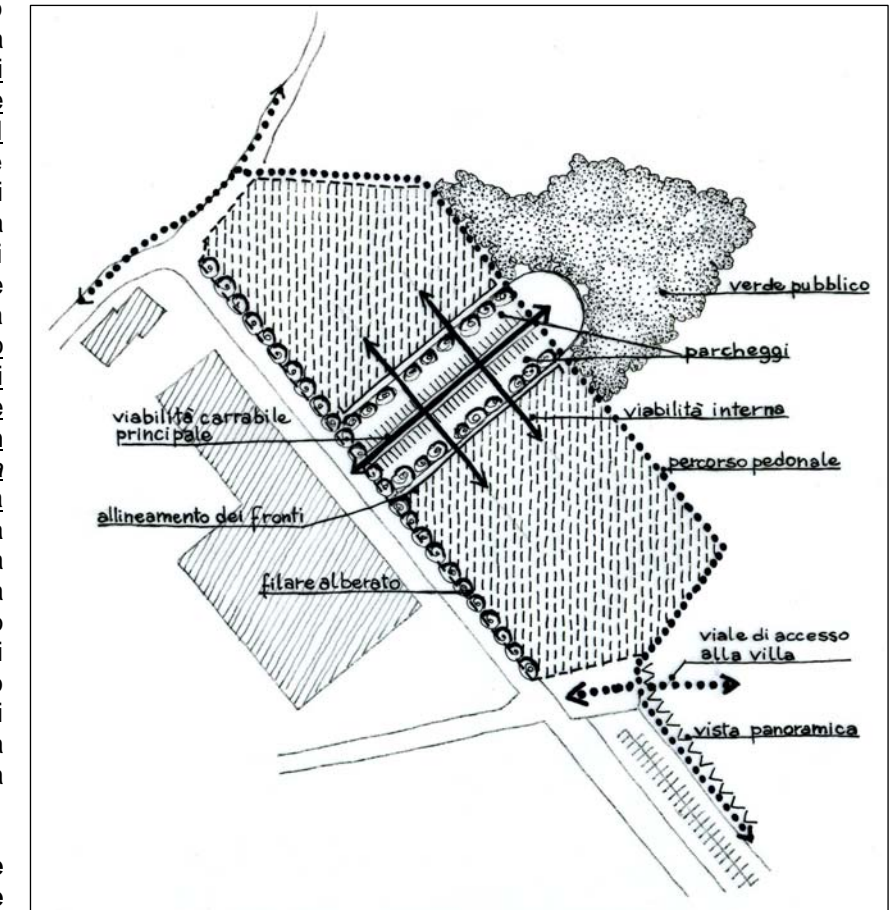
Ct 05 il R.U. dovrà prescrivere, **per la pianificazione attuativa dei nuovi insediamenti o degli interventi di ristrutturazione urbanistica in aree di riconversione funzionale comportanti l'incremento del carico urbanistico**, una progettazione degli spazi pubblici che, nel rispetto dei parametri quantitativi stabiliti nelle N.T.A. del P.S., ne costituisca anche il fulcro e il principale elemento di qualificazione urbana, prevedendo localizzazioni centrali

degli spazi per standards, progettazione accurata degli spazi comuni e del loro arredo urbano, comprensiva di approfondimenti relativi ai più congrui arredi vegetazionali ed elementi di finitura. In particolare il R.U. dovrà prevedere per ciò che riguarda l'area di Intervento strategico Is05a in località Melello, il coordinamento degli interventi di riconversione delle attuali aree produttive e quelli di nuova costruzione nelle aree libere soprastanti, anche attraverso la previsione di stralci funzionali, che comunque rispettino siano subordinati alla realizzazione di un'area centrale a *parco urbano*, da dotare di eventuali servizi di interesse collettivo (bar o altri piccoli esercizi commerciali) parcheggi, oltre che di un'eventuale area a piazza, il cui assetto generale è stato definito nella zonizzazione delle tavole della "Disciplina degli insediamenti concentrati" e nello schema grafico sopra riportato.

La realizzazione degli interventi di potenziamento della residenza nelle aree a monte del complesso della chiesa di Santa Maria e del tessuto edilizio lungo via Togliatti, dovrà invece garantire, anche per ciò che riguarda l'utilizzo di parte dei relativi oneri di urbanizzazione, la possibilità di realizzare un parco urbano all'interno dell'area ivi individuata dal P.S. come *area di reperimento per parchi* in destra idrografica del fosso Infernaccio.

Il R.U. dovrà prevedere che la realizzazione degli interventi di riconversione funzionale e di espansione edilizia ammessi dal P.S. nell'ambito n. 14- Ex Buitoni-Viale Michelangelo garantisca, anche per ciò che riguarda l'utilizzo di parte dei relativi oneri di urbanizzazione, la possibilità di realizzare un parco urbano all'interno dell'area ivi individuata dal P.S. come *area di reperimento per parchi* a fianco dell'ex Molino storico dell'originario stabilimento Buitoni.

Il R.U. dovrà prevedere che la realizzazione degli interventi nell'area di potenziamento della residenza individuata dal P.S. a valle del tessuto residenziale esistente su via Fossombroni siano subordinati alla realizzazione di un'area a *parco* di quartiere che si estenda tra le abitazioni esistenti su via del Filosofi e il previsto *ambito di potenziamento della residenza* anche al fine di garantire la permanenza del cono visivo verso la Villa di Catolino e le pregevoli sistemazioni dell'area collinare nel suo intorno. Il R.U. dovrà prevedere che la realizzazione degli interventi di potenziamento della residenza nelle aree adiacenti all'ospedale ed al quartiere San Lazzaro garantisca, anche per ciò che riguarda l'utilizzo di parte dei relativi oneri di urbanizzazione, la realizzazione del parco urbano di connessione tra la strada Tiberina e l'area dell'ospedale ospedale. Il P.S. ha inoltre previsto un'area ad Intervento strategico Is 06 per la realizzazione di interventi di riconversione funzionale (corrispondenti all'area ricadente in "tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale") nella zona industriale Trieste; il R.U. dovrà subordinare gli interventi di nuova costruzione a fini residenziali alla contestuale realizzazione, anche per ciò che riguarda l'utilizzo di parte dei relativi oneri di urbanizzazione, del parco urbano pedecollinare previsto dal P.S. ai piedi del percorso storico che sale alla Torracchia, come indicato nella schema grafico riportato qui a fianco;



Ct 06 nell'area in cui collocare le nuove sedi della Misericordia e della Croce Rossa, individuate dal P.S. come *ambiti*

per nuovi standards attrezzature di interesse pubblico potranno essere realizzati due edifici distinti con un unico accesso carrabile da una viabilità di servizi perpendicolare a via Redi, con parcheggi pubblici affiancati a tale viabilità; gli edifici da realizzare non potranno avere altezza superiore a due piani fuori terra e potranno avere superficie stile sorda massima pari a 2.000 mq.;

Ct 07 nelle previsioni del R.U. in attuazione delle azioni di piano del P.S. che comportino nuovo impegno di suolo **dovrà essere garantito il rispetto della disciplina di tutela delle invarianti strutturali definita nella N.T.A. del P.S.** riguardante i corsi d'acqua e la relativa vegetazione ripariale, le aree di tutela paesaggistica di ville, edifici specialistici antichi, aggregati e struttura urbana, le aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta, le formazioni vegetazionali (filari di alberi, siepi e alberature isolate), la viabilità storica e di valore escursionistico "di pregio", le aree a "verde di

rispetto ambientale” le aree a “parchi e giardini”, individuati nelle tavole della “Disciplina di Piano” e della “Disciplina degli insediamenti concentrati”;

Ct 08 il R.U. dovrà prevedere, per le espansioni edilizie, nelle aree soggette ad interventi di ristrutturazione urbanistica o di riconversione funzionale, parametri urbanistici, tipologie architettoniche, prescrizioni per gli interventi di sistemazione delle pertinenze e delle recinzioni che, nel rispetto dei valori paesaggistici individuati dal P.S., si armonizzino con i caratteri dei diversi contesti interessati.

CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI NON ATTUATE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI E LA DISCIPLINA DEL P.S. – SALVAGUARDIE SPECIFICHE

Sal 01 Il Piano Strutturale fa salve tutte le previsioni ed i parametri del vigente strumento urbanistico riguardanti le aree B (realizzate e lotti liberi) che ricadano negli ambiti definiti “*ambiti dei tessuti edilizi esistenti prevalentemente recenti*” nelle tavole della “Disciplina degli insediamenti concentrati” del P.S.; i completamenti qui ammessi dal vigente P.R.G. e non ancora realizzati sono computati nel dimensionamento del P.S. solo per ciò che riguarda i lotti liberi in zona B. Nelle porzioni di zona B3 che il P.R.G. ha individuato in corrispondenza delle chiesa del Melello e dell'aggregato storico di San Lazzaro e che coincidono con aree che il P.S. ha classificato come *centro storico* (nella tavola della “Disciplina degli insediamenti concentrati”), gli interventi sono limitati a quelli previsti nella “Variante per l'edificato di matrice storica” ed alle norme del P.R.G. vigente nelle zone A, per ciò che riguarda gli interventi ammissibili sulle aree di pertinenza degli edifici ivi ricadenti. In merito poi alla villa Longinotti ed al relativo giardino, pregevole opera dell'architetto-paesaggista Pietro Porcinai, che il vigente P.R.G. include in zona di completamento B3 e che invece il P.S. classifica come edificio di *interesse architettonico-ambientale* (la villa) e “*parchi e giardini*” (l'area di pertinenza) gli interventi ammessi fino alla adozione del R.U. sono quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia senza alterazione dei prospetti esterni e della copertura, mentre il giardino è soggetto alla conservazione integrale;

Sal02 :nelle aree ricadenti all'interno degli ambiti definiti dal P.S. come “*tessuti eterogenei o omogenei postbellici*”, fino alla adozione del R.U. o di variante al P.R.G. anticipatrice del R.U. e conforme al P.S., gli interventi ammissibili sono quelli limitati alla ristrutturazione edilizia e sono esclusi gli interventi di sostituzione edilizia;

Sal03 Il Piano Strutturale fa salve tutte le previsioni ed i parametri del vigente strumento urbanistico riguardanti le zone omogenee D di completamento (realizzate e lotti liberi) che ricadano negli ambiti definiti dal P.S. come “*aree produttive*”, in queste aree sono fatti salvi i completamenti qui ammessi dal vigente P.R.G.. Fino alla adozione del R.U. negli ambiti definiti nelle tavole della “Disciplina degli insediamenti concentrati” del P.S. come “*aree produttive a possibile riconversione residenziale*” sono ammessi solo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente limitati alla ristrutturazione edilizia e con l'esclusione degli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;

Sal04 Per tutte le aree soggette a Piano Attuativo valgono le prescrizioni riportate nell'allegato A alle N.T.A. in merito agli elaborati ed ai contenuti della Relazione di Valutazione integrata al fine di garantire la coerenza del piano attuativo con il P.S.. In particolare le zone C e D di espansione ricomprese negli *ambiti di potenziamento della residenza* o negli *ambiti di potenziamento delle attività produttive* nelle tavole della “Disciplina degli insediamenti concentrati” del P.S. sono confermate dal P.S. nel rispetto delle condizioni di seguito illustrate.

Per la **zona C4 del Melello** che è stata ricompresa dal P.S. in parte in un ambito di potenziamento della residenza e in parte (edifici residenziali esistenti) nei “tessuti esistenti prevalentemente recenti” e all'interno di un'area sottoposta ad intervento strategico **Is05 a**, l'attuazione degli interventi previsti sarà oggetto di studio nell'ambito del R.U. al fine di definire comparti attuativi che consentano, insieme ai contigui interventi di riconversione residenziale delle sottostanti aree produttive, il perseguimento di tutti gli obiettivi definiti dal Piano Strutturale. Nella **zona C3** ancora non attuata, prevista dal P.R.G. **lungo via Dante Alighieri** nel quartiere Pieve Vecchia-Cisa, dovrà essere conservata nel suo assetto attuale e quindi dovrà essere considerata inedificabile la porzione di zona che coincide con l'area che il P.S., nelle tavole della “Disciplina degli insediamenti concentrati”, ha classificato come *area a forte acclività*.

L'attuazione degli interventi nella **zona C2P**, prevista a valle della stessa via Dante Alighieri, potrà avvenire solo o a seguito di piano attuativo in variante al P.R.G. o a seguito della approvazione del R.U., nel rispetto delle seguenti condizioni: 1) l'ambito di intervento o comparto dovrà essere esteso anche alla sottostante zona G1 del P.R.G. vigente, 2) la viabilità di distribuzione dovrà essere definita nel rispetto della *viabilità di quartiere di progetto* qui individuata dal P.S. nelle tavole della “Disciplina degli insediamenti concentrati”; 3) gli spazi per standards di verde e parcheggio pubblici saranno attestati sui lati della viabilità di accesso in direzione nord-sud in modo da garantire la loro centralità ed effettiva fruibilità all'interno della nuova lottizzazione; 4) sul margine sud-ovest dell'area dovrà essere realizzata una viabilità pedonale pubblica che consenta il collegamento tra l'area della chiesa di Santa Maria ed il verde pubblico esistente in via Macchiavelli.

L'attuazione degli interventi nelle due **zone C1P* presso San Lazzaro** sarà subordinata al rispetto delle seguenti condizioni: 1) le lottizzazioni vengano impostate su un asse stradale centrale parallelo alla strada Tiberina 3 bis che possa agevolmente essere innestato sulla nuova viabilità prevista dal P.S. per collegare via Redi e la rotatoria tra via Anconetana e strada Tiberina 3 bis, alla cui realizzazione concorreranno finanziariamente anche tali lottizzazioni, con una parte degli oneri di urbanizzazione ricavabili da tali zone C; 2) venga garantita la tutela del percorso storico di via Antonio di Anghiari localizzando sui fianchi di tale viabilità gli standards di verde pubblico; tale viabilità potrà

funzionare come viabilità di accesso alle nuove lottizzazioni solo provvisoriamente, fino alla realizzazione della nuova viabilità che converge alla rotatoria sulla strada Tiberina; 3) vengano rispettati i condizionamenti derivanti dagli esiti delle nuove indagini idrauliche elaborate a supporto del P.S. ai sensi del nuovo regolamento regionale di cui al D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R;

Sal 05 gli assi viari di progetto individuati nelle tavole della “Disciplina degli insediamenti concentrati” del P.S. come “*viabilità di collegamento intercomunale di progetto*” e “*viabilità di progetto di rango urbano*” comportano fasce di salvaguardia rispettivamente di 20 e 10 metri per lato rispetto alla linea disegnata nella tavola; in tali fasce sono da inibire tutti gli interventi di nuova edificazione ammessi nelle zone omogenee B, D, F..

Sal 06 in merito alle zone agricole ricadenti nella U.t.o.e. valgono le salvaguardie generali definite nelle N.T.A. del P.S..

VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2 E 13 DEL P.T.C.

All'interno della U.T.O.E. n. 2, in coerenza i contenuti del P.T.C., il P.S. individua le aree di tutela paesistica delle ville Nomi, Pirondi, Lucia e, in parte di villa Silvestri e di villa Giovagnoli alla Torraccia, le aree di tutela paesistica degli edifici specialistici antichi della chiesa della Madonna della Legna e una parte di quella del Convento dei Cappuccini, ad integrazione di a quelle già previste dal P.T.C., oltre che due porzioni di area di tutela paesistica della struttura urbana di cui una in sinistra idrografica del torrente Fiumicello e a nord della chiesa di Santa Maria e l'altra presso il Fiume Afra.

Le direttive di tutela di cui alle N.T.A. del P.T.C. prevedono che le aree di tutela paesistica non siano da destinare ad interventi di nuova edificazione; sono ammessi eventuali parziali scostamenti comunque nel rispetto degli obiettivi di tutela di cui all'art. 2 delle stesse N.T.A., alle condizioni di cui all'art. 13 comma 5 lettere c), d) ed e) e di cui all'art. 25 comma 2 lettera a).

Nell'ambito della U.T.O.E. 2 il P.S. di Sansepolcro recepisce le direttive del P.T.C. in merito alle aree di tutela paesistica consentendo come scostamento da esse:

Cp1) la modifica del perimetro dell'area di tutela paesistica di Villa Golini cui viene tolta una modesta porzione nel settore sud, in quanto corrispondente ad un'area di margine dell'insediamento recente del Melello, per la quale il P.S. ammette la possibilità di interventi di completamento edilizio; al tempo stesso l'area di tutela paesistica di tale villa è stata completamente ricompresa dal P.S. nella U.t.o.e. n. 3 “Collina delle ville di Sansepolcro” e ampliata come estensione superficiale verso est per includere parte del pregevole viale di accesso alberato e le sistemazioni correlate (tra cui anche una edicola votiva);

Cp2) una modesta porzione dell'area di tutela paesistica della struttura urbana di Sansepolcro, al di sopra del complesso edilizio di matrice storica di Fiumicello e a sud dell'area di tutela di Villa Sassi Rossi (vedi area cerchiata in nero nell'estratto riportato sotto), è stata individuata nel P.S. come “*ambito di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica*” all'interno dell'area di tutela paesistica della struttura urbana, per rendere ammissibile, nel periodo di validità del P.S. stimato in 20 anni, una riserva di aree per edilizia residenziale a basso indice sul prolungamento dell'adiacente *ambito di potenziamento della residenza*, che risulta al di fuori di tale area di tutela; ciò anche per garantire la fattibilità economica, con l'utilizzo dei relativi oneri di urbanizzazione, della prevista circonvallazione tra la strada Marecchiese e via della Cappellina. Tali interventi di trasformazione saranno ammissibili nel R.U. nel rispetto delle seguenti prescrizioni: a) le eventuali nuove costruzioni potranno essere realizzate solo negli



ambiti definiti come “*ambiti di possibile trasformazione all'interno delle aree di tutela paesistica*” nella tavola della “Disciplina degli insediamenti concentrati”, b) le tipologie da consentire in tali aree, nell’ambito del R.U., dovranno essere armonizzate con il contesto collinare e quindi prevedere volumetrie semplici prive di corpi aggettanti (corpi scala), potranno essere realizzate logge in sostituzione delle terrazze aggettanti; l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore ad un piano rispetto alle quote attuali del terreno misurate sui prospetti a monte; gli edifici dovranno essere adagiati sulla pendenza naturale del terreno; gli sbancamenti dovranno essere limitati alla sola area di sedime degli edifici; c) nelle aree pertinenziali le superfici dovranno essere mantenute a fondo permeabile; l'arredo vegetazionale di nuova introduzione dovrà prevedere il ricorso solo ad essenze autoctone tipiche dell'ambiente collinare; d) la superficie utile lorda massima per residenze su tale ambito di possibile trasformazione all'interno dell'area di tutela paesistica non potrà essere superiore a mq. 700.

Cp3) nel P.S. sono state effettuate altre modeste rettifiche dell'area di tutela paesistica della struttura urbana derivanti esclusivamente dalla presa d'atto dei perimetri delle zone di completamento esistenti e già in gran parte edificate.

DIMENSIONAMENTO DELLA UTOE

FUNZIONI	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.R.G. (mq.)	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.S. (mq.)	S.U.L. derivante da recupero in ambiti urbani	SUL desumibili dalle informazioni contenute nella “Variante per l’edificato di matrice storica” (mq.)	Numero di abitanti al 2001	Incremento potenziale del numero di abitanti	Incremento potenziale del numero di alloggi (120 mq. di sup. lorda media ad alloggio media)
Residenziale	8.340	14.000* (di cui l’82% da localizzare esclusivamente all’interno degli ambiti di potenziamento della residenza)	13.500	1.200	3.731	924	308
Industriale, artigianale							
Commerciale per medie strutture di vendita							
Turistico – ricettiva		3.000	2.000	700			
Direzionale e servizi privati		3.500	1.200				

* tale quantità massima è comprensiva delle quote massime stabilite per gli *ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica*

TABELLA CARENZE PREGRESSE DI SUPEFICI A STANDARDS

Popolazione stimata 2008 della UTOE n.1	Carenza pregressa di standards di verde pubblico (mq.)	Carenza pregressa di standards di parcheggi (mq.)
3.876	12.659	