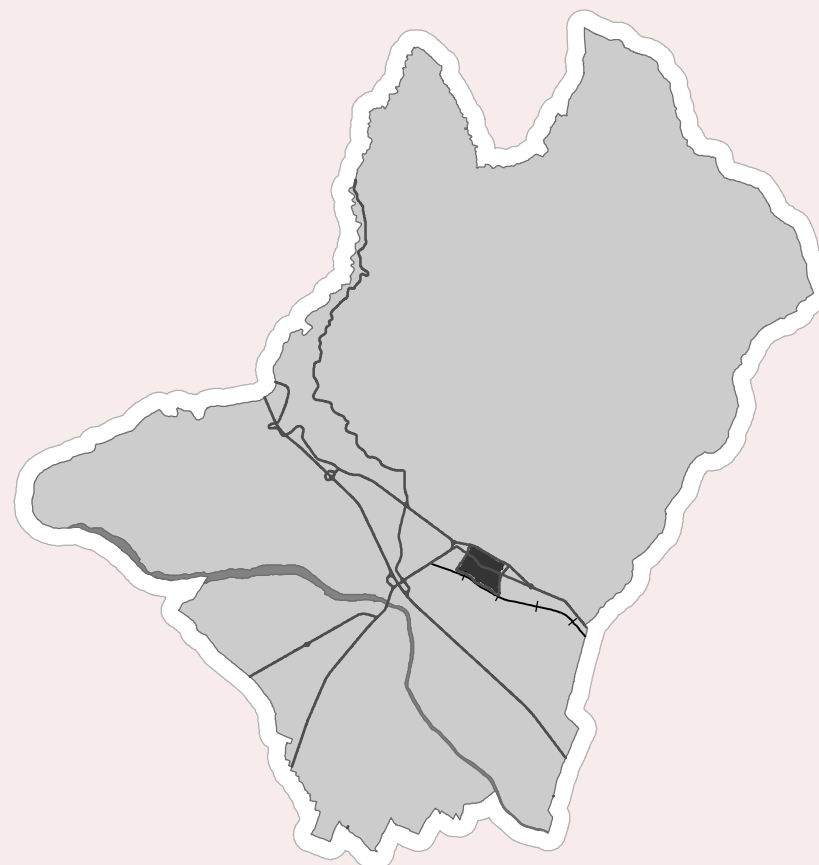




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(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 TECNICONCONSUL

COLLABORAZIONE ALLE ELABORAZIONI INFORMATICHE: Dott. Geol. Federica Fiorucci, Arch. Laura Tavanti

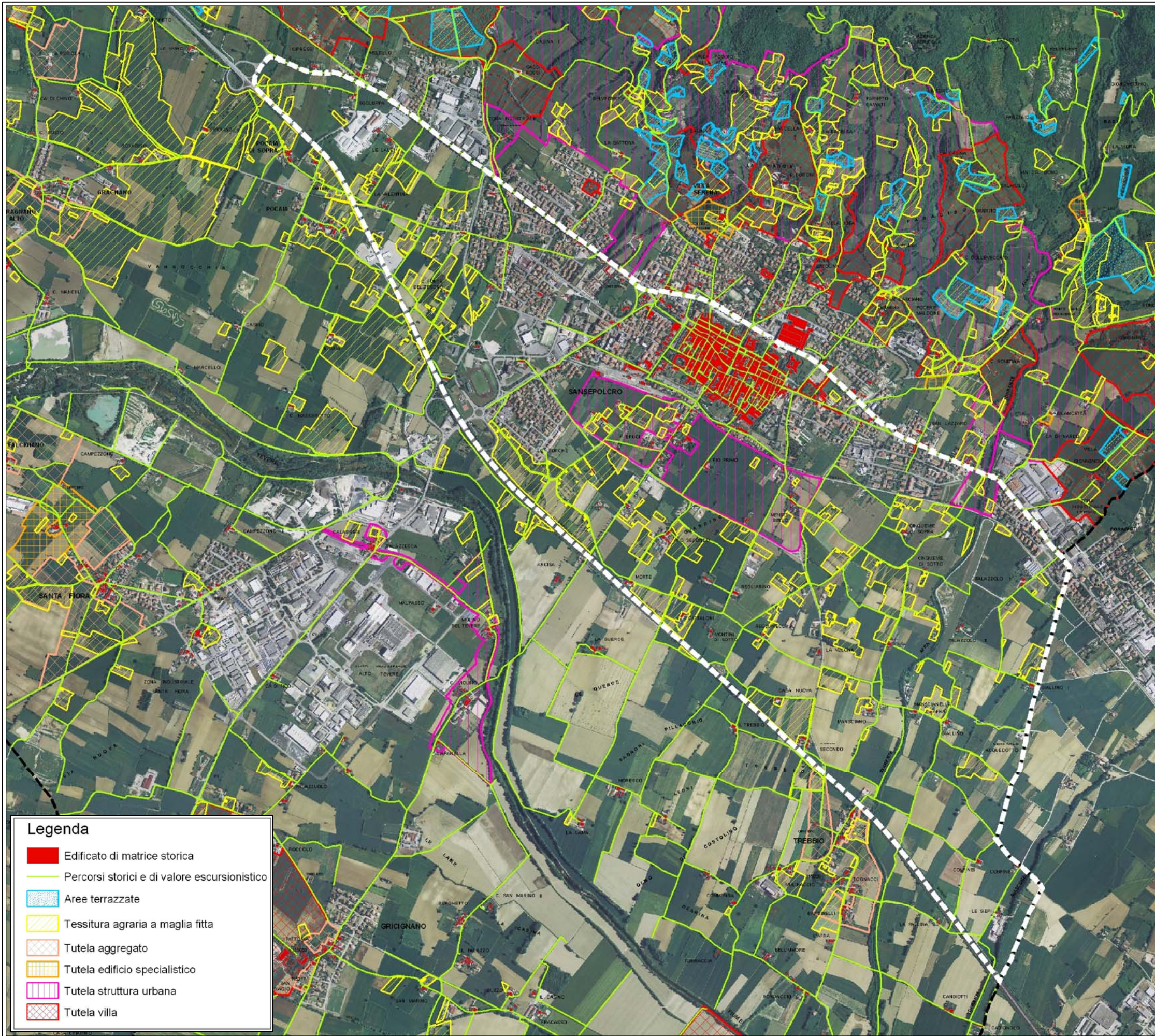
ELAB.

14b.1

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

UTOE

01



Legenda

- Edificato di matrice storica
- Percorsi storici e di valore escursionistico
- Aree terrazzate
- Tessitura agraria a maglia fitta
- Tutela aggregato
- Tutela edificio specialistico
- Tutela struttura urbana
- Tutela villa

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 piana del Tevere

SISTEMA TERRITORIALE DEL P.S.:
Piana del Tevere

NOME UTOE:
Piana di Sansepolcro

SUPERFICIE UTOE (mq):
6.899.944

AMBITI URBANI SCHEDATI RICADENTI NELL'UTOE:
1 - Centro Storico; 2 - Sgoluppa, le Laudi; 3 - Triglione
4-Cimitero, Stadio, Borgo Hotel; 5-Porta Fiorentina, Zona Resurgo
6-Viali Pacinotti, Volta, Via Scarpetti, Rio II; 7 - Le Forche;
8 - Via Anconetana, Piscina; 9 - S.Paolo; 10 - Quartiere Rielo

DESCRIZIONE:

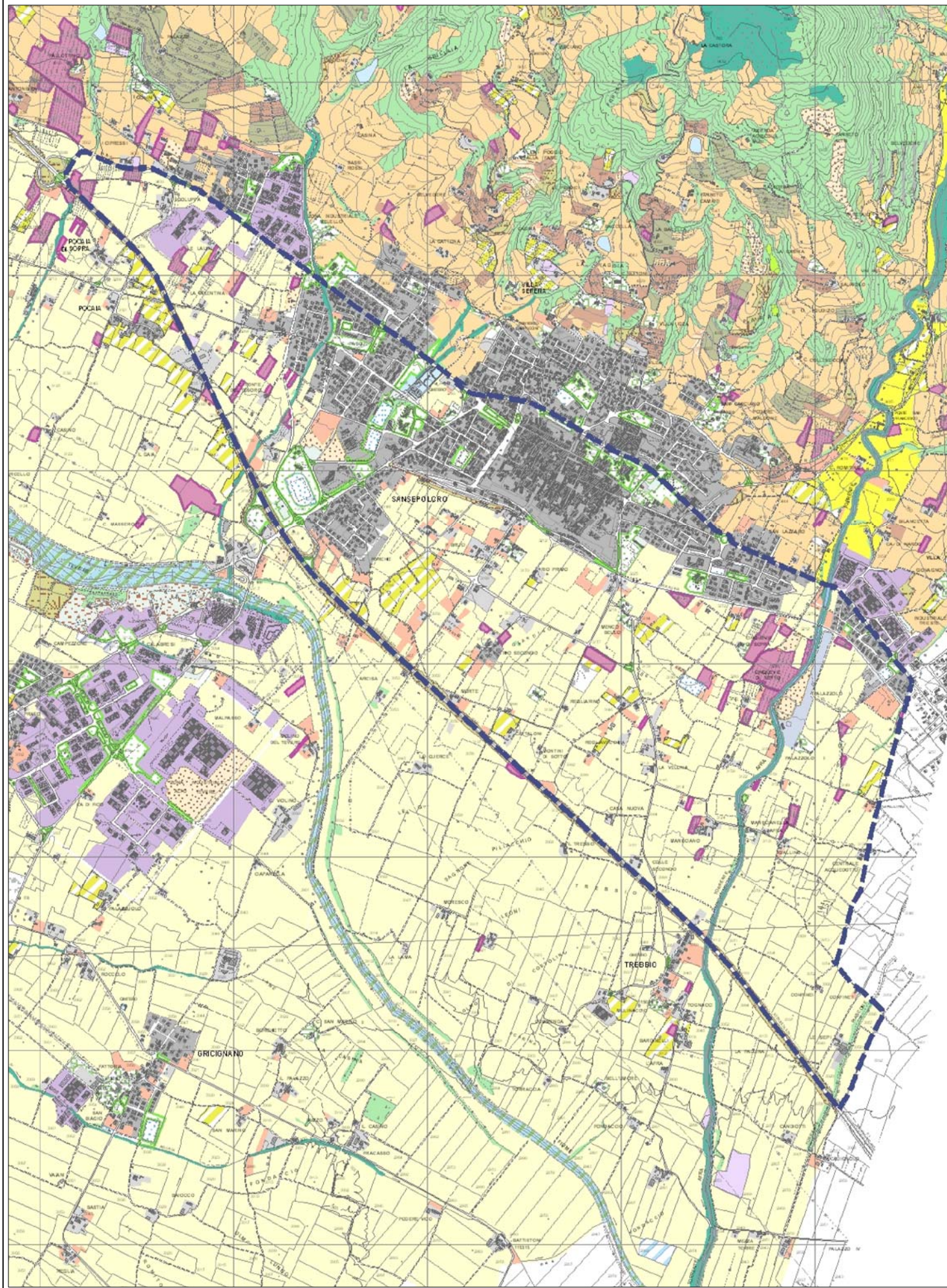
Morfologia e confini

L'U.t.o.e. (unità territoriale organica elementare) n. 01 "Piana di Sansepolcro" appartiene ed è parte del subsistema territoriale "Piana della Valtiberina" che il Piano Strutturale ha recepito dal P.T.C. della Provincia di Arezzo, come parte del Sub-sistema territoriale CI05 "Conca intermontana della Valtiberina" e della Unità CI05/01 "Collina di Anghiari e pianura del Tevere". Tale U.t.o.e. rappresenta, insieme alla U.t.o.e n. 2, la unità territoriale dove maggiormente si concentra la presenza antropica del Comune nel territorio comunale (qui vive il 56% della popolazione totale) e quindi rappresenta il "cuore" insediativo e funzionale di tutto il territorio comunale. I confini della U.T.O.E. corrispondono:

- a nord-est con l'asse viario storico della strada Tiberina 3 bis, che, dal punto di vista morfologico, definisce anche il limite tra la pianura e la collina, lambendo il lato settentrionale del centro storico e collegando il capoluogo biturgense con i centri di pianura della Valtiberina Umbra, verso sud-est, e con Pieve Santo Stefano e la Romagna, verso nord-ovest;
- a sud-ovest con la barriera infrastrutturale, interna alla pianura, costituita dalla Strada di Grande Comunicazione (S.G.C.) E45, la principale direttrice viaria di rango nazionale che attraversa il territorio comunale e che ha implementato le possibilità di collegamento con l'Umbria e con l'Emilia Romagna un tempo rappresentate dalla sola Tiberina 3bis;
- ad ovest con il limite tra area urbana e territorio extraurbano in corrispondenza dell'abitato di Melello;
- ad est con il confine regionale con l'Umbria e comunale con il comune di San Giustino.

Sistema insediativo e della mobilità

Si tratta della U.t.o.e. in cui si è sviluppato il principale insediamento del territorio comunale, a partire dalla figura quadrangolare del centro storico racchiusa all'interno delle mura, da cui, soprattutto a partire dalla fase della dominazione dei Tarlati (1300), si è irradiato un sistema di assi viari di collegamento con gli altri centri urbani della Valtiberina e con il contado. Mentre sulla radiale verso il Tevere (attuale via Scarpetti) si è sviluppato un borgo lineare, verso ovest si è consolidato un tessuto compatto, cresciuto in varie fasi ed esteso fino all'incrocio odierno con la strada regionale marechiese di collegamento con Rimini, (segue →)



(...segue)

con due soluzioni di continuità o cesure, di cui una rappresentata dal sistema di aree per attrezzature e servizi pubblici di rango urbano (cimitero, scuole medie, Palazzetto dello sport, impianti sportivi vari) e l'altra, più a ovest, dal corso del Torrente Fiumicello. Lo sviluppo urbano verso ovest è ad oggi delimitato dalla recente strada di circonvallazione e di raccordo tra la strada Senese Aretina e la strada Marechiese, al di là della quale sono presenti episodici insediamenti edilizi residenziali, lungo la strada comunale di Gragnano, oltre che rarefatti insediamenti a carattere produttivo che costituiscono anche attività incongrue rispetto al contesto in cui si sono inserite e quindi elementi di criticità ambientale e di degrado funzionale e paesaggistico. Lungo la strada statale Senese Aretina si è consolidato, in forma di quadrilatero compatto, il Quartiere de "Le Forche", unito alla struttura urbana principale dal tessuto sfrangiato e lineare che si diparte da Porta Fiorentina. Ad est del centro storico si è invece formato prima il tessuto lineare lungo Via Anconetana e poi, a valle di esso, sono stati realizzati insediamenti residenziali prevalentemente di edilizia economica e popolare che rappresentano le uniche testimonianze di città pianificata recente con soddisfacenti livelli di qualità urbana; tali caratteri si sono in parte ridotti nelle espansioni più recenti (Quartiere Riello). La zona orientale della città risulta delimitata a sud dalla linea ferroviaria Sansepolcro-Perugia; la principale cesura allo sviluppo urbano è qui stata rappresentata dal corso del Torrente Afra. La restante parte della U.t.o.e. è caratterizzata da insediamenti sparsi.

Il sistema delle infrastrutture della mobilità si articola gerarchicamente all'interno della U.t.o.e. a partire dalla S.G.C. E45, con i suoi svincoli nord, in corrispondenza della località Melello, e sud, nell'incrocio con la strada Statale Senese Aretina; da questa strada si dipartono la circonvallazione ovest, verso Rimini, e, presso la Chiesa delle Forche, la circonvallazione sud che, mai ultimata verso est, si reimmette nella strada Tiberina 3bis, dopo avere attraversato il quartiere S. Paolo. La strada Senese Aretina, unica direttrice viaria di collegamento con la piana in destra idrografica del Tevere e con Arezzo, si innesta sulla Tiberina 3bis presso il Cimitero e alle spalle dello slargo di Porta Fiorentina, costituendo il principale snodo del traffico veicolare del capoluogo. Sono proprio la Strada Statale Senese Aretina e la strada Tiberina 3bis, nel tratto sud verso S. Giustino, che, in relazione alle prestazioni ancora svolte, alle caratteristiche della sezione ed alla presenza di numerosi incroci e accessi diretti, mostrano le principali situazioni di criticità del traffico veicolare. La linea ferroviaria di collegamento con i centri umbri ha ormai assunto un prevalente ruolo di servizio al pendolarismo, sia degli studenti che di coloro che si muovono per lavoro, perdendo la connotazione di linea per il trasporto merci. I recenti interventi dell'Ente gestore F.C.U. per la messa in sicurezza della linea hanno comportato la chiusura degli incroci a raso con la viabilità secondaria e la realizzazione, in alternativa di solo due sottopassi carrabili, interrompendo alcuni dei collegamenti tra il centro storico e le frazioni e nuclei abitati localizzati nella porzione sud del territorio comunale.

Il sistema della mobilità si caratterizza inoltre per una fitta rete di percorsi di origine storica tra i quali emergono le viabilità principali di collegamento con le frazioni di Gragnano e

Trebbio, oltre che il tratto rettilineo di Via Scarpetti, che collega direttamente il centro storico con il Tevere. I caratteri insediativi della U.T.O.E. sono stati oggetto di approfondimento nelle successive Schede di valutazione degli Ambiti urbani dal numero 1 al numero 10.

Caratteri del paesaggio agrario

Gli intorno agricoli della struttura urbana ricadente all'interno della U.t.o.e. si caratterizzano per un tipo di agricoltura fortemente frazionato ad influenza urbana, soprattutto nella zona immediatamente a monte della E45 ed a valle del centro storico, e nella zona tra il quartiere Triglione e la E45; tali aree si caratterizzano per la presenza di sistemi di orti con tessitura agraria a maglia fitta e con permanenza di stemazioni agrarie tradizionali quali gli aceri con vite maritata lungo le prode. La tessitura agraria è stata invece oggetto di riaccorpamenti parziale, con conseguente cancellazione della orriditura dei fossi e della vegetazione non colturale oltre che degli originari filari della coltura promiscua, soprattutto nella porzione sud-est della U.t.o.e. dove è ancora presente un'agricoltura ad alta produttività con aziende agricole anche di consistenti dimensioni. L'area è caratterizzata inoltre da una fitta presenza di edifici rurali storici, alcuni dei quali di notevole pregio architettonico. Oltre alle attività agricole in territorio extraurbano sono presenti funzioni non agricole quali l'aviosuperficie, in località Palazzolo, la zona E9 ad impianti sportivi a nord della località "La Velona", il Centro Tevere Expo (attrezzatura pubblica scarsamente caratterizzata dal punto di vista architettonico) e un centro per il recupero di rifiuti in località Regliarino, che costituiscono elementi di scarsa qualificazione e, in alcuni casi, anche di degrado. I principali caratteri di pregio del paesaggio agrario sono rappresentati dalle aree agricole con tessitura a maglia fitta a sud ed a est del quartiere "Le Forche" che, insieme alle zone ancora coltivate che dalla linea ferroviaria si estendono verso sud, fino alla circonvallazione ed a valle di essa, definiscono un ambito paesaggistico in stretta relazione strutturale e percettiva con il Centro storico, che permette a chi percorre il nostro territorio da sud (lungo via Bartolomeo della Gatta ma anche dalla S.G.C. E45) con visivi di particolare interesse verso le mura urbane, lo skyline del Centro storico (fatto di campanili, torri ed altane) e verso la collina a monte del centro storico. Altro elemento di qualificazione paesistica è infine costituito dal Torrente Afra che, nella porzione che attraversa la U.t.o.e. n. 01, ha ormai abbandonato il suo regime torrentizio per descrivere curve sinuose, accentuate e segnalate anche dal parallelo andamento della fitta vegetazione ripariale, di grande pregio paesaggistico e ambientale.

INDICATORI DI PRESSIONE ANTROPICA:

POPOLAZIONE DELL'UTOE (CENS. 2001)	8637
DENSITA' POPOLAZIONE (ab/Kmq)	1252

Superficie aree urbanizzate residenziali (mq)	% aree urbanizz. residenziali rispetto sup. utoe	Superficie aree urbanizzate produttive (mq)	% aree urbanizz. produttive rispetto sup. utoe
1.453.836	21,07	60.699	0,88

ELEMENTI DI CRITICITA':

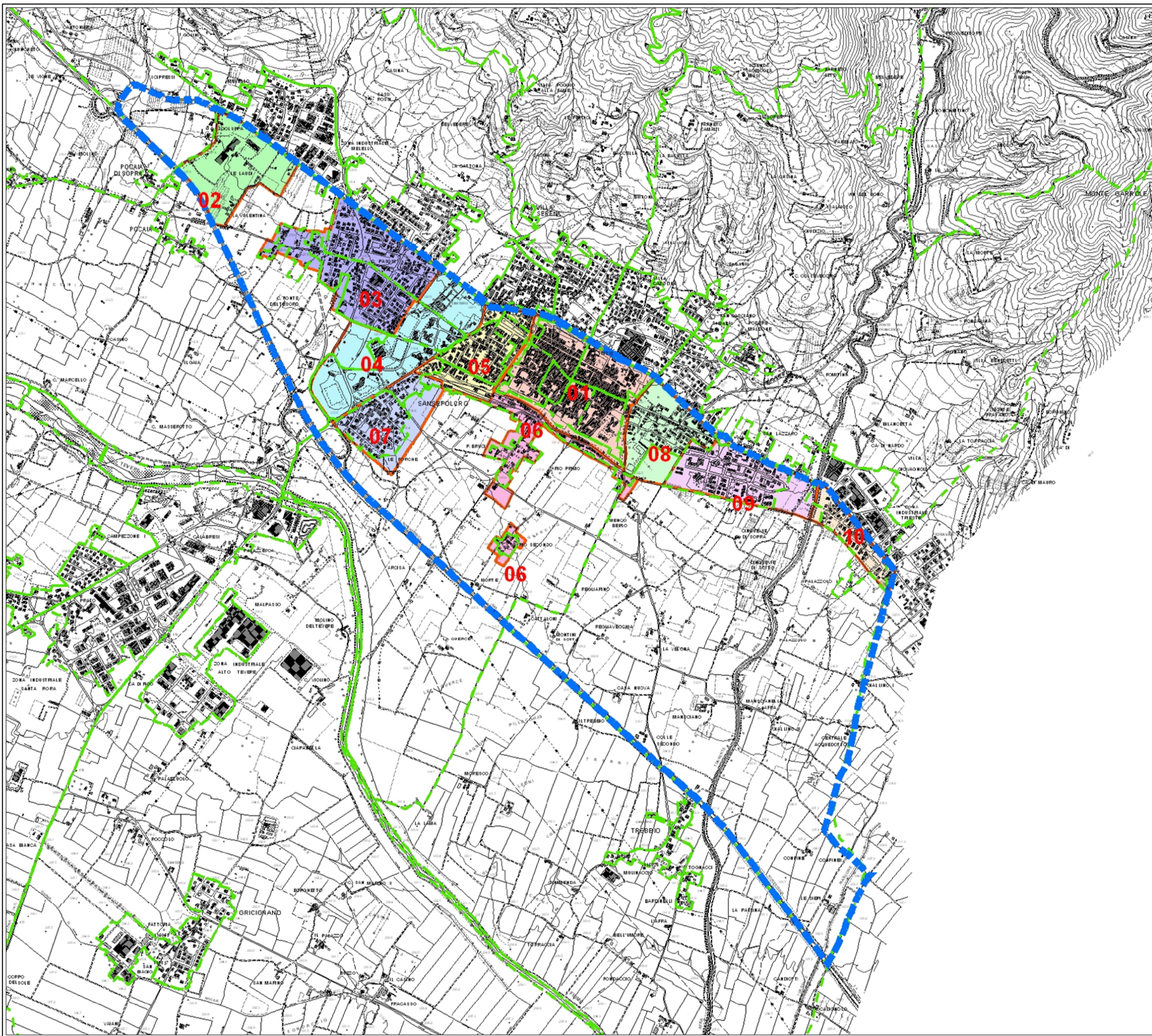
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ED IDRAULICA:	
	Descrizione
Aree con pericolosità geomorfologica elevata	la U.T.O.E. è quasi completamente interessata da aree con pericolosità geomorfologica media G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)
Aree con pericolosità idraulica elevata	La U.T.O.E. è in gran parte interessata da aree con pericolosità idraulica media I.2 (con allegamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni). Sono però presenti aree con pericolosità idraulica <i>molto elevata</i> I.4 (aree interessate da allagamenti con tempi di ritorno di 20 e 30 anni) in corrispondenza, oltre che dei tratti dei corsi d'acqua presenti (incisioni e fasce di pertinenza fluviali), di una zona in destra idrografica del Torrente Afra presso l'insediamento rurale di "Mansciano" che è corredata anche di un'area contigua con pericolosità idraulica <i>elevata</i> I.3 (aree interessate da allagamenti con tempi di ritorno tra 30 anni e 200 anni). Analogamente lungo il torrente Fiumicello, in destra ed in sinistra idrografica, sono presenti aree con pericolosità idraulica <i>molto elevata</i> I.4 e con pericolosità idraulica <i>elevata</i> I.3, in particolare nella zona a valle della strada comunale per Gragnano e nella fascia compresa tra la E45 ed il nuovo campo da calcio in località Podere Brancichino.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:	
	Descrizione
presenza di linee elettriche di alta tensione	la U.T.O.E. è interessata da un breve tratto di linea elettrica ad alta tensione che, sviluppandosi a valle della E45 e quindi al di fuori della U.T.O.E., converge sulla centrale elettrica.
presenza di impianti di radiocomunicazioni	nella zona del Palazzetto e del nuovo campo sportivo sono presenti 3 antenne per la telefonia mobile

DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE:

INFRASTRUTTURE PRINCIPALI:
L'U.T.O.E. è interessata dalle principali infrastrutture della mobilità presenti nel territorio comunale ovvero dalla linea ferroviaria Sansepolcro - Perugia, dalla S.G.C. E45, dalla strada statale Senese Aretina, di collegamento con Arezzo, dal raccordo tra la strada Senese Aretina e la Strada Regionale Marechiese per Rimini, 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 Ferroviario	Tratto compreso tra la Senese aretina e la stazione ferroviaria, sulla testata di Viale Vittorio Veneto, fino al confine con l'Umbria	Attuale elemento di barriera per il collegamento tra la porzione a nord e quella a sud della città anche per la chiusura di alcune delle intersezioni con la viabilità secondaria	Costituisce il sistema di mobilità ambientalmente più sostenibile in particolare per lo spostamento dei pendolari tra Sansepolcro e i centri umbri della Valtiberina
Sistema Viario	Il sistema della mobilità nella U.T.O.E. risulta molto articolato e sviluppato secondo i diversi gradi gerarchici (dalla S.G.C. E45 alle strade di servizio alle aree agricole)	Situazioni di congestione del traffico con conseguenti problemi di sicurezza e inquinamento acustico ed atmosferico sono in particolare presenti lungo la Strada Senese Aretina e lungo la strada Tiberina 3bis	La nuova viabilità prevista dal P.S. per la fluidificazione del traffico dovrà rispettare specifici criteri di realizzazione e condizionamenti, in rapporto agli insediamenti serviti e in relazione al rango gerarchico da assumere.
Acquedotto	Gran parte delle aree urbane ricadenti nella U.T.O.E. sono servite dal pubblico acquedotto; la U.T.O.E. è inoltre interessata da una nuova condotta di progetto di prossima realizzazione.	Non risultano ancora serviti il piccolo abitato di Rio II e l'area in cui insistono i due insediamenti industriali di Melello.	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi preventivamente con 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. Presso Fonte del Tesoro sono presenti linee fognarie con scarico libero che saranno collegate, con una linea di progetto, al collettore principale	Non tutta la rete fognaria ad oggi è convogliata nei collettori fognari principali che convergono 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 parere l'Ente gestore del servizio idrico.
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 (è presente la linea del metano a media pressione attorno al centro storico, lungo la strada Tiberina 3bis, nella zona de Le Laudi, lungo la Senese Aretina, lungo la strada per il Trebbio e nella zona a valle del centro storico da Rio I a Le Forche)		
Raccolta rifiuti	Tutte le aree all'interno dell'U.T.O.E. sono servite o servibili per la 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 e razionalizzazione del sistema di raccolta dei rifiuti con interventi anche presso l'attuale Stazione ecologica (vedi Scheda di Valutazione della U.T.O.E. 12)



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 piana del Tevere

SISTEMA TERRITORIALE DEL P.S.:

Piana del Tevere

NOME UTOE:

Piana di Sansepolcro

SUPERFICIE UTOE (mq):

6.899.944

**AMBITI URBANI SCHEDATI
RICADENTI NELL'UTOE:**

- 1 - Centro Storico
- 2 - Sgoluppa - le Laudi
- 3 - Triglione
- 4 - Cimitero - stadio - Borgo Hotel
- 5 - Porta Fiorentina - Zona Resurgo
- 6 - Viali Pacinotti, Volta, Via Scarpetti, Rio II
- 7 - Le Forche
- 8 - Via Anconetana - Piscina
- 9 - S. Paolo
- 10 - Quartiere Riello



Perimetro UTOE



Perimetri sezioni censuarie ISTAT 2001

OBIETTIVI PER L'U.T.O.E.

- Ob01:** Rilancio del ruolo primario del **Centro Storico** quale luogo di aggregazione e di incontro, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche mirate di riuso e recupero del tessuto edilizio, con particolare attenzione per la salvaguardia della funzione residenziale e, in secondo luogo, della funzione commerciale e dell'artigianato di qualità;
- Ob02:** riqualificazione degli spazi aperti interni al tessuto urbanistico del **Centro storico** estendendo così, a scala urbana, i criteri e le azioni di salvaguardia e tutela già poste in essere dal vigente Piano del Centro Storico per i singoli manufatti architettonici;
- Ob03:** riqualificazione ed implementazione degli spazi a **verde pubblico a servizio del fitto tessuto del Centro storico**, innanzitutto a partire dal sistema delle aree verdi sugli spalti delle mura medicee e di quelle comprese tra le mura ed i viali, anche attraverso la verifica di fattibilità delle previsioni non attuate della vigente "Variante della fascia compresa tra le mura ed i Viali", approvata contestualmente al Piano del Centro Storico, che il P.S. intende sostanzialmente confermare come strumento urbanistico con obiettivi e disciplina di tutela di valore strategico;
- Ob04:** promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la **riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane** ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città (a partire innanzitutto dal sistema di aree in sequenza dei Giardini di Porta Fiorentina -area dismessa di Piazza della Repubblica, già destinata dal vigente strumento urbanistico ad interventi di ristrutturazione urbanistica non ancora attuati - area verde ad est del cimitero), cogliendo l'occasione per promuovere elevati standards di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso;
- Ob05:** promozione della continuità delle funzioni pubbliche o di interesse collettivo negli **edifici pubblici del Centro storico** e, in particolare, in quei complessi edilizi;
- Ob06:** **riqualificazione funzionale dei vari quartieri urbani** presenti nella U.t.o.e. laddove in particolare si è registrata la carenza di spazi pubblici, sia in termini puramente quantitativi che qualitativi, data la scarsa accessibilità degli spazi o la loro localizzazione marginale e la scarsa qualificazione quando presenti;
- Ob06 bis:** individuazione di un'area adeguata per la realizzazione di un nuovo polo scolastico comunale;
- Ob07:** consolidamento del ruolo di **"cittadella dello sport e del tempo libero"** già svolto dall'ambito urbano definito dal P.S. "Cimitero - Stadio-Borgo Hotel" all'interno del quale promuovere il potenziamento delle attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- Ob08:** la **riqualificazione degli ambiti urbani** in cui è stata rilevata una dequalificante commistione dei caratteri architettonico - urbanistici (data da skyline scomposti, tipologie pluri-piano che coprono quasi totalmente la superficie del lotto) che producono un'immagine urbana disordinata e di scarsa qualità (vedi ad esempio la scheda dell'ambito urbano n. 05 denominato "Porta Fiorentina - Zona Resurgo" lungo la strada Senese Aretina, che ricade nella presente U.t.o.e.);
- Ob09:** promozione di un più efficace **collegamento tra il Centro storico ed i quartieri più periferici** (in particolare tra il capoluogo ed i quartieri di S. Paolo e Riello ad est e con il quartiere Triglione ad ovest);
- Ob10:** il **potenziamento della funzione residenziale** all'interno della U.t.o.e. 01, dato il ruolo gerarchico preminente svolto storicamente dal capoluogo in merito alla concentrazione della funzione residenziale, definendo al contempo i corridoi infrastrutturali per la nuova viabilità di servizio alle aree residenziali esistenti e di previsione;
- Ob11:** **localizzazione delle aree di espansione residenziale su aree di frangia e di margine alle aree urbane esistenti** e reperimento all'interno di esse di standards e servizi che siano dimensionati in modo da colmare anche il deficit pregresso rilevato nelle successive schede degli ambiti urbani (in particolare si è registrata una carenza pregressa di aree a verde pubblico e a parcheggi, sia in termini puramente quantitativi che, soprattutto qualitativi e di localizzazione, in ambiti quali il quartiere Triglione, la zona di Porta Fiorentina, la zona di via Scarpetti, mentre si registrano prestazioni soddisfacenti, sia in termini di superfici che di localizzazione e di arredo urbano, per gli standards del quartiere S. Paolo);
- Ob12:** **tutela e valorizzazione dei corridoi ecologici** rappresentati dai corsi d'acqua (tra cui quelli principali all'interno della U.t.o.e. 01 sono il torrente Fiumicello ed il torrente Afra), anche attraverso la previsione di usi compatibili, legati alla ricreazione ed al tempo libero, nelle fasce fiancheggianti gli stessi corsi d'acqua, da valorizzare come cesure e limiti al continuum urbano ed alle aree impermeabilizzate che assumono quindi un valore plurimo funzionale – ecologico - paesaggistico;
- Ob13:** **mitigazione ambientale degli impatti dovuti alla presenza della S.G.C. E45**, anche attraverso la individuazione di destinazioni d'uso delle aree contermini che assicurino distanze da tale infrastruttura maggiori rispetto a quelle previste per legge; promozione di opportuni interventi di mitigazione ambientale nel caso di nuove edificazioni che non fossero compatibili con la presenza di tale infrastruttura anche sulla base dei contenuti del Piano di Classificazione Acustica, definitivamente approvato con D.C.C. n. 129 del 20/10/2010;
- Ob14:** **conservazione degli attuali coni ottici verso il Centro storico e la collina** dalla strada di circonvallazione sud (via Bartolomeo della Gatta), nel tratto tra la località "Le Santucce" e l'incrocio con la strada comunale del Trebbio, anche in coerenza con i contenuti del Piano Territoriale della Provincia di Arezzo che qui ha individuato un' "area di tutela paesaggistica della struttura urbana";

- Ob15:** **promozione di forme di mobilità sostenibili**, sia per l'accesso al centro storico che per lo spostamento tra le varie parti della città, attraverso la riorganizzazione delle aree di sosta e previsioni infrastrutturali che interconnettano in modo efficiente il sistema ferroviario, veicolare pubblico e privato e ciclo-pedonale;
- Ob16:** **promozione, integrazione e valorizzazione dell'uso della linea ferroviaria Sansepolcro-Perugia**, gestita dalla Ferrovia Centrale Umbra, in vista di una sua trasformazione in linea metropolitana di superficie, anche a seguito della prevista elettrificazione della linea, e definizione di interventi che perseguano una maggiore permeabilità di tale infrastruttura, attraverso la previsione di nuovi sottopassi pedonali e/o carrabili e l'incremento del numero delle fermate nel territorio comunale;
- Ob17:** **potenziamento dell'attrezzatura privata di interesse pubblico dell'aviosuperficie in località Palazzolo** che dovrà comunque conservare le caratteristiche dimensionali e tipologiche della pista attuale;
- Ob18:** **tutela e valorizzazione**, anche nel rispetto degli indirizzi e direttive del P.T.C. e degli indirizzi, direttive e prescrizioni e del P.I.T., **dei caratteri paesaggistici delle aree agricole** che ricadono all'interno della U.T.O.E., con particolare riferimento ai brani di agricoltura tradizionale ancora presenti nelle aree contigue alle aree urbane oltre che delle aree con tessitura agraria a *maglia fitta* che il P.S., in coerenza con il P.T.C. ed il P.I.T., sottopone a specifiche azioni di tutela; valorizzazione del ruolo delle aree ricadenti nel tipo e variante di paesaggio agrario della "Pianura del Tevere non riordinata" quali aree di cui occorre tutelare l'alta redditività economico-agraria;
- Ob19:** **individuazione di criteri per la definizione**, nell'ambito del R.U., **della disciplina dell'edificabilità nelle aree agricole**, coerenti con i caratteri paesaggistici da tutelare e con le disposizioni della legge e dei regolamenti regionali in materia oltre che degli strumenti della pianificazione territoriale di Regione e Provincia. Tali criteri saranno finalizzati al massimo contenimento della dispersione di nuove insediamenti all'interno delle aree agricole.

AZIONI DI PIANO PER L'U.T.O.E.

- Az01:** assunzione, nell'ambito del P.S., dei contenuti della **"Variante al P.R.G. del Centro storico", della "Variante al P.R.G. della fascia ricompresa tra le mura ed i viali" e della "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbana"**, per ciò che riguarda in particolare gli obiettivi di pianificazione, la metodologia delle analisi e le strategie progettuali attivate da tali strumenti per gli interventi di recupero e riqualificazione architettonico-urbanistica. Le citate varianti nell'ambito del P.S. sono confermate come disciplina di salvaguardia fino alla adozione del R.U. o di varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U. e conformi al P.S.;
- Az02:** **riqualificazione dei complessi edilizi dismessi all'interno del Centro storico** anche attraverso l'assunzione delle previsioni della Variante n. 64 di adeguamento al Programma denominato "Contratto di Quartiere II" e l'eventuale revisione, nell'ambito del R.U., della disciplina del Piano del Centro Storico, anche per consentire la riconversione per usi residenziali e di interesse pubblico, di edifici attualmente utilizzati a fini produttivi o dismessi;
- Az 02 bis:** previsione di un'area sottoposta ad **Intervento strategico Is01 a – "Centro storico del Capoluogo"** che sia finalizzata ad armonizzare le politiche urbanistiche e quelle di settore (quali quelle relative al "Piano del traffico", al "Piano del commercio" e al "Piano del colore") in questa fondamentale parte di città, per il perseguimento in modo integrato dell'obiettivo di cui al precedente punto Ob1, prevedendo il rilancio delle attività artistiche tradizionali (come arte orafa, merletto, tessuti, restauro del mobile antico) anche attraverso la destinazione degli edifici di proprietà pubblica o parti di essi a botteghe artigiane, compatibilmente con i caratteri architettonico-ambientali di tali manufatti; le previsioni del R.U. all'interno di questa Area di Intervento strategico dovranno essere precisate a partire da quanto riportato nella tavola 13b del P.S. in cui sono stati individuati: la classificazione di valore degli edifici, l'indicazione dei principali complessi edilizi abbandonati da riqualificare, le attrezzature con funzioni pubbliche o di interesse pubblico da tutelare, i complessi con funzioni produttive eventualmente da trasferire in altra parte della città e per i quali prevedere l'eventuale riconversione funzionale, via Aggiunti definita "asse culturale e commerciale" da valorizzare con ulteriori funzioni culturali e/o con attività commerciali di qualità (prodotti tipici), via XX settembre definito "asse commerciale principale" da valorizzare anche per attività commerciali di prodotti tipici; piazze e slarghi da riqualificare in via prioritaria (piazza Torre di Berta, slargo di Porta del Ponte), orti e giardini pensili di pregio da tutelare e riqualificare. Nella stessa tavola è inoltre riportata la classificazione delle aree a verde privato e pubblico di particolare valore ambientale, culturale e funzionale, sia all'interno del centro storico che sugli spalti delle mura che nelle fasce esterne ad esse che ricadono nell'Area di Intervento strategico Is01b di cui al successivo punto Az05;
- Az03:** elaborazione di una **puntuale verifica**, nell'ambito del R.U., **delle norme sul patrimonio edilizio esistente del Centro storico**, al fine di definire criteri di riferimento per l'ammissibilità degli interventi di frazionamento interno degli edifici e di riuso del sottotetto, comunque nel rispetto dei valori architettonico-culturali individuati dal Piano del Centro Storico e confermati dal P.S.;
- Az04:** previsione nell'ambito del R.U. di un'**integrazione alle norme di tutela del Piano del Centro Storico** riguardanti specificatamente gli *orti e giardini pensili* individuati dal P.S. nella tavola della "Disciplina degli insediamenti concentrati";
- Az05:** previsione di un'area sottoposta ad **Intervento strategico Is01b - "Sistema del verde e dei parcheggi a corredo del Centro storico"** all'intero della quale analizzare la fattibilità delle previsioni non attuate della "Variante della fascia compresa tra le mura ed i viali", al fine di poter attivare le opportune strategie per la effettiva realizzazione di tali previsioni, da ritenere in gran parte ancora valide e coerenti con gli obiettivi del P.S.; gli interventi aventi carattere più

generale e “di sistema” di riferimento per il R.U. nell’area di Intervento strategico Is01 b sono rappresentati nella tavola della “Disciplina degli insediamenti concentrati” (tav. 13b);

Az06: **verifica puntuale ed aggiornamento della disciplina**, nell’ambito del R.U., della “**Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane**” al fine di riprecisare le strategie di riqualificazione per alcuni ambiti già soggetti a ristrutturazione urbanistica che si configurano ancora come aree dismesse;

Az07 individuazione di un’area soggetta ad **Intervento strategico Is02 -“Porta Fiorentina”** che correlli una serie di interventi di iniziativa pubblica e privata al fine di perseguire una riqualificazione funzionale ed estetica complessiva riguardante l’area dei giardini di Porta Fiorentina, gli edifici prevalentemente dismessi di Piazza Repubblica, lo snodo tra la strada Senese Aretina e la via Tiberina 3bis, l’area a verde compresa tra tale snodo ed il Cimitero del capoluogo. All’interno di tale area è prevista la riqualificazione formale e funzionale dei Giardini di Porta Fiorentina o del “Piazzone”, attraverso la creazione di uno spazio a verde pubblico unitario che preveda solo due assi viari laterali di accesso agli edifici posti sulle cortine edilizie nord-est e sud-ovest, corredati da ampie fasce di parcheggi. Sulla testata ovest di tali giardini saranno realizzati gli interventi di riqualificazione urbanistica nell’area già interessata dalla Scheda progetto “L” della “Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura”; il P.S. prevede che le nuove costruzioni ivi previste garantiscano la realizzazione di un percorso pedonale che dalla via Maestra del Centro storico si prolunghi sul nuovo Giardino di Porta Fiorentina e si sviluppi in continuità anche nell’area di cui alla citata Scheda “L”, consentendo poi di raggiungere le aree a verde pubblico e a parcheggio presso il Cimitero del capoluogo (si veda lo schema di assetto riportato nella Condizione alla trasformazione Ct 05;

Az08 **individuazione all’interno del “Sistema funzionale residenziale” dei “tessuti eterogenei o omogenei postbellici”** che, in fase di R.U., date le particolari criticità rilevate nelle successive Schede di valutazione degli Ambiti Urbani (quali ad esempio tessuti dell’ambito Porta Fiorentina - Zona Resurgo, di parti dell’ambito di Via Anconetana, del quartiere Le Forche e del quartiere Triglione), saranno oggetto di un’analisi e disciplina di dettaglio sviluppate con metodi analoghi a quelli utilizzati dalla “Variante della fascia dei 200 metri”;

Az09 **individuazione delle aree ancora libere da edificato all’interno dei vari quartieri, frazioni e nuclei abitati** facenti parte del sistema insediativo concentrato e loro classificazione, nelle tavole della “Disciplina degli insediamenti concentrati”, come *aree verdi interne ai tessuti urbani, ambiti di possibile reperimento di standards e servizi e ambiti di reperimento per nuovi parchi urbani*, al cui interno il R.U., a seguito di una valutazione più puntuale della dotazione di standards effettivamente presente, potrà collocare le aree per standards di verde e parcheggi pubblici e per eventuali attrezzature collettive o per parchi urbani ritenuti necessari, conformemente ai limiti dimensionali ed ai criteri localizzativi e di qualità stabiliti dal P.S., al fine di garantire la realizzazione di spazi pubblici aventi effettivo carattere di centralità urbana;

Az10 **definizione**, nell’ambito del R.U., **delle nuove destinazioni compatibili per i complessi edilizi pubblici** che necessitano di mutare la loro destinazione, individuando comunque altre funzioni pubbliche o di interesse pubblico;

Az11 razionalizzazione della viabilità all’interno di quegli ambiti urbani che presentano situazioni critiche dal punto di vista della **sicurezza degli incroci sulla viabilità principale**, con particolare riferimento ai quartieri Riello, S. Paolo e Le Forche;

Az12 individuazione di **aree per il potenziamento della funzione residenziale** e funzioni miste (residenziali, commerciali, direzionali) nelle aree di frangia e sul margine dei tessuti esistenti che il P.S. individua come “tessuti residenziali esistenti prevalentemente recente” e “ambiti di potenziamento della residenza”, nelle tavole della “Disciplina degli insediamenti concentrati” e che comprendono anche le zone B o C non attuate del P.R.G. e confermate dal P.S.; individuazione, dei *“tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale* attualmente adibiti a funzioni produttive dismesse o in via di dismissione e che presentano una localizzazione incongrua rispetto al contesto in cui sono collocati. Oltre a quanto previsto per le Aree di Intervento strategico il P.S. localizza un’area individuata come *“tessuto produttivo vocato alla riconversione residenziale”* a valle della ferrovia Sansepolcro – Perugia e presso la aviosuperficie di Palazzolo in cui gli interventi ammissibili dovranno rispettare le condizioni di trasformazione di generali e quelli definiti nel successivo paragrafo “CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ AI FINI DELLA MITIGAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI DELLE TRASFORMAZIONI”. All’interno degli *ambiti di potenziamento della residenza* ricadenti nella U.t.o.e n. 01 il P.S. prevede schemi direttori per la viabilità di progetto, di rango urbano e di quartiere, di servizio oltre che l’eventuale indicazione della localizzazione delle aree per standards e servizi. Coerentemente con l’obiettivo di privilegiare il potenziamento di aree residenziali su aree di frangia, il P.S. ha individuato i seguenti specifici “ambiti di potenziamento della residenza”, da sottoporre alle condizioni riportate nel successivo punto Ct 09:

- ambito di potenziamento della residenza lungo via delle Santucce, nel tratto che si immette su via Scarpetti, nell’area compresa tra due aree già edificate;
- ambito di potenziamento della residenza nell’area libera compresa tra la Senese aretina e il Palazzetto dello sport, di fronte alla chiesa delle Forche;
- comparto edificatorio nell’area a est del cimitero del capoluogo;
- comparto edificatorio nell’area a sud della località Caratello;
- comparto edificatorio in un’area compresa nella zona sud del quartiere residenziale delle Forche
- comparto edificatorio in un’area compresa nella zona nord del quartiere residenziale delle Forche.

Az13 previsione della **possibilità di localizzare ulteriori nuove quote di edilizia residenziale** e con funzioni miste (residenziali, commerciali, turistico-ricettive o direzionali) nell’ambito del R.U., all’interno delle aree individuate dal P.S. come *ambiti agricoli di corredo agli insediamenti*”, secondo le modalità previste nell’art. 70 comma 2 lettera d) e a seguito di una serie di valutazioni che tengano conto della disciplina di tutela degli elementi di pregio paesaggistico-ambientale individuati dal P.S., dei condizionamenti derivanti dalle criticità dovute alle pericolosità geologiche ed idrauliche più elevate, e, al tempo stesso, prevedano la contestuale realizzazione di tutte le infrastrutture per la tutela delle risorse essenziali, a partire dalla progettazione della viabilità di servizio, che non dovrà peggiorare le prestazioni delle infrastrutture esistenti e al tempo stesso dovrà garantire la permeabilità degli insediamenti previsti;

Az14 individuazione, nelle **aree ancora libere da edificato fiancheggianti i corsi d’acqua del Fiumicello e dell’Afra**, di area classificate dal P.S. come *“ambiti di reperimento per parchi fluviali”* all’interno dei quali prevedere esclusivamente destinazioni quali verde pubblico attrezzato, piccole attrezzature sportive, orti urbani, percorsi ciclopedonali che si sviluppino con continuità anche verso le aree agricole di pianura e di collina e verso il fiume Tevere;

Az15 conferma delle **aree produttive** ancora non attuate presenti in località “Le Laudì” e della piccola area produttiva in località Rio II;

Az16 individuazione nel P.S. dell’area di **Intervento strategico Is03 – “Riqualificazione dell’area della ferrovia Sansepolcro-Perugia”** al fine di una sua valorizzazione funzionale, da concordare con l’ente gestore o Ferrovia Centrale Umbra e con la Regione Toscana (proprietaria dell’area ferroviaria) che, facendo tesoro delle attuali strategie di F.C.U. (ristrutturazione della linea ferroviaria in funzione dell’utilizzo di treni elettrici che sostituiranno gradualmente tutti gli odierni treni a gasolio), si ponga l’obiettivo di trasformare l’attuale linea ferroviaria in linea metropolitana di superficie a servizio dei pendolari tra i vari centri della Valtiberina toscana e umbra. A tal fine, nell’ambito del P.S. si propongono già nuove fermate nel territorio comunale di Sansepolcro, ad integrazione di quelle esistenti (a Sansepolcro, come rappresentato nella tavola del P.S. “Il sistema della mobilità esistente e di progetto”, oltre alle fermate esistenti per il polo scolastico del Campaccio e della stazione ferroviaria, si propongono una nuova fermata a servizio del quartiere S. Paolo e la riqualificazione della fermata presso Palazzolo a servizio del quartiere Riello). La fermata da prevedere in corrispondenza del quartiere S. Paolo o quella presso il quartiere Riello (se più coerente con l’eventuale soluzione tecnica della interconnessione tra la linea ferrovia esistente Sansepolcro - Perugia ed il previsto nuovo tracciato ferroviario Sansepolcro – Arezzo) potrà essere trasformata in stazione ferroviaria principale nel momento in cui sarà realizzata la linea ferroviaria Arezzo – Sansepolcro e la sua interconnessione alla linea Sansepolcro – Perugia. La proposta di valorizzazione della infrastruttura ferroviaria esistente si pone poi l’ulteriore obiettivo di incrementare la presenza turistica nel nostro territorio attraverso un sistema di mobilità che permetta anche la percezione delle peculiarità dei paesaggi e dei contesti urbani attraversati. Gli interventi di valore strategico da attivare per la citata area comporteranno inoltre: a) la verifica di tutte le intersezioni della infrastruttura con la viabilità esistente, con l’obiettivo di renderla più permeabile rispetto alla situazione attuale, aumentando il numero di sottopassi carrabili, e soprattutto, ciclopedonali; b) il recupero degli spazi, di notevole estensione, che si estendono dalla Stazione alla strada statale n. 73 Senese Aretina, al fine di riutilizzare le aree attualmente sottoutilizzate come superfici per parcheggi e/o per nuova viabilità. All’interno di tali spazi potrà essere collocata anche un’area di servizio per lo scambio tra il sistema di mobilità ferroviario e quello degli autobus del trasporto pubblico locale e di collegamento con i centri toscani della Valtiberina e con Arezzo e Firenze); tale area di scambio tra le diverse modalità di mobilità di trasporto pubblico potrà configurarsi come nuova autostazione o come nuova fermata attrezzata per tali mezzi. L’auspicato riuso di parte delle superfici attualmente occupate dalla linea ferroviaria sarà da mettere in relazione al temporaneo depotenziamento del ruolo di trasporto merci della ferrovia, data anche la difficoltà di accesso alla stazione ferroviaria per i mezzi pesanti; la linea ferroviaria potrà continuare invece a svolgere la funzione di trasporto per quelle merci che si prestano ad essere trasportate su strada da mezzi non pesanti. Nell’ambito degli interventi da attivare potrà poi anche essere approfondito il tema del riuso delle strutture edilizie non più utilizzate, quali i caselli ferroviari dismessi (ad esempio quello presso S. Paolo, da poter riutilizzare anche per funzioni, quali bar e/o servizi, connesse al parco fluviale dell’Afra).

L’individuazione dell’area di intervento strategico Is 03 dovrà prevedere al suo interno interventi in sinergia anche con quelli previsti nella contigua area di Intervento strategico Is 04 – “Nuovo polo scolastico comunale” garantendo la realizzazione di un sottopasso ciclopedonale in corrispondenza dell’attuale stazione ferroviaria, sulla testata di viale Vittorio Veneto, che assicurerà di raggiungere a piedi agevolmente l’area del polo scolastico anche per gli alunni che risiedono nel centro storico e nelle aree contermini ad esso. Tale sottopasso al tempo stesso potrà essere utilizzato dai residenti nei quartieri di S. Paolo e Riello, che usufruiranno della linea ferroviaria trasformata in linea metropolitana di superficie. Infine il sottopasso ferroviario ciclopedonale da prevedere presso la stazione ferroviaria, sulla cui fattibilità la F.C.U. ha già manifestato il proprio parere favorevole, potrà essere utilizzato anche da chi, accedendo al capoluogo dal nuovo ponte sul Tevere, o comunque circolando sulla porzione sud della città, potrà agevolmente raggiungere l’area del nuovo polo scolastico, attraverso la nuova viabilità da realizzare in connessione ad esso, e parcheggiare nell’area appositamente prevista a valle della ferrovia e nei pressi dello stesso nuovo polo scolastico e, attraverso il sottopasso pedonale, raggiungere agevolmente il centro storico.

In merito alle previsioni riguardanti nuove infrastrutture ferroviarie di rango superiore a quella esistente, quel il nuovo collegamento ferroviario Arezzo - Rimini, studiato dalla Provincia di Arezzo si rimanda all'art. 72, comma 1, lettera a.3 delle N.T.A. del Piano strutturale.

Az17 In merito al **sistema della mobilità stradale** il P.S. ha individuato come prioritario il tema della creazione di un'alternativa stradale alla strada statale 73 Senese – Aretina per l'ingresso alla città da sud-ovest e della conseguente realizzazione di un secondo ponte sul fiume Tevere. L'ambito di localizzazione del nuovo ponte è stato individuato, presso la località Molino del Tevere, sulla testata sud dell'asse viario storico di via Scarpetti / via dei Banchetti. In stretta relazione con la previsione del nuovo ponte sul Tevere, in fase di contro-deduzione, a valle e a monte della S.G.C. E45 e parallelamente ad essa è stato individuato un areale in cui è prevista la progettazione, da concordare tra i comuni interessati, e la realizzazione di una viabilità di interesse sovracomunale di collegamento con San Giustino, che rappresenterà l'alternativa principale alla attuale strada Tiberina tre bis, anche nell'ipotesi di trasformazione della E45 in autostrada. Tale viabilità, dove dovrà essere convogliato anche il traffico pesante legato alle zone industriali, si innesterà sulla strada Senese aretina in corrispondenza dello svincolo sud della E45 e andrà ad intersecare l'asse di via dei Banchetti, in destra del Tevere e immediatamente a monte o a valle della E45, per poi dirigersi verso est fino al confine con l'Umbria; presso la frazione del Trebbio tale viabilità dovrà necessariamente collocarsi a nord della E45. Dal punto di incrocio con tale viabilità via dei Banchetti dovrà essere trasformata da viabilità di servizio agli appezzamenti agricoli in viabilità comunale di rango urbano, fiancheggiata da pista ciclabile e pedonale così come via Bartolomeo della Gatta. All'interno della U.t.o.e. 1 è inoltre prevista la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra via Scarpetti e via Bartolomeo della Gatta, oltre all'adeguamento di questa ultima strada, che dovrà assumere il ruolo di ulteriore circonvallazione sud solo per il traffico leggero. Tale circonvallazione sarà poi prolungata, dalla attuale rotatoria delle Forche, verso ovest fino ad intercettare la viabilità che lambisce il Palazzetto dello Sport, e poi proseguire fino a raggiungere il braccio stradale di collegamento tra la Senese Aretina e la strada regionale Marecchiese. In corrispondenza dell'attraversamento del quartiere delle Forche il R.U. dovrà prevedere che via Bartolomeo della Gatta venga dotata di opere per la riduzione della velocità e di attraversamenti pedonali protetti per collegare in sicurezza le aree residenziali ed i servizi posti a valle e a monte della stessa strada.

In corrispondenza dell'attuale incrocio tra via Bartolomeo della Gatta e la strada comunale del Trebbio si innesterà poi una nuova viabilità, individuata dal P.S. come *“viabilità di rango urbano di progetto”* che, adagiandosi sull'orditura degli appezzamenti agricoli, si dirigerà verso la linea ferroviaria per curvare e correre, parallela a tale linea e a valle di essa, ricollegandosi ad una viabilità di circonvallazione sud esistente in comune di San Giustino. Tale viabilità potrà funzionare come viabilità di accesso ad eventuali espansioni che potranno essere previste immediatamente a sud del quartiere e Riello, nel *“tessuto produttivo vocato alla riconversione residenziale”* ivi individuato, e, eventualmente a S. Paolo o negli *ambiti agricoli di corredo agli insediamenti* ivi individuati dal P.S. nella tavola della “Disciplina del sistema insediativo concentrato”). Tutta la nuova viabilità prevista dovrà essere dotata di piste ciclo-pedonali affiancate. Per la razionalizzazione della viabilità e garantire una migliore accessibilità ai quartieri S. Paolo e Riello e, al tempo stesso garantire anche agli abitanti del Trebbio un più agevole collegamento con il capoluogo, il P.S. propone inoltre, come intervento a breve termine, il prolungamento di viale Pacinotti (circonvallazione sud tangente il Centro storico) sul confine sud della Piscina, fino al sottopasso carrabile della ferrovia, sulla strada comunale che conduce al Trebbio. Chi proverrà dal Trebbio o, comunque da sud, dovrà raggiungere via della Costituzione in corrispondenza di un incrocio che dovrà essere adeguato attraverso la creazione di una nuova rotatoria; da qui sarà poi possibile raggiungere la rotatoria sulla strada Tiberina 3bis o proseguire per il quartiere Riello attraverso il prolungamento di via della Costituzione fino a via J. F. Kennedy (interna al quartiere Riello) da affiancare al collegamento pedonale esistente ed all'esistente ponte sul torrente Afra.

Nel settore ovest della città il P.S. ha individuato una *“viabilità di rango urbano di progetto”*, come viabilità alternativa alla circonvallazione ovest o strada Marecchiese, di servizio alle aree di possibile espansione presso la località La Valentina. Infine nell'ambito degli interventi proposti per l'area sottoposta ad Intervento strategico **Is 02 “Porta Fiorentina”** potrà essere compresa anche la realizzazione di una viabilità (individuata come *viabilità di quartiere di progetto* nella tavola della “Disciplina del sistema insediativo concentrato” del P.S.) che possa anche funzionare da alternativa alla strada Senese Aretina nel tratto urbano compreso tra l'incrocio con via del Campo Sportivo e la Tiberina 3bis;

Az18 previsione di una **disciplina di tutela delle aree comprese tra il Centro storico e la strada di circonvallazione sud** (via Bartolomeo della Gatta), individuate come *aree di tutela paesistica delle struttura urbana*, in coerenza con i contenuti del P.T.C., che inquadrano le aree ancora libere da edificato come aree agricole di pregio paesaggistico che, per la prossimità al centro storico, costituiscono spazi di pertinenza paesaggistica ad esso che ne rendono possibile la percezione da sud. Tali aree, nell'ambito del R.U., saranno disciplinate come “parco agrario” a prevalentemente a servizio degli abitanti del centro storico, al cui interno il R.U. potrà ricavare anche aree per veri e propri parchi pubblici o aree da valorizzare dal punto di vista paesaggistico con la introduzione anche di sistemi di orti consortili. All'interno di tale parco agrario il R.U. potrà definire interventi per il recupero e valorizzazione del pregevole complesso edilizio storico dell'ex “Monta taurina” in località “Rio I”, sia a fini residenziali ma anche turistico ricettivi di qualità o per servizi nel rispetto della disciplina del patrimonio edilizio storico già definita nella vigente “Variante per l'edificato di matrice storica. Nello stesso complesso edilizio storico della ex Monta Taurina viene inoltre previsto un centro per attività di

maneggio equestre e circolo ippico integrato con le attività ricettive che potranno essere collocate negli edifici esistenti. Per le attività di maneggio potranno essere realizzati una scuderia ed una giostra di allenamento coperta con tensostruttura oltre che campi con fondo in sabbia o terra battuta. Gli interventi dovranno inoltre rispettare le condizioni alle trasformazioni contenute nel successivo paragrafo intitolato **“VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2 E 13 DEL P.T.C.”**.

Az19 **individuazione di un'area da sottoporre ad Intervento strategico Is04 - “Nuovo polo scolastico comunale”**, (tavola della “Disciplina del sistema insediativo concentrato” del P.S.) all'interno del citato “parco agrario” ed in corrispondenza della località “Le Santucce”, nell'ambito del quale prevedere la localizzazione dei nuovi edifici delle scuole comunali, le aree per la mobilità e la sosta ed un connesso parco attrezzato, su cui far convergere una serie di percorsi pedonali, in particolare dal centro storico e da via Scarpetti, atta a valorizzarne la funzione di polmone di verde attrezzato a servizio delle varie fasce di età dei residenti nelle aree urbane contermini; tale previsione ricade nell'area di tutela paesistica della città antica già individuata dal P.T.C. ed è stata quindi sottoposta alle prescrizioni di cui al punto Ct06 del paragrafo intitolato **“CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ AI FINI DELLA MITIGAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI DELLE TRASFORMAZIONI”** ed alle valutazioni riportate nel paragrafo intitolato **“VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2 E 13 DEL P.T.C.”** a cui si rimanda.

Az20 **zonizzazione e disciplina delle aree agricole ricadenti all'interno della U.t.o.e.** tenendo conto dei caratteri storico-insediativi, paesaggistici ed economico-agrari e conseguente individuazione di due tipi di zona agricola: il tipo definito “ambientale” nell'ambito del P.T.C. o dei “coltivi del frazionamento periurbano”, da considerare *area di frangia urbana ad economia agricola debole*, e la variante di paesaggio agrario “Pianura del Tevere non sottoposta a riordino fondiario” del più ampio tipo di paesaggio agrario “Pianura del Tevere”, da considerare invece come *area ad agricoltura intensiva o specializzata* e quindi ad esclusiva o prevalente funzione agricola. Nelle suddette aree agricole il P.S. definisce i criteri e la disciplina, da specificare ed integrare nell'ambito del R.U., per la tutela dei beni di valore paesaggistico ivi presenti e individuati come “invarianti strutturali” nella tavola della “Disciplina di Piano” del P.S. oltre che per le trasformazioni urbanistico-edilizie ammissibili.

Az21 In merito alle **attività non agricole che ricadono negli ambiti agricoli**, nella tavola della Disciplina di Piano il P.S. individua all'interno della U.T.O.E. n.1: 1) l'area di servizio lungo la E45 presso la località Fonte del Tesoro, 2) l'attrezzatura pubblica denominata “Centro Tevere Expo”, 3) l'impianto di autodemolizione in località Regliarino, 4) l'area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico con strutture sportive localizzata a nord della località “La Velona”, 5) l'area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico relativa all'aviosuperficie di Palazzolo. Per le aree di cui ai punti 1), 2), 3) il P.S. conferma le previsioni del vigente P.R.G.. Per l'area di cui al punto 4) il R.U. potrà prevedere la realizzazione di un'abitazione per il custode e una piccola struttura di servizio. Per l'area dell'aviosuperficie il R.U. potrà prevedere la possibilità di realizzare nuova superficie per hangar, ad integrazione di quello esistente. Nell'area contigua all'avio-superficie di Palazzolo il P.S., nella tavola della “Disciplina degli insediamenti concentrati”, ha individuato un *ambito per servizi connessi all'aviosuperficie* all'interno del quale il R.U. potrà prevedere la localizzazione di aree per attrezzature sportive e turistico ricettive, strutture per lo sport ed il gioco, scuola di volo, reception ecc.; il P.S. ha anche individuato una “attrezzatura per impianti sportivi”, corrispondente alla zona occupata dall'esistente campo da golf, che di cui viene confermata la destinazione in quanto compatibile con i caratteri dell'area integrativa al citato *ambito per servizi connessi all'aviosuperficie*.

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

AZIONI DI PIANO	EFFETTI POTENZIALI SU											
	Aria	Acqua	Suolo	Paesaggio	Patrimonio Architett./archeol.	Natura e biodiversità	Rifiuti	Fattori climatici	Insedimenti e mobilità	Energia	Aspetti socioec.	Salute umana
Az01	+/-	+/-	+	+	+	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az02	+/-	+/-	+	+	+	+	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az03	+/-	+/-	+	+	+	+	+/-	+	+/-	+/-	+	+
Az04	+/-	+/-	+	+	+	+	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az05	+	+/-	+	++	+	+	+/-	+	+	+/-	++	++
Az06	+/-	+/-	+	+	+	+	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az07	+	+/-	+	+	+	+	+/-	+	++	+/-	++	+
Az08	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az09	+	+/-	+	+	+/-	+	+/-	+	+	+/-	++	+
Az10	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az11	+	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+
Az12	+/-	-	-	+/-	+/-	+/-	-	+/-	+/-	+/-	+	+/-
Az13	+/-	-	-	-	+/-	-	-	+/-	-	-	+	+/-
Az14	+	+	+	+	+/-	++	+/-	+	+	+/-	+	++
Az15	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-
Az16	+	+/-	+	+	+	+/-	+/-	+	+	+	+	+
Az17	-	+/-	-	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az18	+/-	-	+/-	+/-	+	+/-	-	+/-	+/-	-	+	+
Az19	+	-	-	+/-	+/-	+	-	+	+	+/-	++	++
Az20	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Az21	+/-	-	-	-	-	+/-	-	+/-	+/-	+/-	+	+/-

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 dalle azioni di piano 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 limitatamente ai casi in cui le azioni di piano comportino nuovi impegni di suolo per funzioni residenziali, commerciali, ricettive o terziarie e, in misura più modesta, produttive (in merito alla funzione produttiva nella U.T.O.E. n. 1 sono presenti modesti insediamenti produttivi per i quali il P.S. conferma solo gli ampliamenti già previsti dal P.R.G. vigente). In questi casi infatti se le trasformazioni non sono improntate a criteri di pianificazione sostenibili possono comportare, come si è verificato anche in alcuni casi in passato anche nel Comune di Sansepolcro, crescite urbane non armonizzate o avulse dai contesti territoriali, ambientali, paesaggistici interessati e con impatti notevoli sulle risorse, a partire dalla risorsa suolo e paesaggio così come su tutte le altre risorse essenziali, oltre che scarsamente qualificate in termini funzionali nel rapporto tra spazi pubblici e privati.

Pertanto gli interventi previsti nella U.t.o.e. relativi in particolare alle azioni di piano **Az12, Az13, Az14, Az17, Az18** e, più in generale, per tutte le azioni di piano che comportino un incremento del carico urbanistico (**Az02, Az04, Az07, Az15, Az19, Az21**) sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni alle trasformazioni:

Ct01 gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia saranno definiti nel rispetto dei condizionamenti derivanti dalle classi di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica e dalle conseguenti classi di fattibilità che saranno stabilite nell'ambito del R.U.;

Ct02 le previsioni di nuovi insediamenti o di interventi di riconversione di aree dismesse nell'ambito del R.U. dovranno essere oggetto di specifico parere di compatibilità dei possibili impatti sul sistema acquedottistico e fognario da richiedere all'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 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;

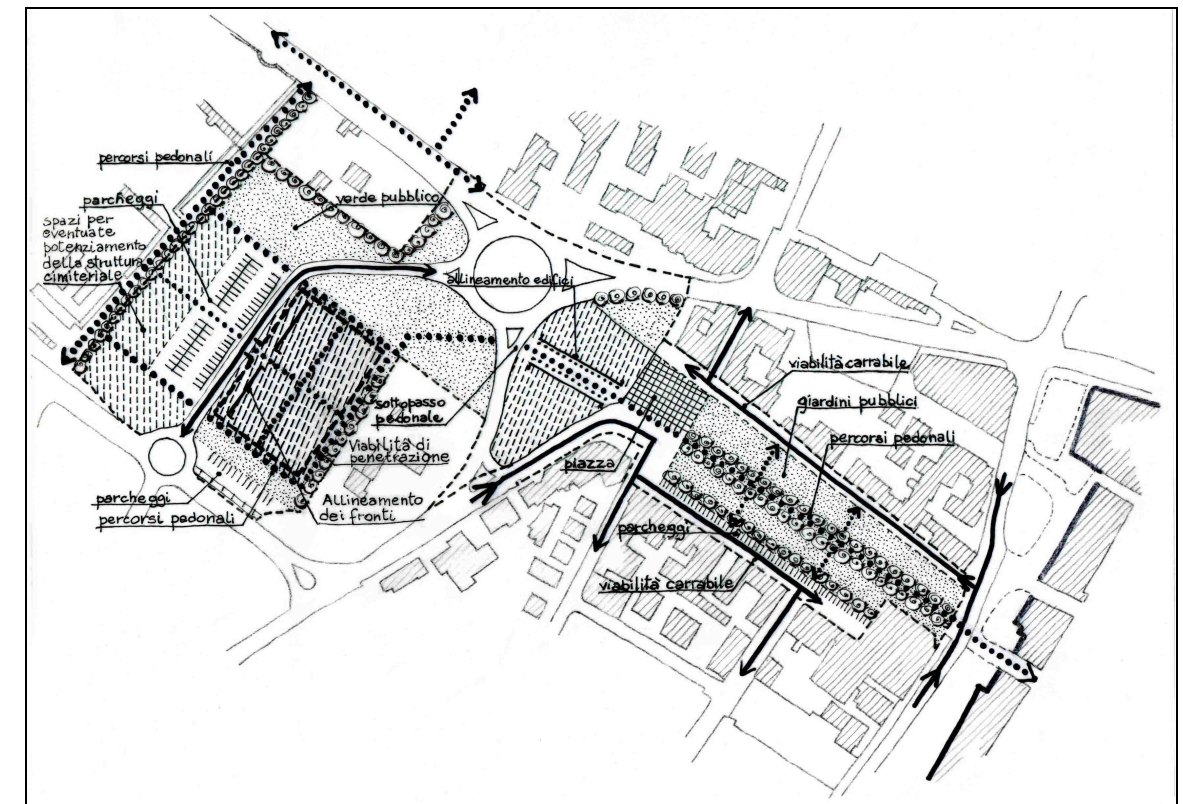
Ct03 dovranno essere messe in atto tutte le misure per la riduzione dell'inquinamento acustico, nel rispetto dei condizionamenti derivanti dal Piano di classificazione acustica. In particolare per gli eventuali nuovi insediamenti previsti dal R.U. in aree contigue alla S.G.C. E45 dovranno essere assicurati, nell'ambito del R.U. e dei Piani attuativi, gli interventi di mitigazione ambientale in rapporto al possibile inquinamento acustico ed atmosferico;

Ct04 la realizzazione degli interventi previsti nell'area sottoposta a **Intervento strategico Is01- "Sistema del verde e dei parcheggi a corredo del Centro storico"** dovrà sviluppare i contenuti progettuali definiti dal P.S. nelle tavole della "Disciplina del sistema insediativo concentrato" e, in particolare nell'estratto riguardante il Centro storico della tavola 13b;

Ct05 gli interventi previsti nell'area sottoposta a **Intervento strategico Is02 - "Porta Fiorentina"** potranno essere realizzati anche per stralci funzionali nel rispetto delle seguenti condizioni: 1) gli interventi di iniziativa privata dovranno essere coordinati con quelli di iniziativa pubblica; 2) gli interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata all'interno dell'area in Piazza Repubblica, interessata dalla "Scheda H" della vigente "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura" e individuate la P.S. come *"tessuti degradati, con funzioni incongrue o dismessi"*, saranno attuati attraverso piano attuativo, anche in variante anticipatrice del R.U., che preveda una riqualificazione dell'area attraverso la demolizione delle attuali volumetrie e la ricostruzione di nuovi edifici nel rispetto delle seguenti condizioni: a) dovrà essere garantita la continuità del percorso pubblico pedonale che dall'arco di Porta Fiorentina attraverserà i giardini per raggiungere l'area verde contigua al cimitero; b) i prospetti degli edifici prospicienti tale percorso pubblico dovranno rispettare allineamenti paralleli posti ad almeno 5 metri dai limiti del percorso pedonale pubblico; è auspicabile che tali prospetti prevedano la localizzazione di esercizi commerciali a piano terra con eventuali strutture porticate fiancheggianti il percorso pedonale; c) la volumetria massima da ricostruire, a seguito degli interventi di demolizione, non potrà essere superiore a mc. 20.000; 3) dovrà essere redatto un progetto di riqualificazione dei giardini di Porta Fiorentina che ricomponga in un unico spazio a verde pubblico le aree attualmente separate dal viale centrale carrabile; 4) gli interventi dovranno garantire la razionalizzazione del sistema della viabilità a partire dalla realizzazione di un'adeguata rotonda in corrispondenza dell'incrocio tra la strada Senese Aretina e la Tiberina 3 bis, garantendo altresì la conservazione delle alberature presenti nell'area (cipressi); 5) tale razionalizzazione dovrà tendere alla pedonalizzazione dell'attuale viale centrale carrabile dei giardini; 6) nel settore dell'area di intervento strategico Is02 più prossimo al cimitero il R.U. potrà prevedere l'eventuale ampliamento della struttura cimiteriale precisandone l'estensione e ridefinendo conseguentemente l'area da riservare ai parcheggi.

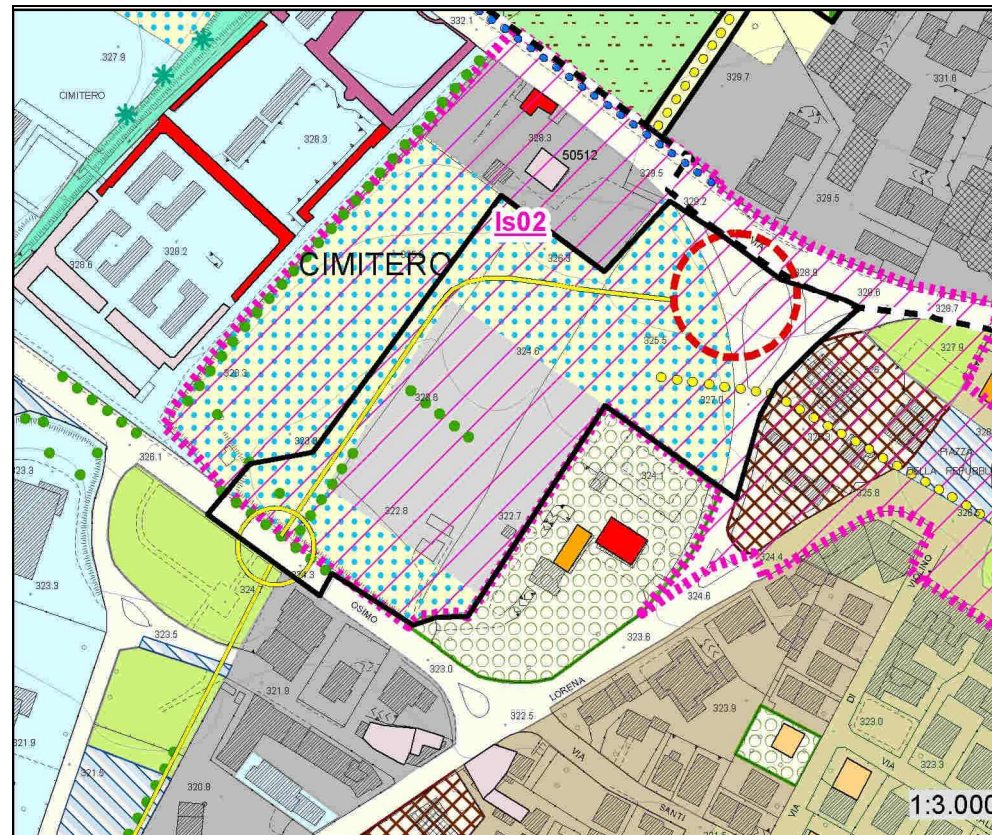
Tali indicazioni sono riassunte nello schema di indirizzo di seguito riportato.

Schema grafico di riferimento per il R.U. per l'assetto generale dell'area di intervento strategico Is 02-"Porta Fiorentina"



In particolare all'interno dell'Intervento strategico Is02, nell'area ad est del cimitero del capoluogo potranno essere previsti interventi di trasformazione urbanistico - edilizia a scopo residenziale che potranno essere attuati alle seguenti condizioni:

- individuazione del comparto edificatorio unitario di iniziativa pubblico-privata, perimetrato in nero nella planimetria sottoriportata, all'interno del quale gli interventi edificatori nell' "ambito per il potenziamento della residenza" dovranno contestualmente comportare la cessione dell'area e la realizzazione della strada di progetto per il collegamento di viale Osimo con la strada Tiberina e la rotatoria di progetto di innesto tra la stessa Tiberina e la Senese Aretina;
- la realizzazione di una fascia di standard a parcheggio lungo viale Osimo e un parco pubblico nella zona a nord dell'ambito di potenziamento della residenza; all'interno di tale parco dovrà essere garantita la realizzazione di un percorso pedonale in continuità con quello previsto per l'accesso ai giardini di Porta Fiorentina che attraversa l'area di recupero in Piazza Repubblica;
- la sistemazione generale dell'area dovrà comunque configurarsi come quartiere residenziale a bassa densità e di rilevante qualità edilizia ed urbanistica.



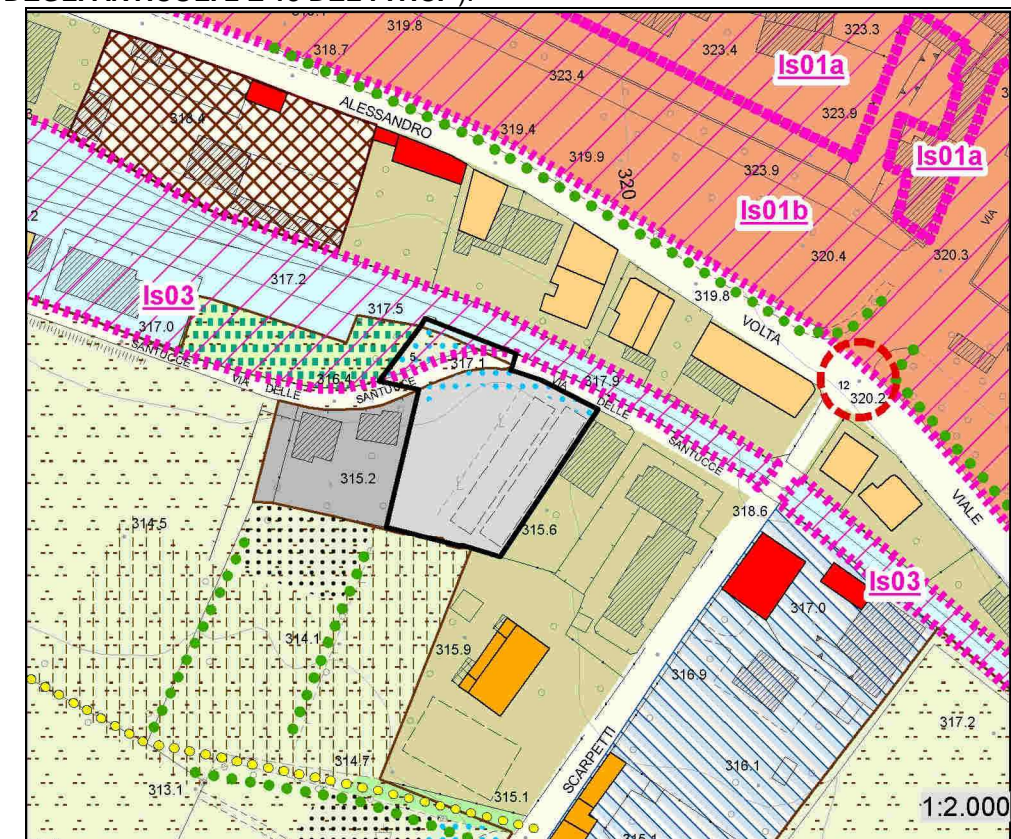
Ct06 gli interventi previsti nell'area sottoposta ad **Intervento strategico Is04 - "Nuovo polo scolastico comunale"** sono sottoposti alle condizioni definite nel successivo paragrafo **"VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2 E 13 DEL P.T.C.** in quanto ricadenti in un'area già classificata dal P.T.C. di tutela paesistica della struttura urbana. Il P.S. prescrive che nell'area, oltre agli edifici scolastici e di servizio alle strutture scolastiche, venga realizzato anche un parco di quartiere ed un'area a parcheggio pubblico a valle della ferrovia con le finalità descritte nelle azioni di piano **Az16** e **Az19**. Gli interventi dovranno essere coordinati con quelli sopra descritti nella azione di piano Az16 per ciò che riguarda l'accessibilità carrabile e pedonale al nuovo polo scolastico. La superficie utile lorda (S.U.L.) massima degli edifici da realizzare nell'area non potrà essere superiore a 7.000 mq.; gli edifici non potranno avere altezza superiore a due piani utili e dovranno essere progettati tenendo conto degli esempi più avanzati in materia di edilizia scolastica, con soluzioni architettoniche che utilizzino un linguaggio moderno improntato alla bioarchitettura. Gli edifici scolastici dovranno essere localizzati ad una distanza di almeno 50 metri dalla pertinenza dell'edificio storico ex rurale presente a sud di tale area di intervento strategico; la viabilità di accesso ai nuovi edifici scolastici dovrà essere posta ad una distanza di almeno 10 metri dal limite dell'area di pertinenza dello stesso complesso edilizio storico ex rurale. Queste prescrizioni del P.S., in quanto riguardanti interventi di nuova edificazione sull'area di tutela paesistica della struttura urbana confermata dal P.S., hanno valore anche di condizioni di compatibilità urbanistico-paesistica integrative rispetto a quanto descritto nel successivo paragrafo delle valutazioni effettuate ai sensi di cui all'art. 13 delle Norme del P.T.C.;

Ct07 le previsioni nel R.U. di nuovi insediamenti o di interventi di recupero e riconversione funzionali comportanti l'incremento del carico urbanistico dovranno garantire l'efficienza delle prestazioni del sistema della mobilità garantendo una viabilità di servizio che permetta: a) una fluidificazione del traffico in modo da non aggravare le condizioni della mobilità sulla viabilità principale esistente o di progetto; b) la creazione di piste ciclopedonali fiancheggianti le corsie carrabili; c) la permeabilità e migliore accessibilità dei 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 nuova viabilità di

servizio ai nuovi insediamenti venga realizzata prima degli interventi edilizi di interesse privati. In particolare per ciò che riguarda la eventuale previsione di interventi di nuova edificazione a scopo residenziale nell'area a sud della Tiberina bis ed immediatamente ad ovest della strada di circoscrizione per Rimini gli interventi dovranno prevedere la conservazione nel suo assetto attuale della viabilità storica esistente e classificata come percorso di pregio nella tavola della "Disciplina del sistema insediativo concentrato", mentre, la accessibilità all'area dovrà essere garantita da una viabilità di nuova previsione; da questa nuova viabilità individuata nelle tavole della disciplina di piano come *viabilità di progetto di rango urbano*, dovrà poi staccarsi la strada di distribuzione alle eventuali lottizzazioni. Il R.U. dovrà prevedere che l'attuazione degli interventi di espansione edilizia previsti nel rispetto del P.S. nel settore ad ovest della strada di circoscrizione occidentale (Marecchiese) garantiscano, anche in riferimento alla utilizzazione dei relativi oneri di urbanizzazione, la realizzazione della viabilità di progetto di rango urbano prevista dal P.S. per il collegamento tra la zona del nuovo campo da calcio e la zona industriale Melello;

Ct08 gli interventi di riconversione funzionale nella zona D1 a valle della ferrovia localizzata presso l'aviosuperficie dovranno garantire una fascia inedificabile dal confine verso valle della linea ferroviaria almeno pari alla fascia di rispetto della linea ferroviaria (30 metri);

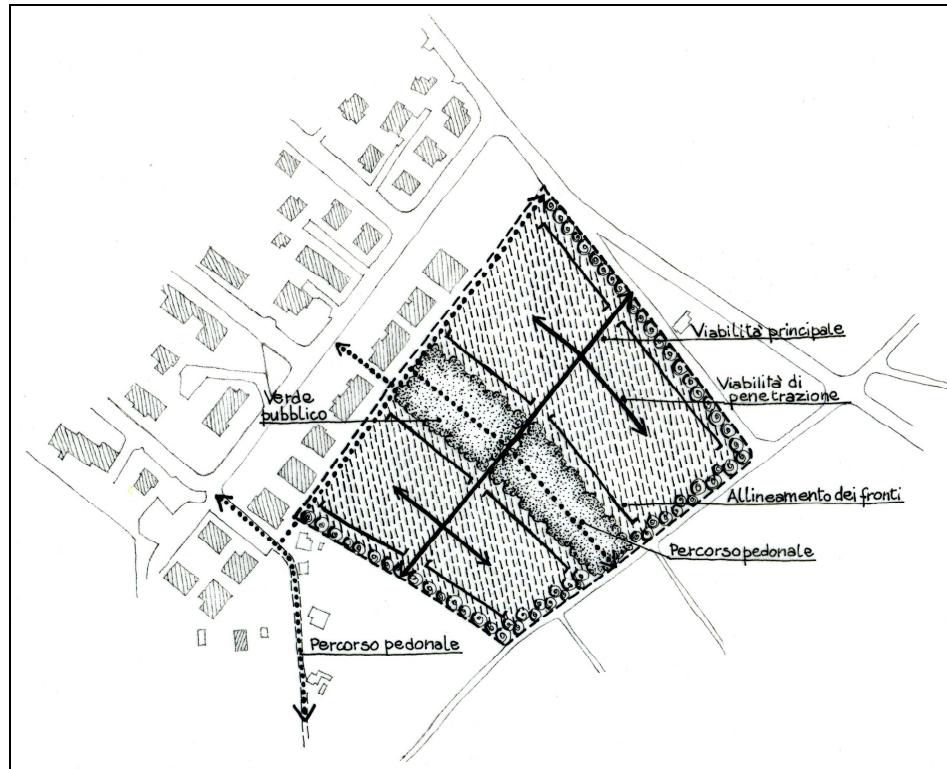
Ct09 il R.U. dovrà prescrivere, per la pianificazione attuativa dei nuovi insediamenti o degli interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti l'incremento del carico urbanistico, una progettazione degli spazi pubblici che, nel rispetto dei parametri quantitativi stabiliti nelle N.T.A. del P.S., 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, per l'ambito di potenziamento della residenza" posto lungo via delle Santucce da ricomprendere nel comparto, perimetrato in nero nella planimetria riportata di seguito, si prescrive che, contestualmente agli interventi edificatori a scopo residenziale, venga realizzato un parcheggio lungo strada e venga ampliata la carreggiata della suddetta via, che qui presenta una strettoia; l'accesso all'area residenziale dovrà essere consentito da una nuova viabilità perpendicolare a via delle Santucce che potrà eventualmente essere prolungata e collegarsi con l' "ambito di potenziamento della residenza su aree tutelate" posto su via Scarpetti e individuato con il numero n. 04 (vedi paragrafo intitolato **"VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2 E 13 DEL P.T.C."**).



Per quanto riguarda l'ambito di potenziamento della residenza previsto presso il quartiere delle Forche posto a valle di via Bartolomeo della Gatta gli interventi dovranno rispettare le condizioni previste nello schema sotto riportato:

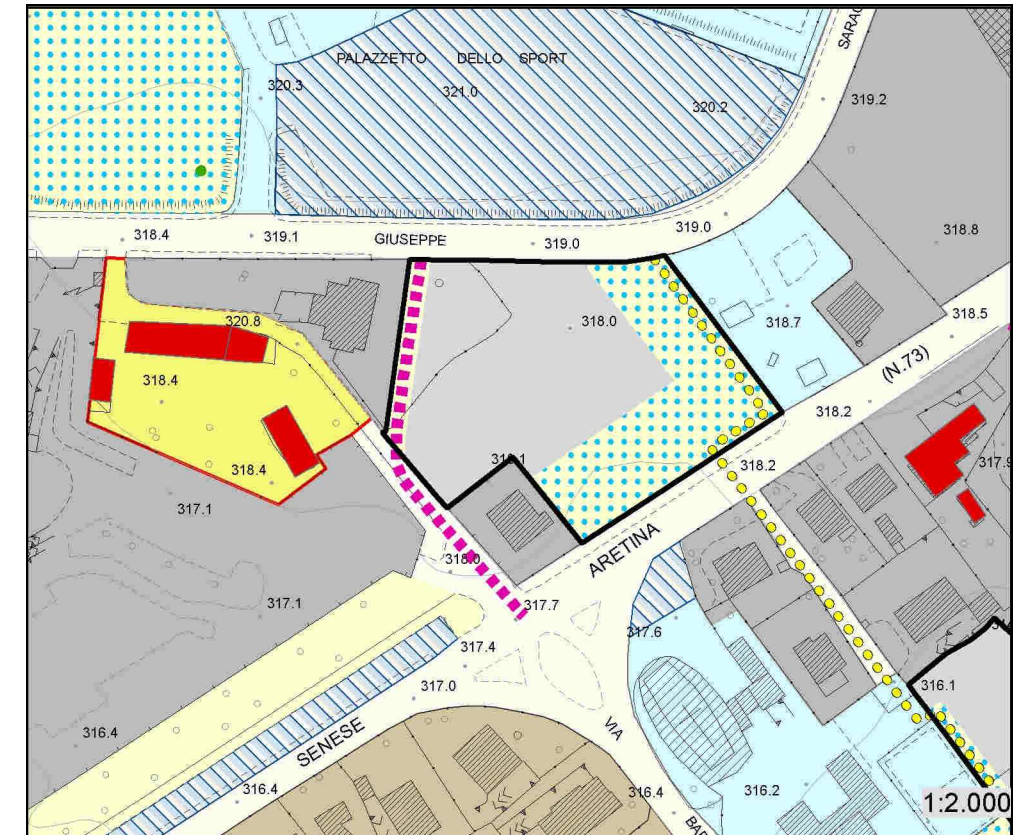
- creazione di una fascia centrale a parco, viabilità di servizio centrale in direzione nordest-sudovest, creazione di un percorso pedonale che attraversa il parco e si riconnette al quartiere esistente, conservazione delle alberature esistenti, creazione di una fascia di rispetto lungo la viabilità podereale esistente sul limite sud-est dell'area di almeno

10 metri di profondità, creazione di via alberato sul margine che affaccia su via Bartolomeo della Gatta, come indicato nello schema sotto riportato.



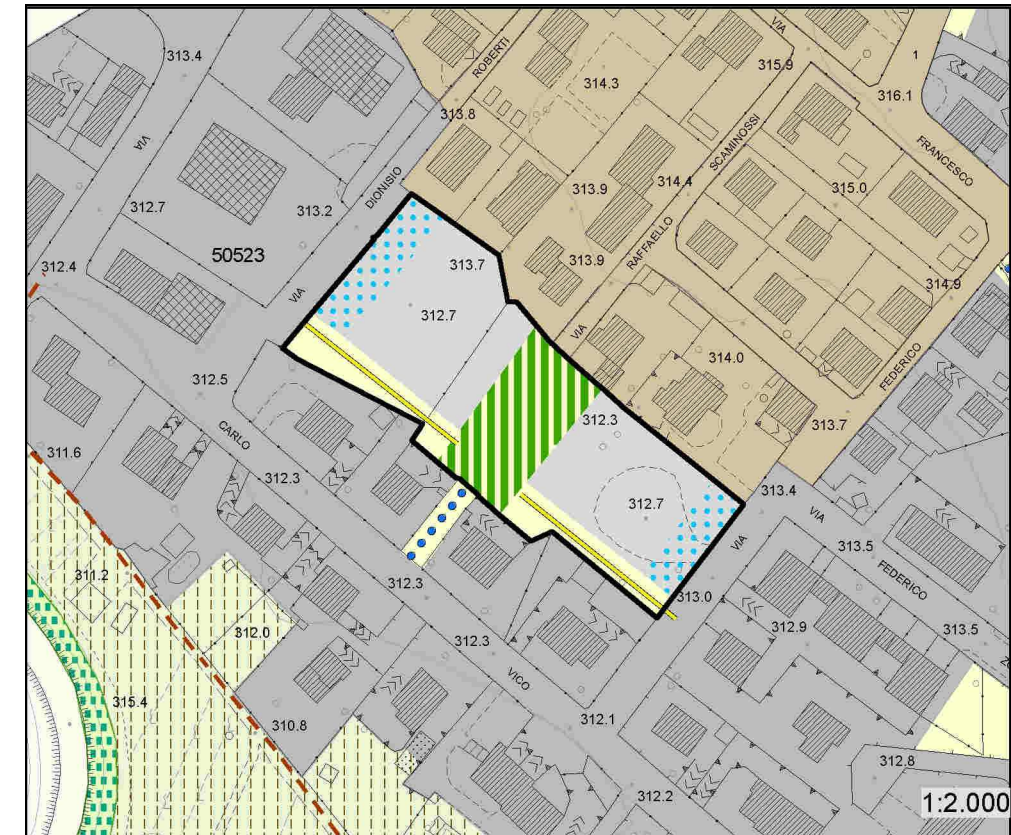
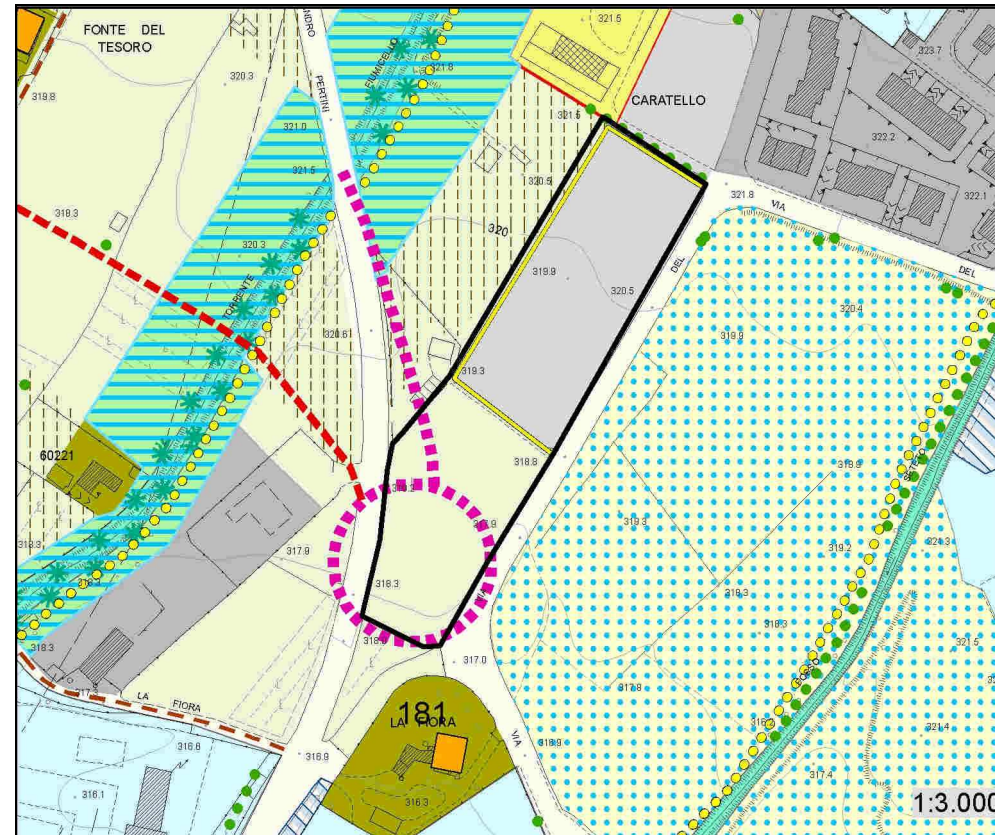
L' "ambito di potenziamento della residenza" individuato nell'area libera compresa tra la Senese aretina e il Palazzetto dello sport, di fronte alla chiesa delle Forche, potrà essere attuato alle seguenti condizioni:

- gli interventi di trasformazione urbanistica vengano realizzati individuando il comparto perimetrato in nero nella planimetria sottoriportata, all'interno del quale gli interventi edificatori nell' "ambito per il potenziamento della residenza" dovranno contestualmente comportare la cessione dell'area e la realizzazione della strada di progetto per il collegamento della rotatoria esistente delle Forche a via Saragat; la realizzazione di una fascia di standards a parcheggio e/ a verde pubblici nell'area antistante la via Senese Aretina e in una porzione a confine con il distributore carburanti esistente, come rappresentati nella tavola 13 a del P.S. All'interno di tali aree a standard dovrà essere ricavato anche un percorso ciclopedonale pubblico che colleghi il quartiere delle Forche con l'area del Palazzetto.
- dovrà inoltre essere concordata l'ufficializzazione formale della proprietà pubblica della particella individuata con il n. 1089 del foglio 57 (tratto di via Saragat) e della porzione di parcheggio a servizio del Palazzetto dello sport individuato dalla particella n. 1090 del foglio catastale n. 57 (ancora formalmente in capo agli originari proprietari);



Nell'area a sud della località Caratello gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia a scopo residenziale potranno essere attuati alle seguenti condizioni:

- individuazione del comparto edificatorio unitario di iniziativa pubblico-privata, perimetrato in nero nella planimetria sotto-riportata, all'interno del quale gli interventi edificatori nell' "ambito per il potenziamento della residenza" dovranno contestualmente comportare la realizzazione e la cessione dell'area relativa alla prevista rotatoria tra via Sandro Pertini, via del Frantoio e via La Fiora;
- l'accesso ai lotti sia realizzato con una nuova viabilità retrostante l' ambito per il potenziamento della residenza e parallela alla viabilità esistente (via del Frantoio), con due bracci ortogonali a via del Frantoio di cui quello a nord in prosecuzione di via del Campo Sportivo; a seguito della realizzazione della rotatoria la particella catastale n. 1357 del foglio n. 57 (attuale viabilità secondaria di collegamento tra via Pertini e via del Frantoio) potrà essere destinata a verde privato.

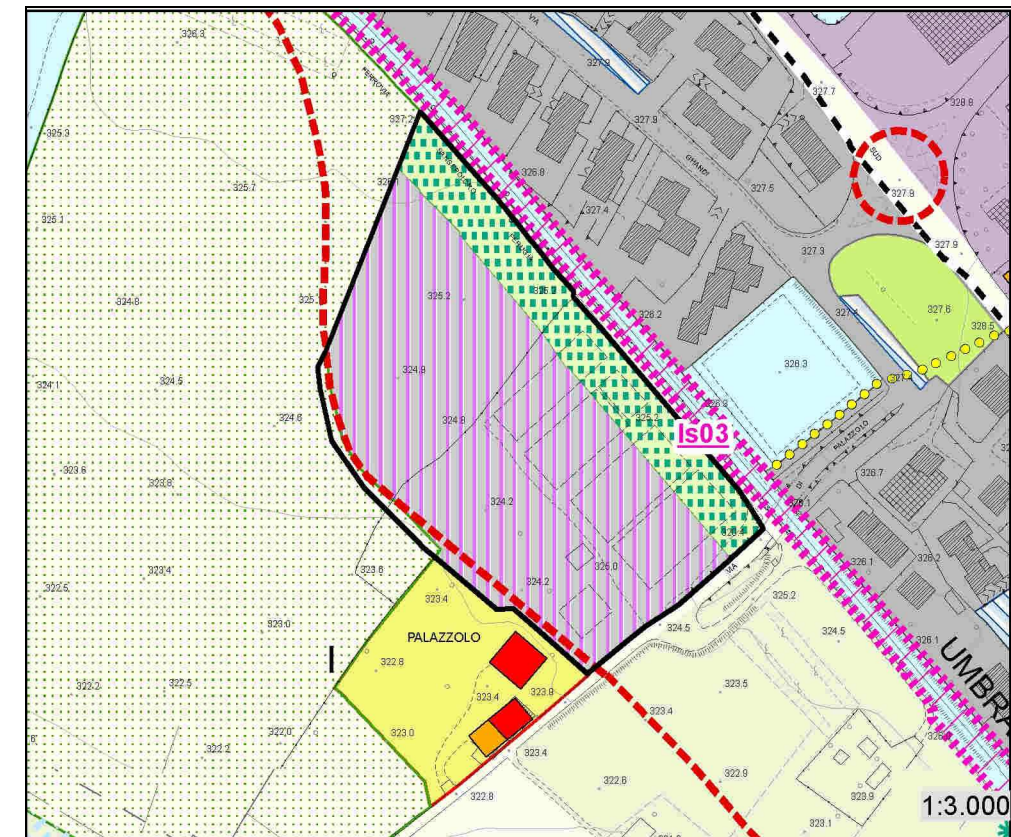
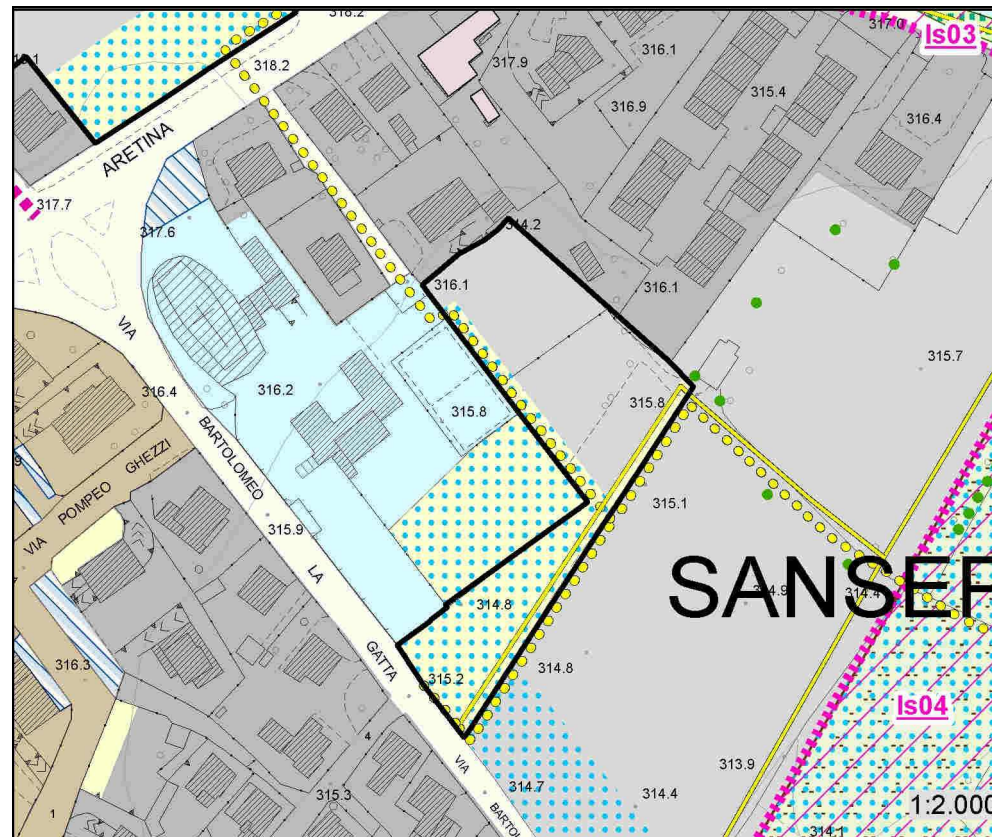


Nell'area ancora libera da edificato posta nella zona sud del quartiere residenziale delle Forche, perimetrata in nero nella planimetria sottoriportata, gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia a scopo residenziale potranno essere attuati alle seguenti condizioni:

- Individuazione del comparto edificatorio unitario, perimetrato in nero nella planimetria sottoriportata, all'interno del quale gli interventi edificatori nell' "ambito per il potenziamento della residenza" dovranno contestualmente comportare la realizzazione del parco pubblico centrale e di due parcheggi lungo via Dionisio Roberti e lungo via Federico Zoi e la loro cessione dell'area al Comune;
- la sistemazione generale dell'area e la organizzazione della viabilità dovrà rispettare lo schema riportato nella planimetria riportata di seguito;
- gli interventi edificatori dovranno essere realizzati con tipologie edilizie a bassa densità (due piani fuori terra, volumetrie semplici, coperte a capanna o a padiglione).

Nell'area ancora libera da edificato posta nella zona nord del quartiere residenziale delle Forche gli interventi di trasformazione urbanistico edilizia a scopo residenziale potranno essere attuati alle seguenti condizioni:

- individuazione del comparto edificatorio unitario, perimetrato in nero nella planimetria sottoriportata, all'interno del quale gli interventi edificatori nell' "ambito per il potenziamento della residenza" dovranno contestualmente comportare la cessione dell'area e la realizzazione del percorso pedonale pubblico che da via Senese Aretina raggiunga l'area per la localizzazione delle nuove scuole elementari, di una viabilità carrabile che si stacca da via Bartolomeo della Gatta riconnettendosi a quella prevista a servizio dell'ambito di potenziamento della residenza previsto a est del comparto e di un parcheggio lungo via Bartolomeo della Gatta;
- La sistemazione generale dell'area e la organizzazione della viabilità dovrà rispettare lo schema riportato nella planimetria riportata di seguito;
- Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati con tipologie edilizie a bassa densità (due piani fuori terra, volumetrie semplici, coperte a capanna o a padiglione).



Per ciò che riguarda l'area individuata come "tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale" a valle della ferrovia Sansepolcro – Perugia presso l'aviosuperficie di Palazzolo gli interventi di trasformazione urbanistico edilizia a scopo residenziale potranno essere attuati alle seguenti condizioni:

- Individuazione del comparto edificatorio unitario, perimetrato in nero nella planimetria sottoriportata, all'interno del quale gli interventi edificatori a scopo residenziale dovranno contestualmente comportare la cessione dell'area e la realizzazione della prevista nuova viabilità di collegamento con San Giustino che corre parallela alla ferrovia;
- la realizzazione di una fascia di verde di compensazione e riqualificazione ambientale immediatamente a valle della ferrovia in cui saranno piantumati alberi di essenze autoctone;
- la realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità insediativa con indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1 mc/mq e con il ricorso a tipologie edilizie tradizionali con altezza massima di due piani fuori terra, volumetrie semplici con coperture a capanna o a padiglione; nelle sistemazioni esterne dovranno essere ridotte al minimo le superfici impermeabili; le sistemazioni esterne dovranno invece essere realizzate il più possibile a prato naturale; saranno vietati i garage interrati che invece dovranno essere realizzati fuori terra, anche nella forma di tettoie con soprastanti pannelli solari. L'insediamento dovrà qualificarsi anche per un'accurata progettazione degli spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi pubblici, che dovranno avere superficie maggiore ai minimi previsti nel D.M. 1444/68; gli spazi a verde pubblico e a servizi pubblici dovranno essere localizzati in posizione centrale rispetto all'insediamento.[...]

- Ct10** 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 invariati strutturali definita dal P.S. riguardante i corsi d'acqua e la relativa vegetazione ripariale, le aree di tutela paesaggistica di ville, di edifici specialistici antichi, aggregati e struttura urbana, le aree definite "verde di rispetto ambientale" e "parchi e giardini", le aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta, le formazioni vegetazionali (i filari di alberi, siepi e alberature isolate), la viabilità storica e di valore escursionistico ed i "percorsi di pregio" individuati nelle tavole della "Disciplina di Piano" e della "Disciplina degli insediamenti concentrati";
- Ct11** il R.U. dovrà prevedere, per le aree di espansione edilizia e per le aree soggette ad interventi di ristrutturazione urbanistica o di riconversione funzionale, **parametri urbanistici e tipologie architettoniche, tipologie delle recinzioni che, nel rispetto dei valori paesaggistici individuati dal P.S.**, si armonizzino con i caratteri dei diversi contesti interessati;
- Ct12** nel caso dell'azione di piano **Az17** la nuova viabilità di circonvallazione dovrà essere realizzata con pista ciclopedonale affiancata, dovrà essere dotata di un corredo vegetazionale tale da armonizzare il nuovo tracciato con i caratteri del paesaggio agrario circostante e da non alterare i caratteri delle pertinenze del patrimonio edilizio rurale di matrice storica; la nuova viabilità di rango urbano dovrà essere progettata in modo da rispettare la orditura degli appezzamenti agricoli e in modo da non alterare i caratteri di maggior pregio delle aree attraversate (alberature, filari o siepi di pregio, aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta, ecc.);
- Ct13** nel tratto di strada da adeguare in sinistra idrografica, tra il previsto nuovo ponte sul Tevere e la rotonda all'incrocio con via Bartolomeo della Gatta, dovrà essere realizzato uno studio sulla vegetazione arborea esistente lungo strada, al fine di garantire che l'adeguamento stradale necessario per realizzare la prevista strada extraurbana di collegamento intercomunale preveda comunque la piantumazione di due filari di alberi (delle stesse essenze vegetazionali oggi presenti) fiancheggianti la strada che, quindi, dovrà configurare come nuovo viale alberato di accesso alla città da sud;
- Ct14** per ciò che riguarda l'area individuata come "ambito per strutture di servizio all'aviosuperficie" e come "attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico esistenti" nella tavola della "Disciplina degli insediamenti concentrati" del P.S. il R.U. potrà prevedere, nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza previste per tali infrastrutture, interventi di nuova edificazione da attuarsi a seguito della redazione di un piano attuativo riguardante sia l'area già destinata ad *attrezzatura e servizi pubblici e/o di interesse pubblico esistenti* che l'area che il P.S. ha individuato come *ambito per servizi connessi all'aviosuperficie*. Nell'area ad *attrezzatura e servizi pubblici e/o di interesse pubblico esistenti* è consentita la realizzazione di hangar ad integrazione di quello esistente per una superficie utile lorda massima di 3.000 mq. (comprensiva anche della S.U.L. dell'hangar esistente). Nell' *ambito per servizi connessi all'aviosuperficie* è consentita la localizzazione di nuovi edifici per strutture turistico-ricettive, ludico-ricreative, scuola di volo, che non potranno avere altezza massima di due piani fuori terra; la superficie utile lorda

massima totale di tali strutture non potrà essere superiore 3.000 mq.. La realizzazione dei citati interventi di nuova edificazione dovrà comunque garantire la conservazione, nel suo attuale assetto, del complesso edilizio storico presente nella zona, del suo viale di accesso e della sua area di pertinenza;

Ct15 Nell'area per impianti sportivi privati individuata, nella "Disciplina di piano-Sistema insediativo" del P.S. come "Area per impianti sportivi privati di interesse pubblico" a nord della località La Velona, potrà essere realizzata un'abitazione per il custode con superficie utile lorda massima di 150 mq.; potrà inoltre essere prevista una piccola struttura di servizio (per bar e deposito) con superficie utile lorda che non potrà essere superiore a 300 mq..

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 zone omogenee B (realizzate e lotti liberi) del vigente P.R.G. che ricadano negli ambiti definiti *tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti* e negli *ambiti di potenziamento della residenza* nelle tavole della "Disciplina degli insediamenti concentrati" del P.S.;

Sal 02 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 quelli relativi al superamento delle barriere architettoniche di cui al punto e) dell'art. 79, comma 2, della L.R. 1/05; sono invece da escludere gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica;

Sal 03 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 *"tessuti produttivi consolidati"*. Gli interventi di completamento nelle zone D1 e D2* in località Le Laudi sono condizionati alla realizzazione di interventi di piantumazione arborea ed arbustiva che fungano anche da schermature visive ed acustiche nei confronti dei contigui insediamenti residenziali. Fino alla adozione del R.U. negli ambiti definiti come *"tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale"* nelle tavole della "Disciplina degli insediamenti concentrati" del P.S., sono ammessi solo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente limitati alla ristrutturazione edilizia con l'esclusione degli interventi di sostituzione edilizia;

Sal 04 Per tutte le aree soggette a Piano Attuativo valgono le disposizioni riportate nelle Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2009 in merito agli elaborati ed ai contenuti della Relazione di Valutazione integrata, atte anche a garantire la coerenza del piano attuativo con il P.S.. In particolare le zone C ricomprese negli *"ambiti di potenziamento della residenza"* o negli *"ambiti di potenziamento del sistema produttivo"* nelle tavole della "Disciplina degli insediamenti concentrati" del P.S. sono confermate dal P.S. nel rispetto delle condizioni di seguito illustrate. Il Piano Strutturale conferma inoltre le previsioni relative alle **zone F5 e C5 localizzate lungo la via Montefeltro** dalla variante n. 64 al P.R.G. di adeguamento al Programma denominato "Contratto di quartiere II" alle seguenti condizioni: 1) che la porzione di zona C5 interessata dall'area di tutela paesistica di Villa Collacchioni al Castagno non sia interessata da trasformazioni urbanistico - edilizie ma venga invece disciplinata come area da tutelare nella sua attuale configurazione di percorso pedonale fiancheggiato da vegetazione, da utilizzare come viabilità pedonale eventualmente di servizio alla contigua area di lottizzazione; 2) venga realizzata un'unica viabilità di accesso alle due zone C5 ed F5; 3) l'area da destinare a verde pubblico in funzione della zona C5 venga localizzata nella fascia contigua all'ex annesso e ex casa colonica un tempo facenti parte del complesso di Villa Collacchioni al Castagno, garantendo la tutela della vegetazione presente in tale fascia.

Sal 05 Gli interventi previsti nella **zona F2 ad est del complesso della Piscina e nella contigua zona C3P** ancora non attuata possono essere attuati alle seguenti condizioni: 1) venga rispettata una fascia inedificabile di almeno 10 metri per lato dall'asse della viabilità di progetto prevista dal P.S. per collegare direttamente i viali attorno alle mura con il sottopasso carrabile esistente lungo la strada di collegamento con la frazione Trebbio e con il quartiere S. Paolo; 2) gli interventi previsti nella zona F2 siano subordinati alla realizzazione di un parcheggio pubblico con superficie pari almeno al 2.500 mq. oltre a quelli richiesti a servizio delle attività da insediare nella suddetta zona F2.

Sal 06 **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 rango urbano di progetto"* 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. del vigente P.R.G. e confermate dal P.S.;

Sal 07 in merito alle zone agricole ricadenti nella U.t.o.e. si rimanda alle 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. 1, in coerenza con il P.T.C., sono state individuate l'area di tutela paesistica della Villa Collacchioni al Castagno e parti dell'area di tutela della struttura urbana di Sansepolcro (a sud del centro storico e tra il quartiere S. Paolo ed il torrente 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 discostamenti comunque nel rispetto degli obiettivi di tutela

di cui all'art. 2 delle stesse N.T.A. dello stesso piano provinciale, alle condizioni di cui ai suoi articoli 13, comma 5, lettere c), d) ed e) e 25, comma 2, lettera a).

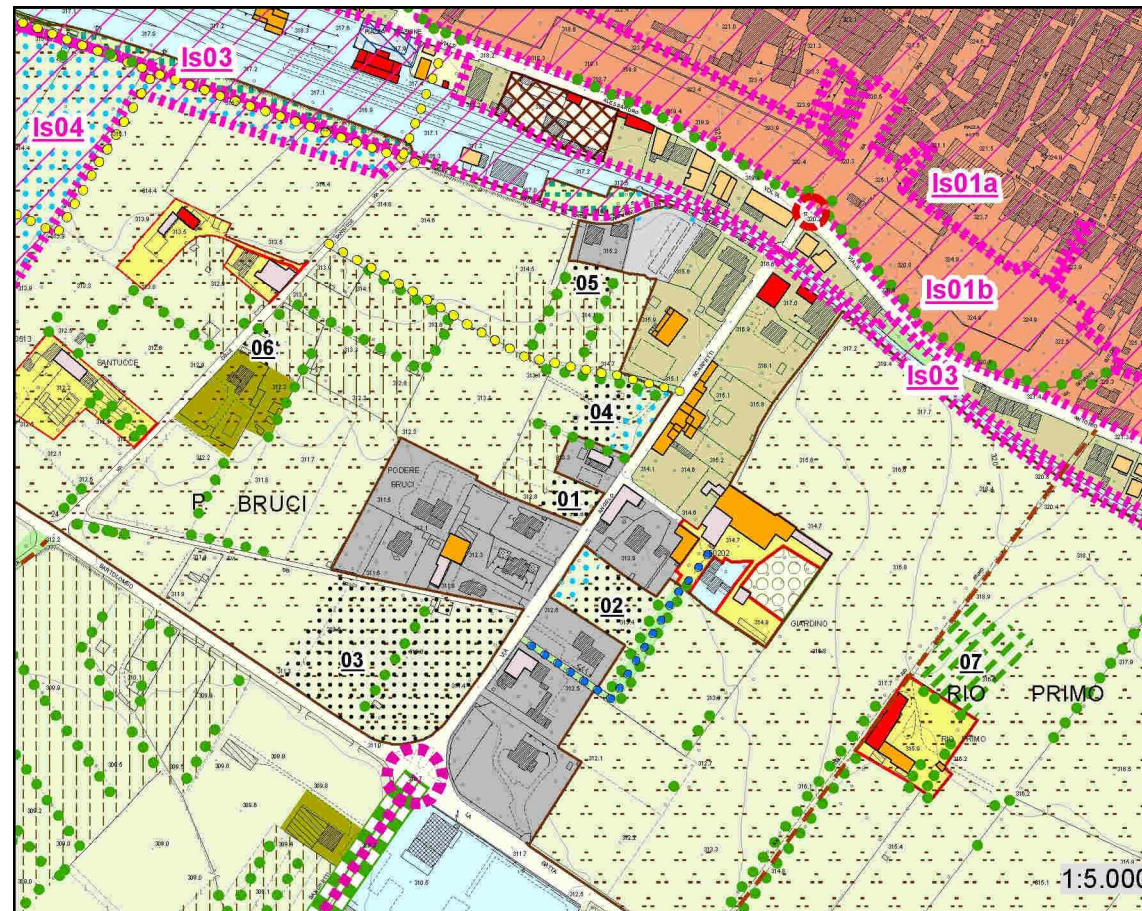
Nell'ambito della U.T.O.E. 1 il P.S. di Sansepolcro recepisce le direttive del P.T.C. in merito alle aree di tutela paesistica consentendo come scostamento da esse:

1) la possibile saturazione delle aree libere lungo l'asse viario di via Scarpetti, peraltro in alcuni casi già interessate da previsioni del vigente P.R.G., che non compromettono gli obiettivi di tutela dell'area di tutela paesistica della struttura urbana a sud del centro storico, riguardanti la tutela dei con visivi verso il centro storico stesso e la tutela dei brani di agricoltura tradizionale ancora esistenti.

Ai fini di garantire la compatibilità urbanistico-paesistica delle trasformazioni consentite lungo l'asse viario di via Scarpetti vengono prescritte le seguenti condizioni:

- le eventuali nuove costruzioni potranno essere realizzate solo negli ambiti definiti come *"ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica"* nella tavola della "Disciplina degli insediamenti concentrati" (vedi estratto planimetrico di seguito riportato);
- le tipologie da consentire in tali aree, nell'ambito del R.U., dovranno essere ispirate a quelle dell'edificato storico presente lungo l'asse viario di Via Scarpetti, non superare l'altezza massima di due piani; le superfici utili lorde massime da realizzare in ognuno degli ambiti individuati come *"ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica"* sono: **ambito n. 01: 400 mq; ambito n.02: 550 mq; ambito n.03: mq. 1.100; ambito n. 04: mq. 450;** per ciò che riguarda gli ambiti individuati con i numeri n. 02 e n. 04 l'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di due parcheggi lungo via Scarpetti sui quali sarà ricavato anche l'accesso carrabile alle retrostanti aree edificabili a scopo residenziale; gli edifici dovranno essere realizzati con tipologie tradizionali con uso di logge in alternativa alle terrazze aggettanti e copertura semplice a capanna o a padiglione; nell'ambito 04 dovrà essere verificata la possibilità di creare una nuova viabilità sul lato nord di collegamento con il soprastante *ambito di potenziamento della residenza* lungo via delle Santucce;
- **in merito all'ambito n. 03** si prescrive che l'accesso alle eventuali nuove costruzioni venga garantito dalla viabilità esistente a nord (attuale strada secondaria di collegamento tra via Scarpetti e via delle Santucce). Le costruzioni dovranno essere realizzate con il fronte nord che dovrà rispettare un allineamento posto ad almeno a 5 metri dal ciglio della viabilità di accesso a nord e parallelo a tale viabilità, che potrà essere adeguata nella sezione, a condizione che vengano conservate o ripiantumate le alberature di aceri esistenti sui suoi fianchi nel tratto più prossimo a via delle Santucce; dovranno inoltre essere previsti spazi adeguati per i marciapiedi e per l'eventuale pista ciclabile. L'allineamento delle costruzioni lungo la viabilità diagonale nord potrà infatti consentire di attestare lungo la via Bartolomeo della Gatta le superfici a verde privato e a giardino di pertinenze di tali edifici;

La individuazione degli ambiti descritti con la relativa numerazione figura nella planimetria di seguito riportata:



- nel previsto **centro per attività ricettive e di maneggio equestre presso il complesso edilizio storico della ex Monta taurina** la nuova scuderia, al fine di limitarne l'impatto visivo da sud, dovrà essere localizzata nell'area individuata come "ambito per nuovi annessi rurali su area di tutela paesistica" (contrassegnato con il numero 07), a nord del complesso edilizio storico, e potrà avere superficie massima di 500 mq con altezza massima di 5 metri in gronda, essere realizzata con struttura e paramento completamente in legno. La giostra di allenamento dovrà configurarsi come struttura aperta e coperta con tensostruttura con diametro massimo di 18 metri ed essere localizzata anch'essa all'interno del citato "ambito per nuovi annessi rurali su area di tutela paesistica" o a est del complesso edilizio storico; gli ulteriori campi per attività di servizio al maneggio dovranno essere realizzati come sistemazioni a terra in sabbia o terra battuta e saranno localizzati a est del complesso edilizio storico. Gli interventi dovranno comunque garantire la conservazione dell'attuale assetto del percorso storico di accesso al complesso edilizio da sud, l'assetto vegetazionale e spaziale dell'aia a corredo del complesso edilizio, che dovrà mantenere gli attuali caratteri rurali e dovrà essere sistemata a prato.

1bis) la previsione di modesti completamenti edilizi sul margine di aree edificate e, in particolare, negli ambiti individuati con i numeri 05 e 06; anche in questi casi le tipologie da consentire in tali aree, nell'ambito del R.U., dovranno essere ispirate a quelle dell'edificato storico presente lungo l'asse viario di Via Scarpetti, non superare l'altezza massima di due piani; dovranno ispirarsi ai modelli architettonici storici con uso di logge in alternativa alle terrazze aggettanti e copertura semplice a capanna o a padiglione; le superfici utili lorde massime da realizzare in ognuno di tali ambiti individuati come "ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica", sono: **ambito n. 05: 200 mq; ambito n.06: 200 mq;**

2) la realizzazione del "Nuovo polo scolastico comunale" sul bordo ovest dell'area di tutela paesistica della struttura urbana per la quale sono già state precisate alcune condizioni per l'attuazione degli interventi nel precedente punto **Ct 06**. La localizzazione di tale attrezzatura scolastica è stata definita sulla base delle considerazioni che si riportano di seguito.

L'Amministrazione Comunale ha stabilito di realizzare un nuovo polo scolastico che accolga in una unica struttura le scuole elementari fino ad ora dislocate nei due complessi edilizi di "Santa Chiara" e della "Collodi"; nell'ambito della redazione del P.S. sono state ipotizzate possibili alternative di localizzazione, tenendo conto dei seguenti requisiti a cui condizionare gli eventuali siti individuati e che costituiscono anche prescrizioni da rispettare nell'ambito del R.U.:

- a) la localizzazione deve interessare un'area nelle immediate vicinanze del centro storico;
- b) l'area deve essere posta in un luogo aperto e facilmente accessibile dalla viabilità, oltre che essere collegata, mediante percorsi pedonali e ciclabili, con il centro storico e i quartieri periferici;

- c) l'area deve garantire una superficie territoriale di circa 15.000 mq. massimi per la predisposizione di tutti gli spazi necessari sia per gli edifici scolastici che per gli spazi destinati a funzioni accessorie e correlate a quelle scolastiche; per l'attuazione degli interventi dovrà essere predisposto un piano unitario esteso a tutta l'area di intervento strategico Is 04 che assicuri la creazione delle sinergie descritte nella Azione di piano Az16 e che garantisca che il polo scolastico sia corredato da spazi aperti da destinare a verde pubblico o parco; tale area verde si dovrà configurare come ampio parco urbano a servizio anche del quartiere delle Forche, oltre che del centro storico e delle zone contermini;
- d) gli spazi correlati alla struttura scolastica, verde pubblico e attrezzature, dovranno garantire la massima integrazione e fruibilità anche con il contesto edilizio limitrofo in modo da identificare una polarità urbana necessaria anche alla riqualificazione funzionale dei tessuti residenziali esistenti.

In merito alle possibili localizzazioni è innanzitutto da rilevare che le aree non ancora edificate e prossime al centro storico sono risultate esclusivamente due:

1. l'area a sud del centro storico posta tra il quartiere Le Forche, ad ovest, la linea ferroviaria a nord, la strada che conduce al Trebbio, a est, e via Bartolomeo della Gatta a sud;
2. l'area compresa tra la Piscina e la Scuola Materna "Centofiori" a monte della ferrovia.

L'area di cui al punto 2. non è risultata idonea, in quanto già oggetto di previsioni di P.R.G. diverse dalle funzioni scolastiche (zona di espansione residenziale C3P interessata dal piano di lottizzazione denominato "Sangallo" in corso di adozione, che occuperà gran parte dell'area e che prevede al suo interno anche edilizia residenziale da destinare a famiglie con reddito medio-basso; area residuale, già zona F2 nel P.R.G., che potrebbe essere più congruamente utilizzata come espansione degli impianti sportivi esistenti della Piscina).

L'area di cui al punto 1, in gran parte individuata, nel vigente P.R.G., come zona agricola **E5 "a parco agricolo"**, è invece quella che senza dubbio possiede tutti i requisiti di cui ai precedenti punti da a) ad e).

Tale vasta zona risulta infatti facilmente accessibile dal punto di vista carrabile, tenuto conto del ruolo di strada di circonvallazione sud svolto da via Bartolomeo della Gatta e delle possibilità di collegamento, esistenti o da incrementare, tra tale strada di circonvallazione, il centro storico, i vari quartieri del capoluogo e le frazioni.

L'accessibilità pedonale all'area, in particolare dal centro storico, potrà inoltre essere potenziata attraverso la realizzazione di sottopassi pedonali, in corrispondenza delle intersezioni con la linea ferroviaria esistente, in merito ai quali sono già in corso accordi per valutare le concrete condizioni di fattibilità ed attuazione, da concertare con l'ente gestore della Ferrovia Centrale Umbra.

LE ULTERIORI VALUTAZIONI COMPIUTE NELL'AMBITO DEL REDIGENDO PIANO STRUTTURALE

L'areale che, all'interno dell'area a parco agricolo, può possedere la maggiore vocazione alla localizzazione del nuovo polo scolastico per le scuole elementari, è stato definito tenendo conto dell'insieme dei fattori territoriali, urbanistici ed ambientali, di valore strategico anche per le aree contermini, assunti come riferimento per la valutazione delle possibili alternative.

Il rapporto con la linea ferroviaria

Come sopra accennato, è già stata avviata con la Ferrovia Centrale Umbra una trattativa volta alla attuazione concordata di una serie di interventi che renderanno l'attuale linea ferroviaria più permeabile rispetto alla situazione attuale. In particolare, alcuni di tali interventi sono stati proposti proprio a partire dallo studio del loro rapporto con l'eventuale localizzazione del nuovo polo scolastico. L'area in cui sarà localizzata la nuova scuola dovrà essere infatti correlata ad almeno un percorso pedonale e/o carrabile che sottopassi la linea ferroviaria di collegamento con il centro storico.

Al tempo stesso la attuale linea ferroviaria, da valorizzare come linea metropolitana di superficie, anche in coerenza con gli obiettivi, le direttive e prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, potrà garantire, con il sistema delle fermate esistenti e di previsione, l'accesso al polo scolastico anche da parte degli utenti di tale modalità di trasporto pubblico.

Il rapporto con gli insediamenti e con il contesto agricolo

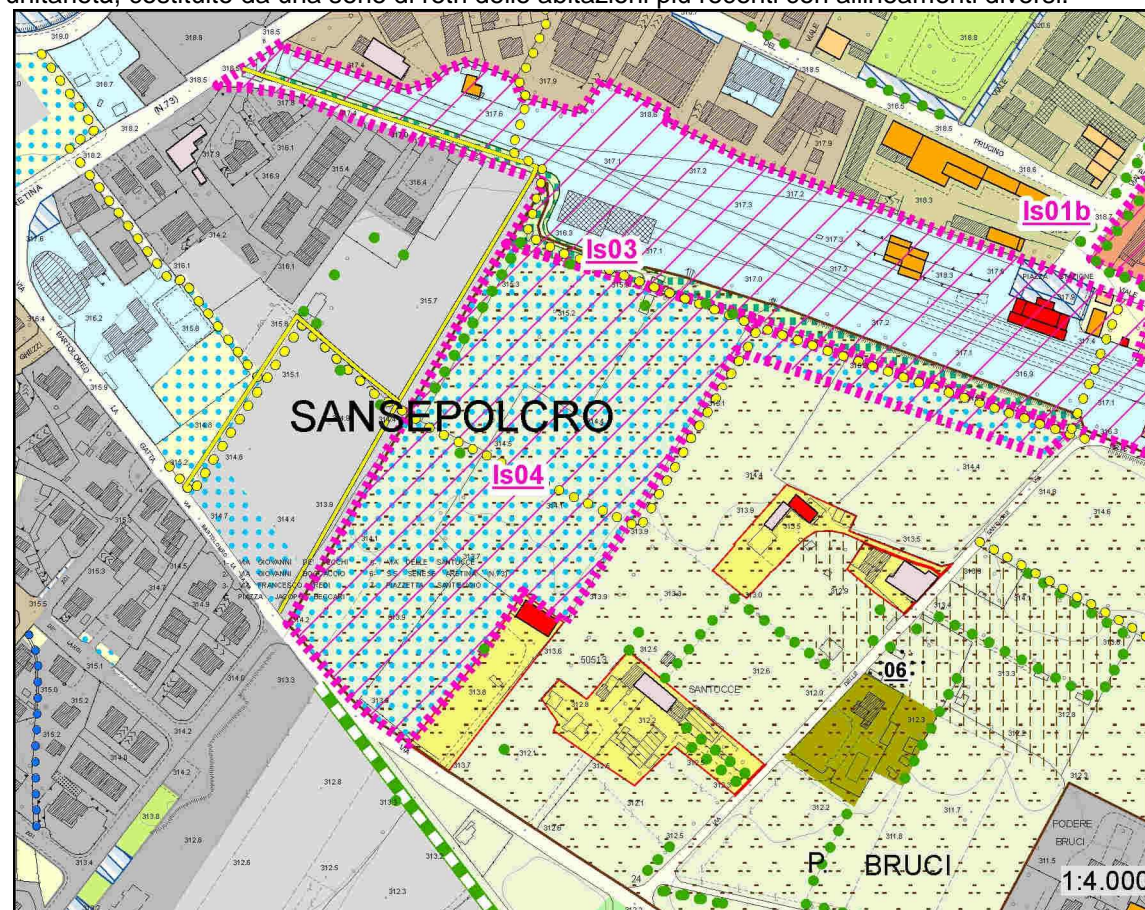
Nell'area del parco agricolo sono ravvisabili tre tipologie di insediamenti:

- al centro dell'area, l'insediamento lineare storico e, in parte, recente lungo via Scarpetti, che si attesta su una viabilità di diretta connessione con il centro storico, ma che presenta alcune criticità dovute in particolare alla sezione stradale ristretta ed alla pericolosità dell'incrocio con la viabilità tangente il centro storico a Porta del Ponte;
- il sistema di case sparse, sul margine est dell'area, presso la località "Menco Bello";
- il quartiere de Le Forche, sul margine ovest dell'area, che risulta carente sia per ciò che riguarda la dotazione di standards che per l'insufficiente livello di decoro urbano; per tale quartiere il P.S. formula obiettivi, conseguenti azioni di piano ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico che consentano una sua rivitalizzazione e riqualificazione da perseguire contestualmente al potenziamento della funzione residenziale.

In merito ai caratteri delle aree agricole interessate dalla zona E5 di "parco agricolo" e dall'area di tutela paesistica della struttura urbana si rileva quanto segue:

- l'area agricola tra Via Scarpetti e Menco Bello è caratterizzata da una prevalenza delle aree coltivate, al centro delle quali è presente il complesso degli edifici storici dell'ex "Monta taurina", con il pregevole viale di accesso fiancheggiato da aceri con vite maritata; tale contesto, ancora quasi completamente integro, risulta, in particolare per chi percorre via Bartolomeo della Gatta, in rapporto percettivo strettissimo con le mura, i tetti, le altane ed i campanili del centro storico; tale rapporto è stato peraltro considerato, nell'ambito del P.T.C., elemento di qualificazione paesistica da tutelare all'interno del Piano Strutturale;

- l'area agricola tra via Scarpetti ed il quartiere de Le Forche presenta un numero maggiore di ex case coloniche (in località "Le Santucce"), alcune delle quali conservano i caratteri architettonici originari mentre altre sono state quasi completamente alterate da interventi edilizi recenti. Tale area agricola lambisce inoltre, verso ovest, l'edificato sgranato del tessuto edilizio posto nella porzione settentrionale del quartiere de Le Forche, che mostra, verso il parco agrario, un affaccio privo di organicità ed unitarietà, costituito da una serie di retri delle abitazioni più recenti con allineamenti diversi.



Condizioni di compatibilità urbanistico-paesistica per il nuovo polo scolastico delle scuole elementari

L'insieme degli elementi sopra evidenziati ha comportato la formulazione di una proposta di localizzazione del nuovo polo delle scuole elementari (vedi area individuata come Is04 nella tavola della "Disciplina di piano degli insediamenti concentrati") in una zona posta in prossimità del quartiere de Le Forche, contestualmente alla previsione di un possibile potenziamento della funzione residenziale del quartiere nella zona a monte di Via Bartolomeo della Gatta. Il Polo delle scuole elementari si collocherebbe tra un'area di espansione residenziale (che dovrebbe riqualificare l'affaccio del quartiere delle Forche verso l'area del "parco agricolo") ed il sistema di ex case coloniche in località "Le Santucce". Il nuovo polo scolastico dovrà inoltre essere progettato in stretta relazione con un'area da destinare a "parco urbano", a servizio sia del quartiere de Le Forche, che dell'insediamento lineare di via Scarpetti, oltre che rappresentare anche un polmone verde facilmente raggiungibile anche dagli abitanti del centro storico, soprattutto in presenza di un primo sottopasso pedonale della ferrovia, da realizzarsi in corrispondenza della Stazione ferroviaria, sulla testata di Viale Vittorio Veneto.

L'area prevista per il nuovo polo scolastico ed il contiguo parco urbano dovrà essere altresì dotata di una viabilità carrabile di accesso fino al suo margine nord, a confine con l'area di sedime della infrastruttura ferroviaria, in cui sarà possibile collocare una fascia di parcheggi pubblici, in stretta connessione con il percorso che condurrà al sottopasso pedonale presso la Stazione. Tale parcheggi assumeranno quindi il ruolo di scambio tra la modalità veicolare privata e la modalità ferroviaria, o con la modalità pedonale per chi voglia accedere al Centro Storico, con il vantaggio di mantenere parte del traffico veicolare di accesso al di fuori della zona immediatamente limitrofa al centro storico stesso, attualmente gravata da flussi eccessivi di traffico veicolare. Valgono inoltre le ulteriori condizioni di cui al precedente punto **Ct06** del paragrafo intitolato **"CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ AI FINI DELLA MITIGAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI DELLE TRASFORMAZIONI"**

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 derivante da recupero relativo alla "Variante per l'edificato di matrice storica (mq.)"	Numero di abitanti al 2001	Incremento potenziale del numero di abitanti	Incremento del numero di alloggi (120 mq. di sup. lorda media ad alloggio media)
Residenziale	6.840	40.000* (di questa quota totale di S.U.L. potrà essere localizzato non più del 25% negli ambiti agricoli di corredo agli insediamenti comunque nel rispetto delle condizioni sopra riportate e della disciplina delle invariante strutturali definite nelle N.T.A. del P.S.)	23.800	3.000	8.637	1842	614
Industriale, artigianale	6.380						
Commerciale per medie strutture di vendita							
Turistico – ricettiva		5.400	1.500	1.300			
Direzionale e servizi privati		5.400	2.500				

* tale quantità massima è comprensiva delle quote massime stabilite per gli *ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica* e per gli ambiti non agricoli in zona agricola descritti nella Azione di piano **Az21**. Le funzioni diverse dalla residenza di cui sono state definite le S.U.L. massime nelle condizioni alla trasformabilità **Ct14** e **Ct15** sono comprese nel dimensionamento massimo della funzione turistico-ricettiva e/o direzionale e servizi privati.

TABELLA CARENZE PREGRESSE DI SUPERFICI A STANDARDS

Popolazione stimata 2008 della UTOE n.1	Carenza pregressa di standards di verde pubblico (mq.)	Carenza pregressa di standards di parcheggi (mq.)
8.957		3.056