

**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
PROVINCIA DI AREZZO



**PIANO DI RECUPERO**  
**“IL TREBBIO”**

Il sindaco:  
**DANIELA FRULLANI**

Responsabile del Servizio  
Urbanistica ed Edilizia Privata:  
**Arch. MARIA LUISA SOGLI**

Responsabile del procedimento:  
**Arch. MARIA LUISA SOGLI**

Progettista:  
**Arch. MASSIMILIANO BAQUE'**

Collaboratori:  
**Arch. DANIELE BARELLI**  
**Arch. ALEANDRO CARTA**  
**Arch. RACHELE CONOVER**  
**Arch. CHIARA SACCHETTI**

Oggetto:

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

## Sommario

1. OGGETTO .....	4
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	4
<u>IL COMUNE DI SANSEPOLCRO E LA LOCALITÀ IL TREBBIO</u> .....	4
3. INDAGINE STORICA.....	5
4. INDAGINE SOCIO DEMOGRAFICO.....	8
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	11
<u>PS (PIANO STRUTTURALE)</u> .....	11
<u>PRG (PIANO REGOLATORE GENERALE)</u> .....	17
<u>VARIANTE AL PRG (PIANO REGOLATORE GENERALE) – V.06.3 VARIANTE AL PRG PER MODIFICARE DELLE</u> <u>PERIMETRAZIONI DI ZONA C E DELLE AREE CONTERMINI – ZONA DEL TREBBIO</u> .....	18
<u>P.I.T. (PIANO INDIRIZZO TERRITORIALE)</u> .....	19
<u>P.T.C.P (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE)</u> .....	19
6. ANALISI DELLE CRITICITÀ E DELLE OPPORTUNITÀ DELL’AREA .....	19
7. OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO .....	20
8. LINEE GUIDA DELLE PROPOSTE PROGETTUALI .....	22
9. PROGETTO DI RECUPERO.....	22
9.1. PU1 – NUOVO PARCHEGGIO PER AUTOVEICOLI .....	23
9.2. PU2 - RIQUALIFICAZIONE .....	23
9.3. DELL’AREA ANTISTANTE LA CHIESA .....	23
<u>UBICAZIONE DELL’INTERVENTO E STATO ATTUALE DELL’AREA:</u> SI TRATTA DELLA ZONA DI FRONTE AL PROSPETTO PRINCIPALE DELLA CHIESA, STRUTTURATA IN UN’ AREA OGGI ASFALTATA E FACENTE PARTE DELLA VIABILITÀ STORICIZZATA. ADIACENTE A QUESTA UN’ AREA VERDE DI CARATTERE PUBBLICO CHE SI INSERISCE TRA QUESTA E VIA TREBBIO. ....	23
9.3. PU3 – RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO DI PERTINENZA DELLA EX-SCUOLA .....	23
<u>UBICAZIONE DELL’INTERVENTO E STATO ATTUALE DELL’AREA:</u> L’INTERVENTO VERRÀ EFFETTUATO SULLO SPAZIO DI PERTINENZA DELLA EX SCUOLA. ATTUALMENTE IL COMPLESSO È UTILIZZATO DA ALCUNE FUNZIONI DELLA PROTEZIONE CIVILE. ....	23
9.4. PU4 – RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELLA EX-SCUOLA.....	24
<u>UBICAZIONE DELL’INTERVENTO E STATO ATTUALE DELL’AREA:</u> L’INTERVENTO VERRÀ EFFETTUATO SULL’ EDIFICIO EX-SCUOLA DI PROPRIETÀ COMUNALE , E SULLO SPAZIO DI RESEDE. ATTUALMENTE IL COMPLESSO È UTILIZZATO DA ALCUNE FUNZIONI DELLA PROTEZIONE CIVILE. SUL FABBRICATO SONO VISIBILI SEGNI DI DEGRADO MATERICO, SIA PER LE MURATURE CHE PER LE OPERE DI FINITURA. SI POSSONO NOTARE ALCUNE MODIFICHE DELLA FORMA ORIGINARIA CHE SI SONO SUSSEGUITE NEL TEMPO.....	24
<u>UBICAZIONE DELL’INTERVENTO:</u> L’INTERVENTO È PROPOSTO LUNGO IL SISTEMA DI COLLEGAMENTO AL CAPOLUOGO....	24
9.6. PU6 - CREAZIONE DI UN MARCIAPIEDE E PENSILINA PER LA FERMATA DEGLI AUTOBUS LUNGO VIA TREBBIO .....	25
<u>UBICAZIONE DELL’INTERVENTO E STATO ATTUALE DELL’AREA:</u> L’INTERVENTO VERRÀ EFFETTUATO SUL LATO DI VIA TREBBIO, OPPOSTO A QUELLO DEL VERDE PUBBLICO CENTRALE ALLA FRAZIONE. ATTUALMENTE NON ESISTE UNA MESSA IN SICUREZZA PER I PEDONI. A QUESTO SI AGGIUNGE LA PRESENZA DI UNA FERMATA DELL’ AUTOBUS, NECESSARIA PER IL COLLEGAMENTO CON IL CAPOLUOGO. ....	25
9.7. PU7 - INSERIMENTO DI BARRIERA A VERDE CONTRO L’INQUINAMENTO ACUSTICO DELLA E45 .....	25
<u>UBICAZIONE DELL’INTERVENTO E STATO ATTUALE DELL’AREA:</u> L’INTERVENTO VERRÀ EFFETTUATO SU AREE STRATEGICHE AI FINI DUI UN MIGLIORAMENTO DELLA CONDIZIONI CONTRO L’INQUINAMENTO ACUSTICO E VISIVO DETERMINATO DALLA SUPERSTRADA E45 .....	25

---

<b>10. INDICAZIONI SULLE SCELTE DI PROGETTO: MATERIALI, FINITURE, SOLUZIONI TECNOLOGICHE ...</b>	<b>25</b>
<u>SPAZI APERTI PUBBLICI</u> .....	25
<u>PAVIMENTAZIONI STRADALI E PEDONALI</u> .....	26
<u>RECINZIONI, PARAPETTI E RINGHIERE</u> .....	26
<u>AREE E SPAZI VERDI</u> .....	26
<u>ALBERATURE</u> .....	27
<u>ILLUMINAZIONE PUBBLICA</u> .....	27
<u>CARTELLI, ELEMENTI SEGNALETICI</u> .....	27
<u>SOTTOSERVIZI</u> .....	28
<b>11. FONTI DELLA RICERCA</b> .....	<b>28</b>
<u>FONTI INTERNET</u> .....	28

## 1. Oggetto

La presente relazione viene redatta, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, a supporto dell'istanza di accesso dei contributi di cui alla Legge Regionale 57/1985 e s.m., coerentemente con gli obiettivi di favorire l'insediamento e il mantenimento della residenza nella località.

Con la presente proposta viene individuata un'area all'interno del territorio interno al Comune di Sansepolcro (AR) – Località Il Trebbio da destinare a Piano di Recupero ai sensi della Legge 457/1978 e Legge Regionale 59/80.

## 2. Inquadramento territoriale

### Il comune di Sansepolcro e la località Il Trebbio

Posta ai piedi dell'ultimo tratto dell'Appennino toscano, Sansepolcro domina l'Alta valle del Tevere, che si apre in un vasto anfiteatro montano e collinare, delimitato dall'Alpe della Luna, dalla Massa Trabaria, dalle colline della vicina Umbria e dai monti dell'Aretino e dell'Alpe di Catenaia.

La frazione de Il Trebbio – che comprende anche i nuclei di Tognacci e Bardinelli, costituisce uno degli insediamenti nati a corollario dell'abitato di Sansepolcro e che ne costituiscono il serbatoio insediativo. La frazione si configura nella sua veste odierna come il tipico esempio del nucleo urbano della Piana Valtiberina, ossia derivante da una matrice insediativa allineata alla viabilità principale. La struttura urbana denuncia la sua origine e vocazione agricola attraverso la sopravvivenza di alcuni importanti edifici produttivi, sebbene la sua connotazione principale odierna sia quella residenziale. Una residenzialità attuata mediante un tessuto diffuso e poco compatto, vincolato alla sola regola dell'allineamento alla viabilità e caratterizzato da una tipologia insediativa che unisce residenza ed attività economica nella stessa sede.

A differenza di altre frazioni o nuclei è caratterizzata da una certa gerarchizzazione del tessuto dominato dalla presenza del campanile e dalla chiesa, significativamente posta al centro dell'edificato, con uno spazio verde antistante da cui si origina il percorso con cipressi che conduce al cimitero. Il rapporto tra il nucleo originario storico e le integrazioni recenti non è stato alterato a livello urbanistico anche se l'edificato di matrice storica è stato oggetto di interventi edilizi non sempre congrui. Verso sud-est la frazione si conclude con due complessi rurali, in parte non più utilizzati, e con una casa padronale, di un certo pregio architettonico, che è sede anche di attività agrituristica.

Da sottolineare il particolare rapporto tra la frazione, il torrente Afra ed il paesaggio rurale dei coltivi antistanti la chiesa, sia per il valore funzionale che per il pregio paesaggistico. Il sistema delle case sparse mostra interessanti esempi di architettura rurale tradizionale: a sud-est si articola nei complessi de Il Trebbio, La Lama, I Leoni, Costolino, Commenda, Torracchia, a cui si accede dalla viabilità minore di origine storica che si dipartiva dal centro storico e che oggi interseca, con sottopassi, il rilevato della E45. Proprio la superstrada non ha interrotto la continuità della rete viaria ma ha spezzato l'originario rapporto percettivo che esisteva tra il Sansepolcro e tutto il suo hinterland agricolo fino al Tevere; la tessitura agraria è stata oggetto di notevoli interventi di riaccorpamento. Grande significato ecologico e paesaggistico assume quindi la vegetazione non colturale, nella forma di filari arborei (specie quercine o pioppi cipressina) alberature isolate o a gruppi e di vegetazione ripariale.

LA viabilità principale interna è rappresentata dalla Strada Comunale che da Sansepolcro conduce al Trebbio e poi, attraverso la località Mezzatorre, conduce, in Comune di San Giustino, verso lo svincolo della E45 nel comune umbro.



Estratto di foto aerea dell'area intorno alla frazione de Il Trebbio.

### 3. Indagine storica

Secondo la tradizione Borgo San Sepolcro si sarebbe sviluppato all'inizio del X secolo intorno ad un oratorio, nel luogo in cui due pellegrini provenienti dalla Palestina avevano deposto alcune reliquie del Santo Sepolcro. In origine fu terra di proprietà dei Benedettini (che qui avevano fondato un'abbazia nel 1012), poi passata ai Camaldolesi nella seconda metà dei XII secolo; solo nella prima metà del XIII secolo il borgo riuscì a divenire libero comune, seppure sotto l'autorità degli Aretini, i quali arrivarono ad annettersele ufficialmente al tempo di Ugucione della Faggiola, nel 1301.

Dal '300 al '500 Sansepolcro ebbe il periodo di massimo splendore. Di quei secoli ricchi di commerci (dal guado ai panni), di arte e cultura, ne è testimonianza il centro storico della città.

Chiuso al suo interno da una cinta muraria delimitata dalle cannoniere di Bernardo Buontalenti e dalla pregevole Fortezza di Giuliano da Sangallo, il centro storico di Sansepolcro si caratterizza per un succedersi di pregevoli palazzi medioevali, con le caratteristiche torri, oggi mozze, e rinascimentali (Palazzo delle Laudi, Palazzo Alberti, Palazzo Aggiunti, Palazzo Graziani, Palazzo Ducci del Rosso,...); per le sue Chiese (dalla Cattedrale romanica, alla Chiesa gotica di S.Francesco) con i loro caratteristici campanili; per l'eleganza e la raffinatezza degli elementi architettonici. Un centro storico



colpito da una lunga storia di terremoti, di attacchi esterni e di lotte tra le varie fazioni cittadine, ma che ha conservato sino ai giorni nostri i caratteri di un centro d'autore, profondamente legato al massimo figlio di questa terra: Piero della Francesca.

Dal 1318 Sansepolcro passò prima sotto la signoria di Guido Tarlati e poi sotto quella di suo fratello Pier Saccone, fino a quando una lega di Ghibellini, capeggiata da Neri della Faggiola e dai conti di Montefeltro e di Montedoglio, conquistò il centro (1335), che fu così annesso al comune di Perugia per la durata di sedici anni.

Alterne vicende lo portarono di nuovo sotto il dominio di Pier Saccone, quindi dei della Faggiola, di Città di Castello ed infine dei Malatesta di Rimini (1370); durante quest'ultimo periodo Sansepolcro dette i natali a Piero della Francesca (1420), che vi mantenne per tutta la vita la sua fissa dimora.

Dal 1430 al 1440 divenne feudo prima di Niccolò Fortebraccio - che lo ebbe per privilegio papale - poi di Bartolomeo d'Alviano e quindi di Niccolò e Francesco Piccinino; nel 1441 Sansepolcro passò definitivamente sotto il dominio di Firenze, che lo comprò da papa Eugenio IV. Dopo un periodo di tensioni interne dovute allo scontro tra le due importanti famiglie dei Graziani e dei Pichi, nel 1515 fu elevato a sede vescovile da Leone X, assurgendo così al rango di città e rivestendo un ruolo di grande importanza strategica nello Stato Fiorentino come avamposto ai confini con lo Stato Pontificio e il Montefeltro. Fra il 1670 e il 1723, sotto il governo dei Lorena, Sansepolcro cominciò lentamente a rifiorire da un breve periodo di decadenza; in questo periodo furono avviati importanti lavori di bonifica che permisero il popolamento di una parte del territorio fino ad allora insalubre.

Fino dai secoli passati Sansepolcro si è caratterizzato come un importante centro agricolo e manifatturiero: già nel Quattrocento erano assai fiorenti l'industria e il commercio della lana e della seta, mentre particolarmente redditizia era la coltura del guado, da cui veniva estratta una sostanza color indaco usata per la tintura dei panni. Col passare del tempo queste attività divennero sempre meno fiorenti, per cessare poi quasi del tutto in periodo napoleonico. Nel corso del XIX secolo cominciò a rivestire notevole importanza la coltura e la lavorazione del tabacco e grande rilievo assunse l'industria alimentare. Attualmente l'agricoltura, che fornisce grano, tabacco, patate, mais, uva da vino e olive, riveste comunque un ruolo subalterno rispetto all'attività industriale nel settore alimentare e dolciario, ed in quelli dei manufatti per l'edilizia, degli autotrasporti, delle confezioni, delle calzature, delle terrecotte, del mobilio e del tabacco. Per quanto riguarda l'artigianato, è sviluppata la lavorazione dell'oro, la produzione di tele e la fabbricazione di balestre. Il commercio, assai intenso, riguarda in special modo i cereali, la lana, il formaggio, il vino, il bestiame, l'avicoltura e i legni pregiati.



Sansepolcro-La chiesa di San Francesco



La chiesa in località Il Trebbio



Estratto Catasto Leopoldino, particolare sulla frazione Il Trebbio (1824), proprietà Archivio di Stato, Fonte: progetto Castore

La frazione de Il Trebbio – che comprende anche i nuclei di Tognacci e Bardinelli, costituisce uno degli insediamenti nati a corollario dell'abitato di Sansepolcro e che ne costituiscono il serbatoio insediativo.

La frazione si configura nella sua veste odierna come il tipico esempio del nucleo urbano della piana valtiberina, ossia derivante da una matrice insediativa allineata alla viabilità principale.

La struttura urbana denuncia la sua origine e vocazione agricola attraverso la sopravvivenza di alcuni importanti edifici produttivi, sebbene la sua connotazione principale odierna sia quella residenziale.

Una residenzialità attuata mediante un tessuto diffuso e poco compatto, vincolato alla sola regola dell'allineamento alla viabilità e caratterizzato da una tipologia insediativa che unisce residenza ed attività economica nella stessa sede.

#### 4. Indagine socio demografico

L'analisi dei dati demografici ci dà un'indicazione sul trend in leggera crescita della popolazione comunale nell'ultimo decennio (tabella 2); la popolazione è solo in parte influenzata da una crescita demografica legata ai fenomeni migratori (tabella 4).

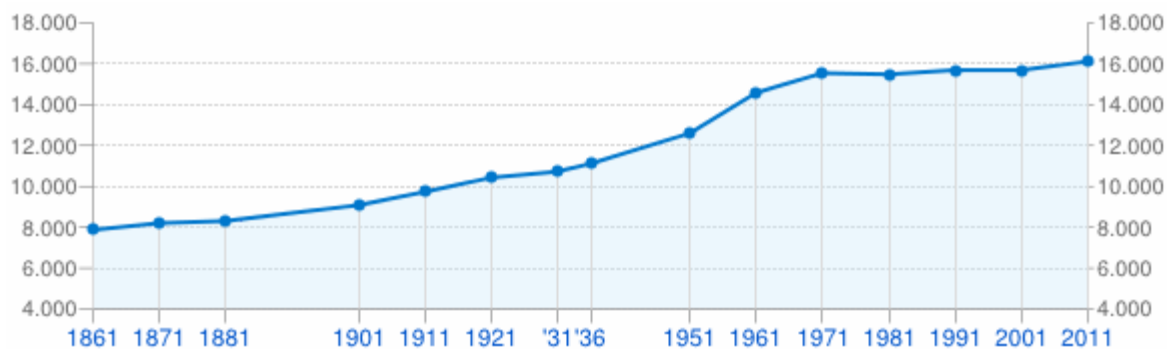


Tabella 1: popolazione Sansepolcro 1861- 2011

Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale
2001	15.656	-	-
2002	15.736	+80	+0,51%
2003	15.863	+127	+0,81%
2004	15.923	+60	+0,38%
2005	15.892	-31	-0,19%
2006	15.980	+88	+0,55%
2007	16.161	+181	+1,13%
2008	16.276	+115	+0,71%
2009	16.365	+89	+0,55%
2010	16.380	+15	+0,09

Tabella 2. Variazioni della popolazione residente

Anno	Nascite	Decessi	Saldo Naturale
2002	123	193	-70
2003	123	192	-69
2004	126	207	-81
2005	116	208	-92
2006	134	186	-52
2007	137	185	-48
2008	133	204	-71
2009	135	193	-58
2010	146	184	-38

Tabella 3: Saldo naturale tra nascite e decessi

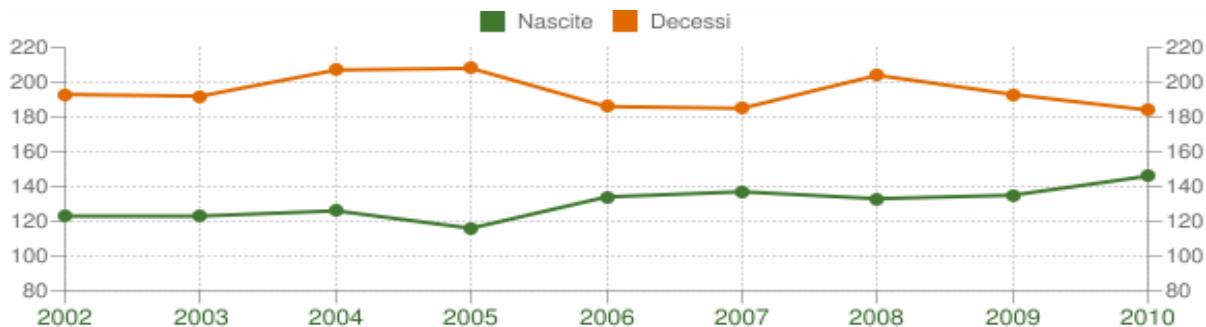


Tabella 4: grafico nascite/decessi



Gli stranieri residenti a Sansepolcro al 1° gennaio 2011 sono **1.774** e rappresentano il 10,8% della popolazione residente



Tabella 5 Andamento della popolazione con cittadinanza straniera , 2011

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dall'**Albania** con il 20,5% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla **Romania** (18,4%) e dal **Kosovo** (11,4%).

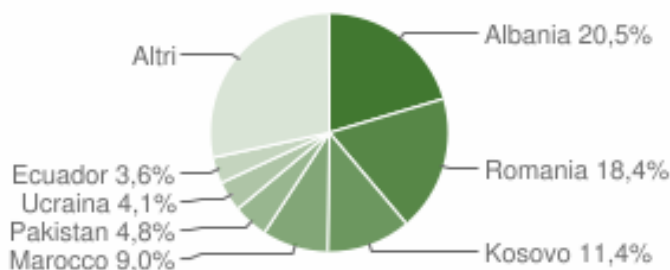


Tabella 6: grafico rappresentante la popolazione straniera presente in Sansepolcro suddivisa in percentuali, 2011

Anno	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale residenti	Età media
2002	1.859	9.927	3.870	15.656	45,3
2003	1.865	9.969	3.902	15.736	45,4
2004	1.850	10.021	3.992	15.863	45,5
2005	1.848	10.100	3.975	15.923	45,4
2006	1.824	10.055	4.013	15.892	45,6
2007	1.869	10.088	4.023	15.980	45,6
2008	1.907	10.227	4.027	16.161	45,6
2009	1.918	10.359	3.999	16.276	45,6
2010	1.944	10.418	4.003	16.365	45,7
2011	1.970	10.393	4.017	16.380	45,8

Le percentuali di popolazione per l'anno 2011 risulta così divisa per fascia di età: 12,0% (0-14 anni), 63,4% (15-64 anni), 24,5% (oltre 65 anni).

Il reddito IRPEF procapite ha un valore medio dichiarato per l'anno 2010 di 21.741€.

#### Redditi Irpef

Anno	Dichiaranti	Popolazione	%pop	Importo	Media/Dich.	Media/Pop.
2005	9.776	15.892	61,5%	181.075.176	18.522	11.394
2006	10.053	15.980	62,9%	194.567.150	19.354	12.176
2007	10.013	16.161	62,0%	208.292.090	20.802	12.889
2008	10.092	16.276	62,0%	209.423.865	20.751	12.867
2009	10.075	16.365	61,6%	211.296.207	20.972	12.911
2010	9.973	16.380	60,9%	214.132.414	21.471	13.073

Nella tabella sotto riportata è visibile il parco dei mezzi dei trasporto ed altri veicoli e della loro variazione in numero ed utilizzo negli anni che vanno dal 2004 al 2009

#### Parco Veicolare

Auto, moto e altri veicoli									
Anno	Auto	Motocicli	Autobus	Trasporti Merci	Veicoli Speciali	Trattori Altri	e	Totale	Auto per mille abitanti
2004	11.315	1.520	27	1.367	492	59		14.780	711
2005	11.377	1.607	29	1.407	501	56		14.977	716
2006	11.420	1.642	28	1.354	480	42		14.966	715
2007	11.362	1.693	30	1.315	494	30		14.924	703
2008	11.529	1.741	32	1.353	510	29		15.194	708
2009	11.507	1.816	37	1.311	290	31		14.992	703

Nella variazione del numero di abitanti è interessante verificare anche le variazioni sullo stato civile, come dimostra lo schema sottostante che va dal 2007 al 2011, rapportato alla totalità della popolazione per ogni anno.

#### Coniugati e non

Anno	Celibi/Nubili	Coniugati/e	Divorziati/e	Vedovi/e	Totale	%Coniugati/e	%Divorziati/e
2007	5.681	8.528	232	1.539	15.980	53,4%	1,5%
2008	5.790	8.593	251	1.527	16.161	53,2%	1,6%
2009	5.907	8.577	277	1.515	16.276	52,7%	1,7%
2010	5.975	8.582	294	1.514	16.365	52,4%	1,8%
2011	6.021	8.493	352	1.514	16.380	51,8%	2,1%

Un approfondimento ulteriore può essere fatto consultando i dati ISTAT 2001 del quale si riportano i seguenti dettagli.

Nel 2001 il numero di abitazioni occupate da persone residenti è così suddiviso per tipo di località abitate:

Tabella 5 - Edifici ad uso abitativo per tipo di località abitate

Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	Totale
2.496	152	558	3.206

Tabella 6 - Epoca di costruzione degli edifici

Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	Totale
1.894	412	1.028	1.103	1.052	895	442	6.826

## 5. Inquadramento urbanistico

### PS (Piano Strutturale)

Il comune di Sansepolcro è dotato di PS (Piano strutturale) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 147 del 22/011/2010.

Il PDR segue le indicazioni del il Piano Strutturale approvato.

L'intervento è ubicato all'interno dell'Utoe n.10. Di seguito si riporta l'estratto degli obiettivi, tratto dalla scheda di normativa della UTOE:

Obiettivi di PS	Azioni di PS per l'UTOE10	Condizioni alla trasformabilità
<b>Ob01:</b> riqualificazione funzionale ed urbanistica della frazione del Trebbio attraverso il potenziamento della funzione residenziale e la creazione di spazi pubblici differenziati (area per le feste, aree a parcheggio pubblico, parco della frazione e suo collegamento con il parco lineare dell'Afra);	<b>Az01:</b> <u>individuazione nella tavola della "Disciplina degli insediamenti concentrati" del P.S. del nucleo storico del Trebbio</u> in corrispondenza del complesso religioso della chiesa e della canonica e delle <i>pertinenze di edifici rurali o ex rurali storici</i> per perseguire una più efficace tutela degli edifici storici che presentano ancora caratteri architettonici di interesse;	<b>Ct01</b> 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 individuate nell'ambito del R.U.

<p><b>Ob02:</b> miglioramento del sistema di collegamento della frazione con il capoluogo;</p>	<p><b>Az02:</b> <u>individuazione di un ambito di potenziamento degli standards in un'area fronteggiante la chiesa del Trebbio che</u> potrà essere dotata di spazi a parcheggio pubblico e di un'eventuale struttura a servizio delle feste o manifestazioni pubbliche organizzate nella frazione; individuazione di un altro <i>ambito di potenziamento degli standards</i> in prossimità del cimitero da adibire a parcheggio pubblico; individuazione di un <i>ambito per il reperimento di parchi urbani</i> in un'area prossima al torrente Afra e creazione di un percorso ciclopedonale lungo tale torrente che poi potrà essere prolungato, anche con adeguamenti ed integrazioni della viabilità secondaria esistente, fino al Parco territoriale del Tevere;</p>	<p><b>Ct02</b> le previsioni di nuovi insediamenti nell'ambito del R.U. dovranno essere oggetto di specifica valutazione di compatibilità dei possibili impatti sul sistema acquedottistico e fognario, su cui dovrà esprimersi con specifico parere; 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, che converge 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. Il R.U. dovrà prevedere che tali verifiche e previsioni dei Piani Attuativi siano anch'esse sottoposte al parere dell'ente gestore; i piani attuativi dovranno contenere anche le valutazioni sull'incremento della produzione di rifiuti e le modalità di smaltimento degli stessi che favoriscano la raccolta differenziata;</p>
<p><b>Ob03:</b> promozione di interventi di mitigazione per la riduzione dell'inquinamento visivo, acustico e atmosferico determinato dalla E45 sull'abitato della frazione</p>	<p><b>Az03:</b> <u>previsione di interventi di potenziamento della funzione residenziale nella frazione del Trebbio</u> attraverso la conferma della zona C3 qui individuata dal P.R.G. vigente e la definizione di ulteriori aree ricomprese dal P.S. in <i>ambiti di potenziamento della residenza</i>; a partire dal secondo il R.U. e nel rispetto degli articoli 17, commi da 3 a 9, 63bis e 70, comma 2, lettera d, delle N.T.A. del P.S. ulteriori quote di edilizia residenziale potranno essere localizzate ulteriori quote di edilizia residenziale potranno essere localizzate nelle porzioni degli <i>ambiti agricoli di corredo agli insediamenti</i> contigue all'edificato esistente</p>	<p><b>Ct03</b> 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 in corrispondenza dell'aggregato del Trebbio gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia a scopo residenziale, nella zona C3 del vigente P.R.G. ancora non attuata, dovranno essere condizionati alla realizzazione di opere di mitigazione degli impatti acustici, atmosferici e visivi prodotti dalla E45 da realizzare sui margini di tale infrastruttura ed in corrispondenza delle aree individuate dal P.S. come <i>ambiti di riqualificazione ambientale</i> nella tavola della "Disciplina degli insediamenti concentrati</p>



<p><b>Ob04:</b> valorizzazione del patrimonio edilizio storico di antica formazione presente sia all'interno o presso la frazione del Trebbio che sparso nel territorio agricolo dell'adiacente piana;</p>	<p><b>Az04:</b> <u>il R.U. potrà inoltre localizzare altri edifici residenziali all'interno dell'area di tutela paesistica dell'aggregato di minor valore urbanistico-paesistico de Il Trebbio,</u> da localizzare comunque in contiguità con i tessuti edilizi esistenti;</p>	<p><b>Ct04</b> il R.U. dovrà prescrivere, per gli interventi di nuova costruzione da realizzare negli <i>ambiti di potenziamento della residenza</i>, così come negli <i>ambiti agricoli di corredo alla residenza</i> al di fuori dell'area di tutela paesistica dell'aggregato del Trebbio tipologie edilizie e materiali che si armonizzino con il contesto limitando comunque l'altezza massima degli edifici a due piani abitabili e prevedendo volumetrie semplici con coperture a capanna o a padiglione, evitando volumi aggettanti quali terrazze rispetto alle quali sono da privilegiare le logge; tali interventi dovranno essere condizionati alla realizzazione del parco urbano con i relativi percorsi di connessione con l'Afra e/o degli standards a verde o parcheggi pubblici da localizzare negli <i>ambiti per nuovi standards</i> già individuati dal P.S.; nell'area del previsto parco urbano potranno essere concentrate tutte le quote di standards di verde pubblico che sono da rispettare nell'attuazione degli interenti di nuova costruzione a scopo residenziale previsti dal P.S. nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68;</p>
<p><b>Ob05:</b> conservazione dei caratteri dell'agricoltura tradizionale e delle aree che conservano la originaria orditura dei campi, che il P.S. ha individuato come aree con tessitura agraria <i>a maglia fitta</i> di cui si propone la conservazione;</p>	<p><b>Az05:</b> <u>al fine di garantire un migliore collegamento viario della frazione del Trebbio con il capoluogo</u> sono state definite azioni di piano nella U.t.o.e. n. 01 che prevedono la realizzazione di una viabilità parallela ed a monte della ferrovia a sud della Piscina che collegherà direttamente i viali di prima circonvallazione attorno al centro storico con il sottopasso carrabile esistente a sud del quartiere S. Paolo, su cui converge appunto la viabilità comunale che collega il capoluogo con il Trebbio; è inoltre prevista la creazione di una pista ciclabile in sede propria ed in affiancamento alla stessa viabilità comunale anche per assicurare questa modalità alternativa di collegamento tra la frazione ed il capoluogo, come desumibile dalla tavola “Il sistema della mobilità esistente e di progetto” del P.S.;</p>	<p><b>Ct05</b> la previsione di ulteriori quote di edilizia residenziale all'interno dell'area di tutela paesistica dell'aggregato di minor valore architettonico-urbanistico paesistico de Il Trebbio dovrà rispettare le condizioni riportate di seguito nel paragrafo intitolato <b>VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2 E 13 DEL P.T.C.</b></p>

<p><b>Ob06:</b> promozione delle attività agricole presenti nella U.t.o.e., che si configurano come attività economiche che trovano qui, come del resto in tutto il sistema territoriale “Pianura del Tevere” individuato dal P.S., le migliori condizioni di redditività rispetto alle aree collinari, alto collinari e montane e che garantiscono la permanenza dei caratteri di particolare pregio del paesaggio agrario della U.t.o.e.. In tali aree sono quindi da evitare usi incongrui dei suoli, data anche la loro ridotta estensione rispetto a quelli collinari e montani, che invece occupano la gran parte del territorio comunale (i territori di pianura rappresentano infatti solo il 32% della intera superficie del territorio comunale e risultano già occupati da superficie urbanizzata per il 9,7% della superficie totale del Sistema territoriale “Piana del Tevere”);</p>	<p><b>Az06</b> <u>individuazione dei peculiari caratteri delle aree agricole ricadenti nella U.t.o.e.</u> che sono state ricomprese nel tipo e variante di paesaggio agrario della “<i>Pianura del Tevere non riordinata</i>” nella tavola della “Disciplina di piano – Sistema ambientale); tali aree agricole sono da considerare, per ciò che riguarda i caratteri economico-agrari, la dotazione di particolari opere di infrastrutturazione che ne hanno potenziato la produttività (sistema di irrigazione alimentato dalle acque della diga di Montedoglio), oltre che per le caratteristiche paesaggistico – ambientali, <i>aree ad esclusiva funzione agricola</i> in cui le trasformazioni urbanistiche edilizie potranno essere ammesse solo per funzioni agricole o connesse all’attività agricola, nel rispetto della disciplina delle invariati strutturali definita dal P.S. e con localizzazioni contigue ai complessi edilizi esistenti evitando la realizzazione di nuovi insediamenti sparsi;</p>	<p><b>Ct06</b> il R.U. dovrà prescrivere che gli interventi di nuova edificazione nelle zone agricole di pianura siano realizzate esclusivamente all’interno o in contiguità con i complessi edilizi esistenti e dovrà prevedere, nel rispetto della disciplina delle invariati strutturali definita dal P.S., tipologie adeguate per le abitazioni ed annessi rurali funzionali alle aziende agricole insediate o da insediare precisando le altezze massime, i riferimenti tipologici desunti dalla architettura rurale tradizionale di pianura, i materiali da utilizzare, le modalità di realizzazione delle sistemazioni esterne (recinzioni, sistemazioni a terra, essenze arboree ed arbustive compatibili con i vari contesti, pergolati e tettoie). Il R.U. dovrà inoltre disciplinare le modalità di realizzazione delle eventuali strutture per lo svolgimento delle attività ritenute compatibili con l’agricoltura, tra cui anche strutture per lo sport e la ricreazione legate alle attività agrituristiche, turistico-ricettive (modalità di realizzazione di eventuali piscine ed altre strutture di servizio)</p>
<p><b>Ob07:</b> evitare il fenomeno della dispersione degli insediamenti nelle aree agricole e prevedere invece trasformazioni urbanistiche edilizie prevalentemente a servizio delle aziende agricole insediate nella U.t.o.e. e con localizzazioni contigue ai complessi edilizi ed ai centri aziendali esistenti;</p>	<p><b>Az07</b> <u>individuazione delle differenti caratterizzazioni della tessitura agraria</u> (<i>maglia fitta, maglia media e maglia rada</i>), dei corsi d’acqua e della relativa vegetazione ripariale e dei filari di alberi o siepi riportati nella tavola “Disciplina di piano-Sistema ambientale” del P.S. presenti nelle aree agricole comprese nella U.t.o.e., al fine di garantire la tutela di tali beni che rappresentano anche importanti elementi di diversificazione del paesaggio agrario e, al contempo, corridoi ecologici di notevole valore ambientale per la biodiversità. In coerenza con il P.T.C., sono da tutelare le aree residuali con agricoltura tradizionale <i>a maglia fitta</i>, anche per il loro ruolo di integrazione funzionale alle aree residenziali; ....</p>	

<p><b>Ob08:</b> riqualificare tutto il sistema della viabilità secondaria di servizio alle aree agricole quale trama viaria alternativa ed in sicurezza per attività escursionistiche ciclo-pedonali ed ippiche, di collegamento tra i nuclei abitati, le aree agricole contermini e l'area del previsto Parco territoriale del Tevere.</p>	<p><b>Az08</b> individuazione nella tavola “Disciplina di piano – Sistema insediativo” del P.S. della viabilità di <u>valore storico ed escursionistico</u> quale rete viaria di riferimento per lo sviluppo di attività escursionistiche legate alla fruizione del Parco territoriale del Tevere nella contigua U.t.o.e. n. 11; previsione nel confine con tale U.t.o.e. di accessi con aree di sosta, come rappresentati nella tavola 12 “Disciplina di piano-Sistema insediativo” per la fruizione del Parco territoriale, anche per chi proviene dal territorio della U.t.o.e. n. 10. Attraverso i percorsi esistenti e di progetto in corrispondenza del Parco territoriale del Tevere sarà poi possibile collegare, parallelamente al corso del Tevere, la U.t.o.e 10 con la U.t.o.e. 9.</p>	
---	--	--

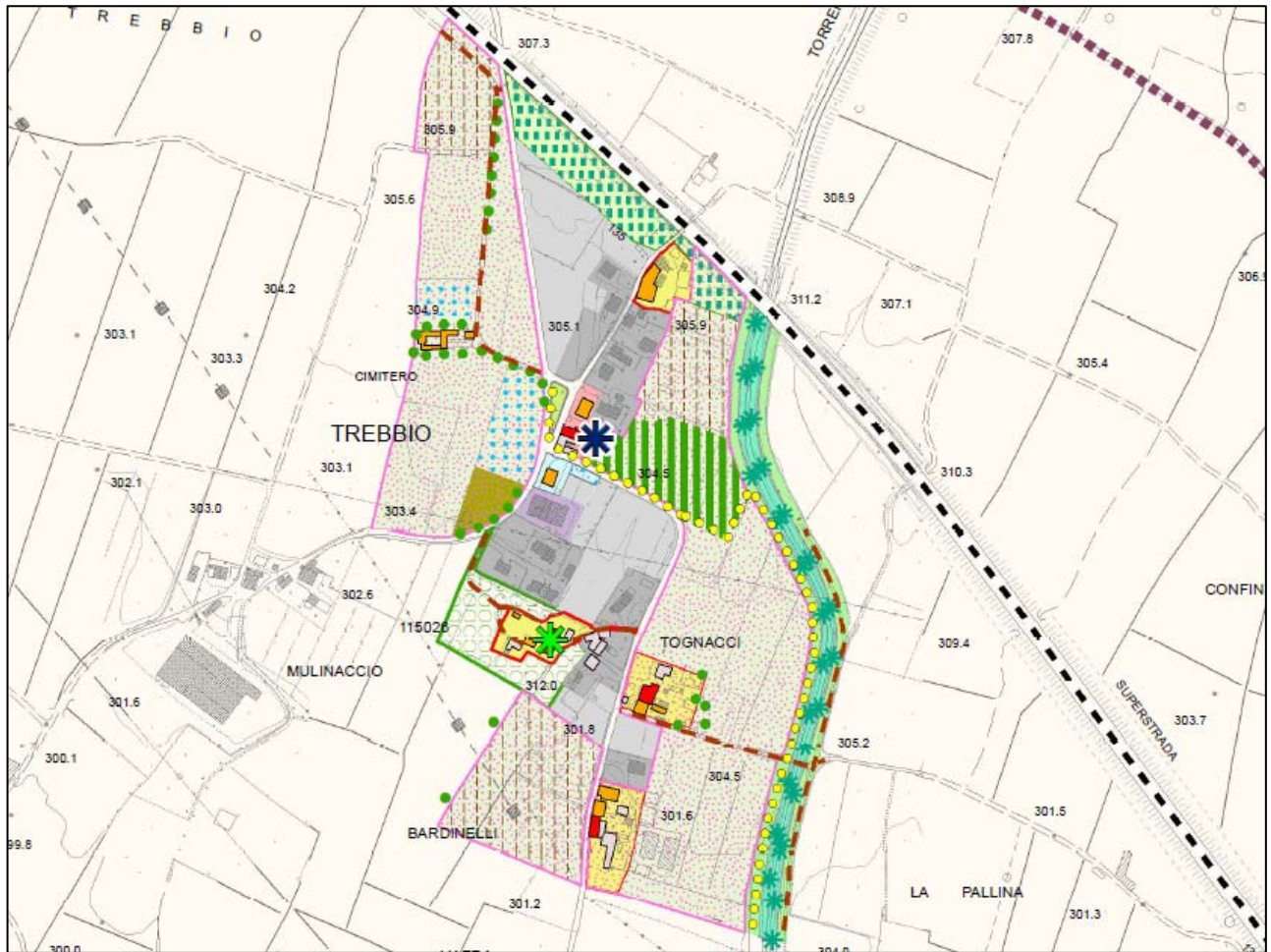
Le condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate degli strumenti urbanistici vigenti e di coerenza con gli obiettivi e la disciplina del P.S. sono:

**Sal 01** nelle zone B del vigente P.R.G. che il P.S. ha individuato come *pertinenze di edifici rurali storici e come centro storico minore*, a partire dalla adozione del P.S., gli interventi sono limitati a quelli previsti nella vigente “Variante per l'edificato di matrice storica”;

**Sal 02** : la zona C3 del vigente P.R.G. non attuata del Trebbio potrà attuarsi nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dallo strumento vigente ma alle seguenti condizioni:

a) garantire gli interventi di mitigazione della E45 di cui al precedente punto Ct03. Il piano attuativo da presentare per la realizzazione di tale zona C dovrà contenere gli elaborati elencati nell'allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 01/07/2009, che illustra anche le modalità per la redazione della Relazione di Valutazione integrata e della verifica di coerenza del piano attuativo con il P.S..

**Sal 03** : in merito alle zone agricole ricadenti nella U.t.o.e. valgono le salvaguardie generali definite nelle N.T.A. del P.S..



Estratto da PS – Tav 13.b - Disciplina degli insediamenti concentrati

**Sistema residenziale**

- Centro storico del capoluogo
- Centro storico minore
- Tessuti consolidati ricadenti nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane
- Tessuti omogenei o eterogenei postbellici
- Tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti
- Tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi
- Ambiti di potenziamento della residenza
- Ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica
- Pertinenze di edifici recenti
- Ambiti di attuazione unitaria di interesse pubblico -privato da accoglimento osservazioni
- Struttura ricettiva esistente
- Struttura ricettiva di progetto

**Sistema della mobilità**

- Viabilità intercomunale di progetto
- Viabilità di rango urbano di progetto
- Viabilità di rango urbano di progetto da realizzare dopo il primo R.U.
- Viabilità di quartiere di progetto
- Percorso pedonale di progetto
- Aree di Intervento strategico
- Perimetro delle U.T.O.E.

**Sistema delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico e dei servizi**

- Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti
- Aree di sosta e/o parcheggi pubblici esistenti
- Ambiti di potenziamento degli standards
- Ambito per servizi connessi all'aviosuperficie
- Ambito per nuove infrastrutture
- Ambito per la localizzazione della nuova sede dei Vigili del Fuoco
- Sede di culto

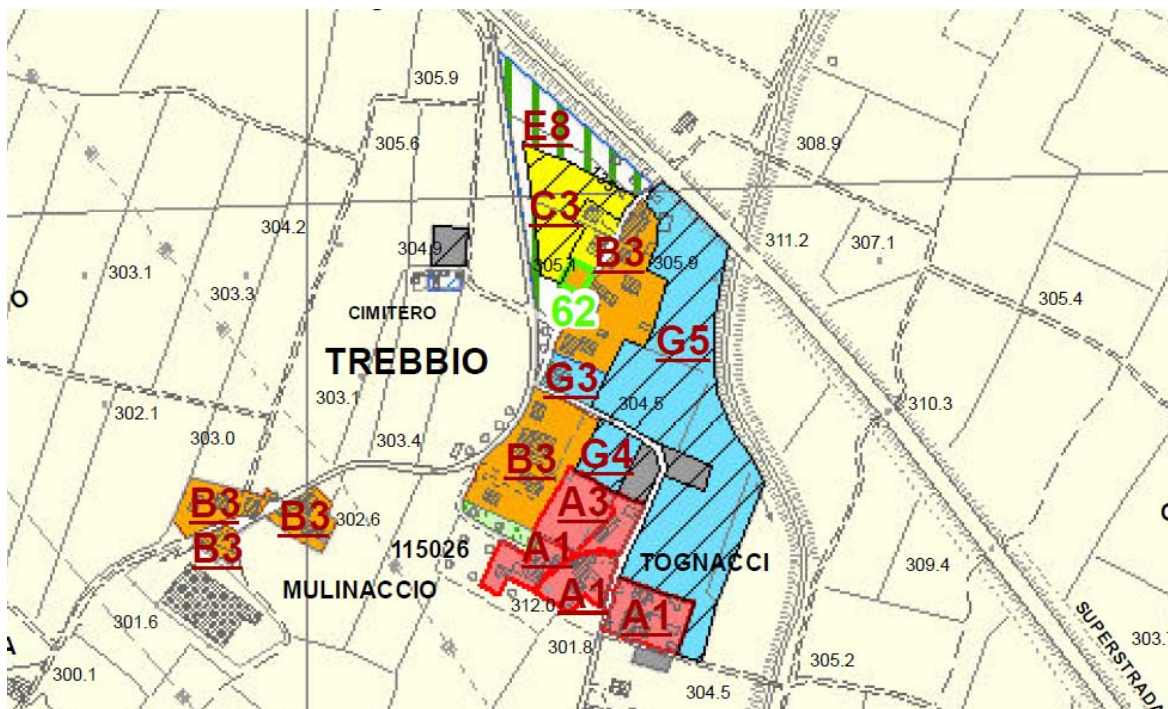
**Sistema del verde urbano e periurbano**

- Verde pubblico esistente
- Aree verdi o vuoti esistenti interni ai tessuti urbani
- Verde di rispetto ambientale e paesaggistico
- Aree agricole specialistiche
- Ambiti di reperimento per nuovi parchi urbani
- Ambiti di reperimento per parchi fluviali
- Ambiti agricoli di rispetto ambientale contermini a infrastrutture principali
- Ambiti agricoli di corredo agli insediamenti
- Ambiti di riqualificazione ambientale
- Ambiti per abitazioni o annessi rurali su aree di tutela paesistica
- Filari di alberi di progetto



PRG (Piano Regolatore generale)

Il Comune di Sansepolcro è dotato di PRG, in corso di validità, approvato con GRT n. 1474 del 11.1196 che fa proprie le indicazioni delle NTA della Variante al PRG ai sensi della Legge Regionale 21 maggio 1980, n. 59.



Estratto PS – Tav 1a - PRG vigente ed il suo stato di attuazione

Zone omogenee A	Area non pianificata	Area per attività estrattiva
Zone omogenee B	Area per l'aviosuperficie	Parco fluviale
Zone omogenee C	Zona di cui all'art. 70 delle N.t.a.	Zona agricola E1
Zone omogenee D	Zone omogenee F (attrezzature)	Zona agricola E2
	Zone omogenee G (attrezzature di quartiere)	Zona agricola E3
	Aree destinate a parcheggio pubblico	Zona agricola E4
	Aree cimiteriali	Zona agricola E5
	Aree per distributori di carburanti	Zona agricola E6
	Aree a verde privato	Zona agricola E7
	Zona a verde	Zona agricola E8
	Fascia di rispetto	Zona agricola E9
	Viabilità di progetto	

Ricadono all'interno del perimetro dell'intervento le aree normate dagli art. delle NTA:

- art.7-8-10 – Zone A1 ed A3, sottoposte alla disciplina di cui alla LR 59/80, con restrizioni.
- art. 37 – zone E1 – Aree agricole e silvicolture di particolare valore paesaggistico ambientale
- art.li 12 e 17 – zone B3. Le zone residenziali B comprendono le parti del territorio (centri urbani e nuclei) totalmente o parzialmente edificate ai sensi del D.M.

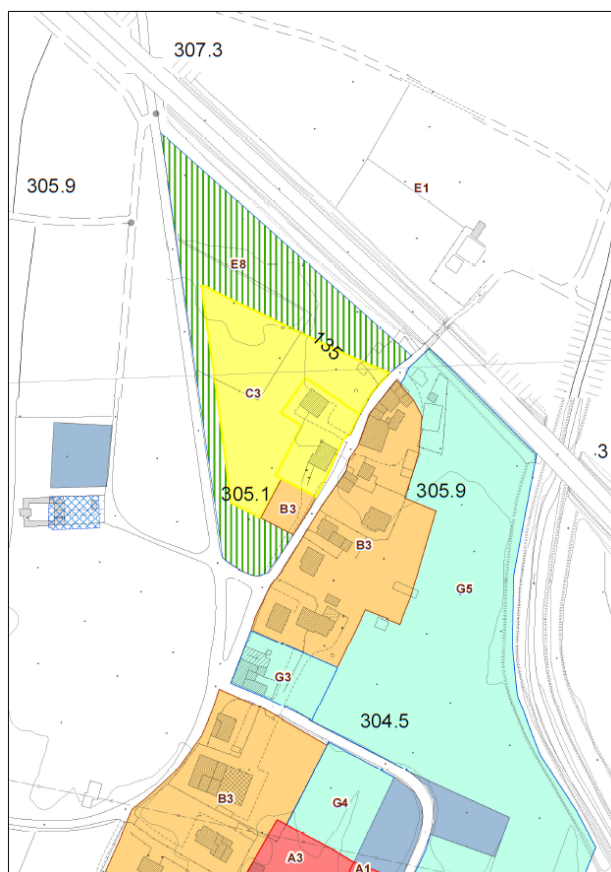
1444/68 che non presentino interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale a prevalente destinazione residenziale

- art.li 20 e 24 - zone C3 aree di espansione
- art. 55 – zone G4 (zone destinate in modo esclusivo a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo, necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili da amministrazioni od Enti pubblici) Il Piano di Recupero Il PDR è conforme con il PRG approvato.
- Art.56 – zone G3, sede di culto ed attrezzature
- Art. 57 – zone G5, impianti sportivi

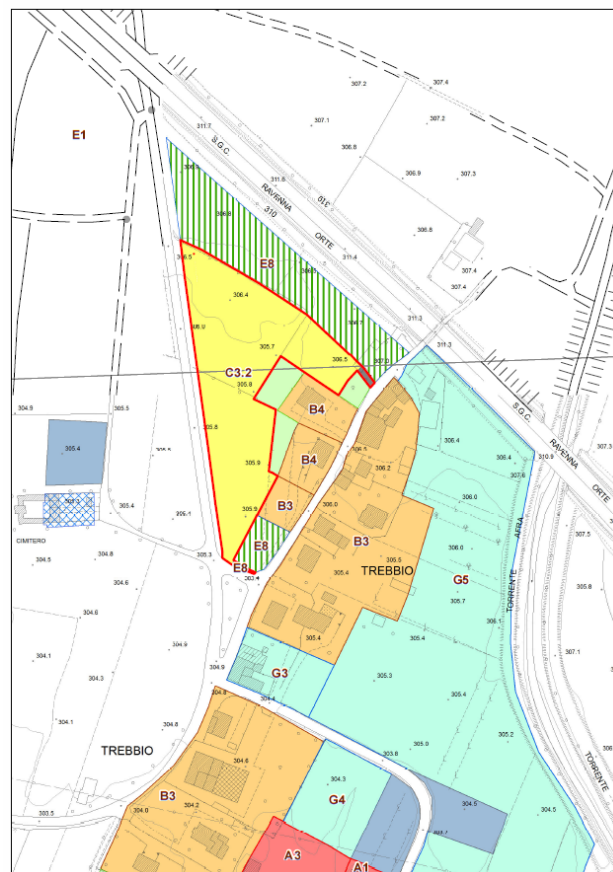
Variante al PRG (Piano Regolatore generale) – V.06.3 variante al PRG per modificare delle perimetrazioni di zona C e delle aree contermini – Zona del Trebbio

Nell'ultimo anno è stata redatta una variante al PRG, in virtù delle previsioni di PS e di futura attuazione del RU, ancora in fase di redazione. La variante è stata definitivamente approvata con delibera n.16 del C.C. 08/02/2012, ed interessa proprio l'area de Il Trebbio

Viene riportata sotto la tavola dello stato pre-variante e di variante approvata definitivamente



Stato attuale



Stato variato

### P.I.T. (Piano Indirizzo Territoriale)

Secondo la classificazione del **P.I.T. della Regione Toscana** (approvato con delibera G.R. n°56 del 26/04/1999) nei quattro Sistemi Territoriali di Programma, le così dette *Quattro Toscare*, per ciascuno dei quali sono articolati gli obiettivi e le azioni strategiche con riferimento alle tipologie di risorse rappresentate dalle città e dagli insediamenti urbani, dal territorio rurale che comprende le risorse naturali, il paesaggio e gli insediamenti rurali e dalla rete delle infrastrutture, il Comune di Sansepolcro fa parte della “Toscana dell’Appennino”, caratterizzato nello specifico da un paesaggio di fondovalle, legato al corso del fiume Tevere che scorre nella valle principale; si registrano spesso condizioni critiche per la presenza di insediamenti e infrastrutture stradali o ferroviarie: i primi, nella loro crescita hanno progressivamente invaso gli ambiti fluviali nei quali si erano storicamente posizionati producendo fenomeni di congestione spaziale e squilibri ecologici, le seconde sono state oggetto di un notevole potenziamento legato alle cresciute esigenze di mobilità locale e sovralocale occupando spesso aree sensibili.

### P.T.C.P (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)

Nel **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo**, per ciascuno dei Sistemi Territoriali di Programma definiti dal P.I.T. vengono considerate le tipologie di risorse corrispondenti a città ed insediamenti urbani, territorio aperto e rete delle infrastrutture ed i sistemi sono articolati in sottosistemi: le Unità di paesaggio, le Zone agronomiche, i Tipi e le Varianti del paesaggio agrario, i Sottosistemi idrografici (intersecati fra loro).

Il territorio comunale di Sansepolcro è all’interno dell’unità di paesaggio “CI05 Piana e colline della Valtiberina”, sottosistema 01 “Collina di Anghiari e Piana del Tevere” l’area del Trebbio è segnata come soggetta alla tutela della pianura.

## **6. Analisi delle criticità e delle opportunità dell’area**

La frazione de Il Trebbio – che comprende anche i nuclei di Tognacci e Bardinelli, costituisce uno degli insediamenti nati a corollario dell’abitato di Sansepolcro e che ne costituiscono il serbatoio insediativo.

La frazione si configura nella sua veste odierna come il tipico esempio del nucleo urbano della piana valtiberina, ossia derivante da una matrice insediativa allineata alla viabilità principale. La struttura urbana denuncia la sua origine e vocazione agricola attraverso la sopravvivenza di alcuni importanti edifici produttivi, sebbene la sua connotazione principale odierna sia quella residenziale.

Una residenzialità attuata mediante un tessuto diffuso e poco compatto, vincolato alla sola regola dell’allineamento alla viabilità e caratterizzato da una tipologia insediativa che unisce residenza ed attività economica nella stessa sede.

La frazione de Il Trebbio è caratterizzata da una assoluta mancanza di servizi o spazi pubblici a funzione della socialità e residenzialità della frazione stessa. Si può riconoscere tuttavia, nell’impianto, un’area centrale in corrispondenza della chiesa, caratterizzata da uno spazio a vocazione pubblica a metà fra il sagrato e la piazza.

Questo spazio, direttamente collegato alla direttrice che porta al cimitero, altrimenti era che la antica strada principale, oggi deviata. Uno spazio promiscuo che, in epoca di assenza di traffico veicolare, poteva essere vissuto anche come sagrato o piazza e che oggi appare come un'area residuale urbana da riqualificare. Anche la modesta area verde antistante, dalle potenzialità di spazio pubblico strutturato, è oggi poco più che uno spartitraffico a scala maggiore.

A questa area centrale dell'abitato si affianca la vecchia scuola elementare, oggi sede provvisoria dell'Unità di Protezione Civile. Si tratta di una scuola rurale di epoca fascista di epoca fascista con tipologia standardizzata e ripetuta in altri edifici scolastici del territorio comunale. L'edificio di proprietà comunale, con gli spazi pertinenti, costituisce l'elemento potenziale per la definizione degli spazi di aggregazione della popolosa frazione.

La maglia urbana della frazione sopradescritta ha subito un drastico mutamento a causa del tracciato della superstrada E45, che scorre in fregio all'abitato. Tale viabilità, oltre che aver costretto a deviare e modificare la storicizzata maglia viaria podereale, ha comportato anche una serie di degradi legati soprattutto all'inquinamento acustico.

## 7. Obiettivi del Piano di Recupero

La proposta di piano di recupero cerca di mettere in pratica una serie di piccoli interventi mirati sia al decoro dell'area fruita dai residenti che al mantenimento ed al rispetto dei caratteri paesaggistici e naturalistici della zona e dell'assetto urbano dell'abitato.

Le criticità emerse necessitano di una serie di azioni congiunte, in fase di pianificazione urbanistica, edilizia e programmazione economica; a queste si cerca di dare rispoite mediante obiettivi strategici che si trasformino in azioni concrete di progetto urbano:

Strategie urbane	Obiettivi	Azioni
-permanenza ed insediamento dei residenti nel nucleo urbano del Trebbio -miglioramento degli standard qualitativi	-miglioramento degli standard di parcheggi a servizio dei residenti;  - creazione e miglioramento delle aree di pubblica fruizione	-regolarizzazione della forma, dei flussi di manovra, transito, sosta; -pavimentazione della piazza e sistemazione dell'isola ecologica; -arredo urbano (panchine/pensilina sosta autobus/fioriere/cartellonistica); -individuazione e regolamentazione della sosta dei posti auto;
-valorizzazione delle attività culturali e legate alla residenza	-miglioramento degli standard di parcheggi a servizio dei non residenti (parcheggio auto a servizio del cimitero);  -recupero dell'edificio ex-scuola come centro polivalente per i residenti e come luogo di riferimento per percorsi cicloturistici, diretti da e per Sansepolcro  -riqualificazione e messa in sicurezza per i pedoni delle aree stradali,	- recupero e miglioramento dell'area in previsione di modifica standard posto a ridosso del piano di arrivo al nucleo urbano, da utilizzare per sosta camper e mezzi turistici; - eliminazione del muretto e rifacimento dell'area di pertinenza dell'edificio ex-scuola, creando un collegamento visivo con quella della antistante la chiesa - miglioramento del sistema di illuminazione attuale anche attraverso sistemi intelligenti e risparmio energetico;



		- posizionamento di opportuna cartellonistica informativa;
-riqualificazione del tessuto urbano e valorizzazione dell'edificato storico di pregio	-recupero degli accessi e della piazza antistante la chiesa del Trebbio	- rifacimento della pavimentazione, - regolazione e messa in sicurezza del sistema di illuminazione - recupero dell'edificio ex-scuola, con possibilità di trasformazione interna secondo le necessità e le attività.

La proposta è finalizzata alla creazione di uno strumento operativo di carattere urbanistico, edilizio, ma anche di programmazione economica e temporale, che costituisca un percorso sul quale procedere alla riqualificazione urbana di un'area della frazione del Trebbio attraverso un doppio binario di intervento, condiviso, pubblico e privato.

L'obiettivo è quello di consolidare la permanenza della popolazione residente nella frazione anche attraverso un miglioramento degli standard e della qualità dei servizi.

Il mantenimento dell'aspetto paesaggistico della pianura e degli elementi storicizzati quali le strade di collegamento interne alla maglia agricola.

La creazione di un'area a parcheggio utilizzata sia per i residenti che per chi usufruisce del centro servizi previsto nella ex-scuola che per la chiesa ed il cimitero.

Legato a questo è il recupero ed utilizzo durante tutto l'anno dell'ex-scuola come centro polifunzionale e di riunione per la comunità residente. Lo stesso edificio sarebbe l'ideale anche come punto di sosta per gruppi di passaggio attraverso il sistema della pista ciclabile di collegamento con il capoluogo.

## 8. Linee guida delle proposte progettuali

Le proposte progettuali ipotizzate come risoltrici delle criticità sono:

- Riqualificazione architettonica ed infrastrutturale dell'area centrale dell'abitato, con creazione di piazza urbana antistante la chiesa;
- Recupero recupero dell'area verde e connessione con la nuova piazza;
- Realizzazione di marciapiedi pedonali e riqualificazione del collegamento con il cimitero;
- Recupero dell'edificio della ex scuola e creazione del centro civico di aggregazione della frazione ;
- Creazione di una pista ciclabile a funzione della frazione Il Trebbio, collegante anche la frazioni di La Vetiona per il collegamento al centro di Sansepolcro;
- Riqualificazione dell'impianto di illuminazione e di arredo urbano in conformità alle caratteristiche del borgo a miglioramneto delle residenze, schermatura acustica della E45Il Piano di recupero disciplina le trasformazioni relative alle aree e spazi pubblici che ricadono all'interno del perimetro individuato negli elaborati progettuali Tav. 5 e Tav. 8.
- Il presente Piano di Recupero costituisce Variante agli strumenti urbanistici vigenti quali il Piano regolatore generale ed è meramente anticipatorio dei contenuti del redigendo regolamento urbanistico, espressi in analisi di piano strutturale.

## 9. Progetto di recupero

Il progetto di recupero e di riqualificazione dell'ambito urbano individua 7 aree funzionali di intervento di iniziativa pubblica (At-PU) che possono coincidere con stralci funzionali di intervento, secondo le necessità di pianificazione e di programmazione dell'Ente, come meglio dettagliato nella tavola 8 allegata.

1. Sono Ambiti di Trasformazione - Progetti Pubblici(At-PU):

- PU1, creazione di parcheggio per auto
- PU2, riqualificazione dell'area antistante la chiesa
- PU3, risistemazione del resede a nord dell'ex-scuola
- PU4, ristrutturazione e riqualificazione funzionale della ex-scuola
- PU5, creazione di una pista ciclabile di collegamento a Sansepolcro e con le frazioni limitrofe
- PU6, creazione di un marciapiede pedonale per il passaggio in sicurezza dall'area parcheggio a quella del cimitero
- PU7, creazione di barriere a verde contro l'inquinamento acustico della superstrada

### 9.1. PU1 – Nuovo parcheggio per autoveicoli

Ubicazione dell'intervento e stato attuale dell'area: l'intervento riguarda l'area intermedia tra il cimitero e l'incrocio tra Via Trebbio e la Strada Comunale di Mezzatorre.

Riferimenti urbanistici e catastali:

PRG: zona agricola E1

PS: ambiti di potenziamento degli standards

F 92- particella: 29 e strade

Intervento proposto: L'intervento propone di trasformare l'area in parcheggio pubblico a servizio delle attività e delle residenze della frazione. Il limite su Via Trebbio sarà delimitato da un passaggio pedonale rialzato rispetto alla quota stradale. Una parte dello spazio tra il marciapiede e l'area parcheggio sarà occupato da una pensilina per la sosta degli autobus.

### 9.2. PU2 - Riqualificazione dell'area antistante la chiesa

Ubicazione dell'intervento e stato attuale dell'area: Si tratta della zona di fronte al prospetto principale della chiesa, strutturata in un'area oggi asfaltata e facente parte della viabilità storicizzata. Adiacente a questa un'area verde di carattere pubblico che si inserisce tra questa e Via Trebbio.

Riferimenti urbanistici e catastali:

PRG: zona agricola E1

PS: ambiti di potenziamento degli standards

Foglio 87

Intervento proposto: L'intervento propone di trasformare l'area antistante la chiesa, modificando parte del verde e la viabilità davanti alla facciata in uno spazio aperto, creando un sistema “piazza” che si adatti alla sistemazione urbana. Questo permetterà una percezione diversa dello spazio pubblico a verde e pavimentato nuovo ed una nuova percezione degli edifici che lo delimitano.

### 9.3. PU3 – Riqualificazione dello spazio di pertinenza della ex-scuola

Ubicazione dell'intervento e stato attuale dell'area: L'intervento verrà effettuato sullo spazio di pertinenza della ex scuola. Attualmente il complesso è utilizzato da alcune funzioni della Protezione Civile.

Riferimenti urbanistici e catastali:

PRG: zone B3. Le zone residenziali B comprendono le parti del territorio (centri urbani e nuclei) totalmente o parzialmente edificate ai sensi del D.M. 1444/68 che non presentino interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale a prevalente destinazione residenziale

PS: l'area è classificata come “ Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti”

Foglio: 92– particella: strada

Intervento proposto: L'intervento propone di riqualificare lo spazio esterno, privato del muretto divisorio attualmente presente. Verrebbe così a crearsi un piccolo spazio pubblico, adiacente l'incrocio sulla viabilità esistente, con aggiunta di arredo urbano regolabile nelle sue posizioni, tanto da variare l'utilizzo dell'area e la sua percezione spaziale

#### **9.4. PU4 – Ristrutturazione e riqualificazione della ex-scuola**

Ubicazione dell'intervento e stato attuale dell'area: L'intervento verrà effettuato sull'edificio ex-scuola di proprietà comunale, e sullo spazio di resede. Attualmente il complesso è utilizzato da alcune funzioni della Protezione Civile. Sul fabbricato sono visibili segni di degrado materico, sia per le murature che per le opere di finitura. Si possono notare alcune modifiche della forma originaria che si sono susseguite nel tempo.

Riferimenti urbanistici e catastali:

PRG: zone B3. Le zone residenziali B comprendono le parti del territorio (centri urbani e nuclei) totalmente o parzialmente edificate ai sensi del D.M. 1444/68 che non presentino interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale a prevalente destinazione residenziale

PS: il fabbricato è fissato come “struttura ricettiva di progetto”, mentre lo spazio di resede “ Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti”

Foglio 92, part.195

Intervento proposto: L'intervento propone di riqualificare le funzioni all'interno dell'edificio, conferendogli una maggior fruibilità di carattere pubblico; il piano terra occupato da circolo ricreativo e bar, area di pertinenza all'esterno sul lato SE. Il piano superiore occupato dai servizi ed uffici della Protezione Civile.

#### **9.5. PU5 – Creazione di una pista ciclabile**

Ubicazione dell'intervento: L'intervento è proposto lungo il sistema di collegamento al capoluogo.

Riferimenti catastali:

Vedasi tavola dedicata

Intervento proposto: L'intervento si propone come occasione per la realizzazione di pista ciclopedonale di collegamento tra il capoluogo Sansepolcro. La sua realizzazione permetterebbe di mettere in sicurezza la viabilità di collegamento oltre che riqualificare parte del tessuto storicizzato nell'area interessata. Verrebbe riqualificata ed integrata l'illuminazione pubblica e la segnaletica.

La nuova pista ciclopedonale è ipotizzata ricalcante le attuali viabilità minori comunali e le vicinali secondo una impostazione predefinita che contempla la promiscuità di sede



stradale solo nei tracciati vicinali caratterizzati attualmente da fondo sterrato e, di fatto, già oggi soggetti ad un carico di traffico estremamente esiguo. In tutti gli altri tratti stradali asfaltati, fatta eccezione per quelli a fondo chiuso dove vale la stessa logica delle vicinali bianche, la sede della pista ciclabile a fondo bianco, con stabilizzato natutirale, sarà realizzata sui terreni agricoli limitrofi alla sede stradale vicinale.

#### **9.6. PU6 - Creazione di un marciapiede e pensilina per la fermata degli autobus lungo Via Trebbio**

Ubicazione dell'intervento e stato attuale dell'area: L'intervento verrà effettuato sul lato di Via Trebbio, opposto a quello del verde pubblico centrale alla frazione. Attualmente non esiste una messa in sicurezza per i pedoni. A questo si aggiunge la presenza di una fermata dell'autobus, necessaria per il collegamento con il capoluogo.

Riferimenti urbanistici e catastali:

PRG: zona agricola E1

PS: ambiti di potenziamento degli standards

F 92- particella: 29 e strade

Intervento proposto: L'intervento propone la creazione di un marciapiede rialzato, al limite del parcheggio previsto dal Pdr (PU1), con rampe di accesso a norma, illuminazione pubblica adeguata ed a norma, creazione di pensilina di attesa per la fermata dell'autobus, con sedute, copertura e pannellature laterali contro le intemperie.

#### **9.7. PU7 - Inserimento di barriera a verde contro l'inquinamento acustico della E45**

Ubicazione dell'intervento e stato attuale dell'area: L'intervento verrà effettuato su aree strategiche ai fini di un miglioramento delle condizioni contro l'inquinamento acustico e visivo determinato dalla Superstrada E45

Riferimenti urbanistici e catastali:

PRG: zona agricola

PS: ambiti di riqualificazione ambientale

Foglio 87, particella 72;

Foglio 86, particella 126,136

Intervento proposto: L'intervento propone la creazione di opere a verde per la riqualificazione della zona contro l'inquinamento acustico e visivo della Superstrada E45.

### **10. Indicazioni sulle scelte di progetto: materiali, finiture, soluzioni tecnologiche**

Spazi aperti pubblici

Per tali aree e spazi è prevista la manutenzione con le opere seguenti:

- ripristino e/o sostituzione della superficie totale di pavimentazioni esistenti mediante l'utilizzo di materiali tipici della tradizione costruttiva locale;
- eliminazione di elementi vegetali ammalorati e reintegro degli stessi con elementi di specie autoctone o consolidate;
- interventi puntuali di consolidamento del terreno, privilegiando interventi di ingegneria naturalistica;
- mantenimento dell'area in stato di efficienza mediante bonifica degli spazi, ed eliminazione dei fenomeni di umidità e ristagno di acque;
- riparazione delle recinzioni, nel rispetto della specifica disciplina dettata dalle NTA.

### Pavimentazioni stradali e pedonali

Per la progettazione ed esecuzione delle pavimentazioni delle vie carrabili di accesso all'ambito oggetto del presente PdR si avrà cura di differenziarne le caratteristiche secondo criteri del seguente tipo:

- le pavimentazioni degli spazi di relazione e dei percorsi principali (qualsiasi sia la loro ubicazione e funzione all'interno dell'ambito) saranno realizzate con materiali lapidei (in particolare la pietra serena), coerenti con le caratteristiche della tradizione locale e analoghi a quelli esistenti; non è consentito l'uso di materiali lapidei del tipo marmo, porfido, ardesia o comunque estranei alla tradizione locale;
- la pavimentazione del percorso pedonale fuori dalle mura del centro storico, lungo la camminata belvedere, sarà realizzata in calcestruzzo architettonico;

I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità saranno realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale; il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato, optando piuttosto per il loro riutilizzo (per usi irrigui o comunque diversi da quello potabile) previo accumulo in cisterne interrate o, se la natura (prevalentemente argillosa) del suolo lo consente, per la dispersione delle acque in aree permeabili adiacenti senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

### Recinzioni, parapetti e ringhiere

Per la recinzione delle aree di pertinenza delle unità edilizie il progetto prevede esclusivamente l'impiego di due tipi di recinzione:

- Tipo 'a', a barriera visiva parziale (ringhiera + muro);
- Tipo 'b', senza barriera visiva (ringhiera).
- Tipo 'c', parapetto in legno

Non è consigliabile la recinzione a maglia sciolta, nè di metallo, nè plastificate.

### Aree e spazi verdi

In tutti i progetti sottoposti ad intervento di trasformazione e riqualificazione sarà incluso il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area di pertinenza.

Verrà tenuto conto della consulenza di un esperto del settore

La scelta per la messa a dimora di nuove specie arboree e/o arbustive potrà attuarsi tra quelle autoctone, cercando di utilizzare la vegetazione ai fini della bioclimatica in architettura (massimizzando i benefici per il raffrescamento estivo ed il massimo irraggiamento invernale, ad esempio utilizzando alberature a foglia caduca e/o barriere frangivento sempreverdi)

### Alberature

La scelta delle specie di nuovo impianto si deve indirizzare sulle essenze tradizionalmente presenti sul territorio, al fine di assicurare una maggiore coerenza tra la vegetazione autoctona e la vegetazione presente in ambito urbano negli interventi di arredo vegetale oppure di riqualificazione paesaggistica o ambientale.

E' consentito lo spostamento delle alberature in loco sulla base di un progetto di riassetto, in accordo o con l'Ufficio Tecnico Comunale. Inoltre:

- gli scavi per la posa in opera degli impianti tecnologici interrati (/gas, acqua, luce, telefono, fognatura, ecc.) debbono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali; in generale la realizzazione di impianti deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante;
- evitare di rendere impermeabili con pavimentazioni o altre opere le aree di pertinenza delle alberature;

Gli alberi devono essere piantati in fosse ben dimensionati e con strutture di sostegno e di protezione come da NTA.

### Illuminazione pubblica

Per la realizzazione del sistema di illuminazione pubblica sui fronti stradali dovrà essere utilizzato un unico modello di corpo illuminante del tipo indicato nell'abaco o similare (rif. Abaco) .

Particolare attenzione dovrà essere posta alla valorizzazione, anche attraverso la predisposizione di una opportuna illuminazione (a terra, su palo, proiettore..). È sempre comunque opportuno avvalersi della consulenza di un esperto del settore, *lighting design*, al fine di valorizzare le emergenze architettoniche e la scenografia urbana;

Al fine di favorire il Risparmio energetico nella illuminazione esterna e forme di contenimento dell'inquinamento luminoso - D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004, e nell'allegato C della L.R n. 37/2000, Si consideri in particolare:

- l'impiego di sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o comunque di apparecchi illuminanti che consentano un risparmio energetico analogo o superiore;
- la scelta, per le strade con traffico motorizzato, dei livelli minimi di luminanza e illuminamento consentiti dalle normative UNI 10439;
- l'esclusione, per i nuovi impianti di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti, o comunque che emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3% del flusso totale emesso;
- la limitazione dell'uso di proiettori ai casi di reale necessità;
- l'adozione di sistemi automatici di controllo, riduzione o spegnimento dei flussi luminosi in determinate fasce orarie, tenendo conto delle esigenze di sicurezza.

### Cartelli, elementi segnaletici

L'apposizione di insegne pubblicitarie da parte di privati e cartelli della segnaletica sarà regolata dalle norme del Regolamento Edilizio; insegne e cartelli avranno dimensioni e caratteristiche tali da rispettare le peculiarità del contesto.

La segnaletica stradale sarà limitata al minimo indispensabile ed essere collocata in modo da non ingombrare il suolo, specialmente in corrispondenza di eventuali strettoie.

La segnaletica dovrà essere omogenea nella forma, nelle indicazioni e nei materiali al fine di uniformare le informazioni.

## Sottoservizi

Al fine di garantire la realizzare reti differenziate per lo smaltimento delle acque reflue (art. 20 DPGR 2/R) dovranno essere previsti impianti di fognatura e depurazione separati per le acque piovane e per le acque reflue, verificandone inoltre la coerenza con i piani e programmi di gestione del servizio idrico integrato dell’Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (ATO) competente ai sensi della legge regionale 21 luglio 1995, 81 (Norme di attuazione della legge 5 gennaio 1994, n.36).

Al fine di garantire la progettazione unitaria delle reti tecnologiche e loro accessibilità, la posa in opera delle reti (adduzione acqua potabile, collettamento reflui, energia elettrica, gas metano, ecc) deve essere fatta in base ad un progetto unitario limitando al massimo la differenziazione delle sedi e prevedendo forme di accessibilità permanente, in modo da facilitarne la gestione e il mantenimento in efficienza.

E’ esclusa la collocazione di elettrodotti aerei.

La realizzazione dei nuovi impianti sarà occasione per la rimozione delle linee e degli impianti esistenti, se obsoleti e non adeguati.

La realizzazione dei cassettei/quadri di fornitura sottoservizi (es. Enel, Acquedotto del Fiora SPA, EstraEnergie, Telecom) dovrà essere realizzata preferibilmente in rame o ferro verniciato nero o a riempimento in pietra (su parete in pietra); non è ammesso l’utilizzo di sportelli in alluminio;

Al fine di favorire la realizzazione di reti separate per l’uso potabile e per l’uso non potabile dell’acqua, sono da prevedersi, per l’irrigazione dei terreni dei giardini, idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane;

## **11. Fonti della ricerca**

### Fonti internet

#### *Dati storici*

[www.castore.it](http://www.castore.it)

#### *Dati statistici*

<http://demo.istat.it/bil2010/index.html>

#### Dati urbanistici:

<http://www.comune.sansepolcro.ar.it/>

#### Fonti cartografiche:

[http://www.rete.toscana.it/sett/pta/territorio/pit\\_2005\\_2010/menu.htm](http://www.rete.toscana.it/sett/pta/territorio/pit_2005_2010/menu.htm)

<http://geoweb.ar-tel.it/PTCP/viewer.htm>