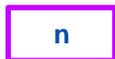


Legenda scheda A Centro Storico

Strumenti urbanistici vigenti nel Centro Storico



Ambito del Piano del Centro Storico



Ambiti delle varianti successive al 1994 e relativi numeri

Principali previsioni della Variante tra le mura ed i viali

Classificazione di valore degli edifici nella Variante tra le mura ed i viali



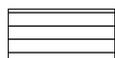
Valore arch./amb.



Scarso valore arch./amb.



Valore Nullo di tipo 2



Valore Nullo di tipo 1



Valore Nullo

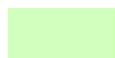


Valore Nullo in contrasto

Destinazioni degli spazi aperti del sistema del verde sugli spalti e del verde e dei parcheggi della fascia antemurale



Parco della Fortezza



Aree pubbliche a prato attrezzate



Orti urbani tradizionali



Parcheggi di superficie



Parcheggi di superficie parzial. interrati



Parcheggi interrati



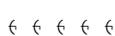
Sistema pedonale attrezzato



Verde pubblico



Verde pubblico e parcheggi interrati



Percorso pedonale esterno alle mura



Percorso pedonale interno alle mura



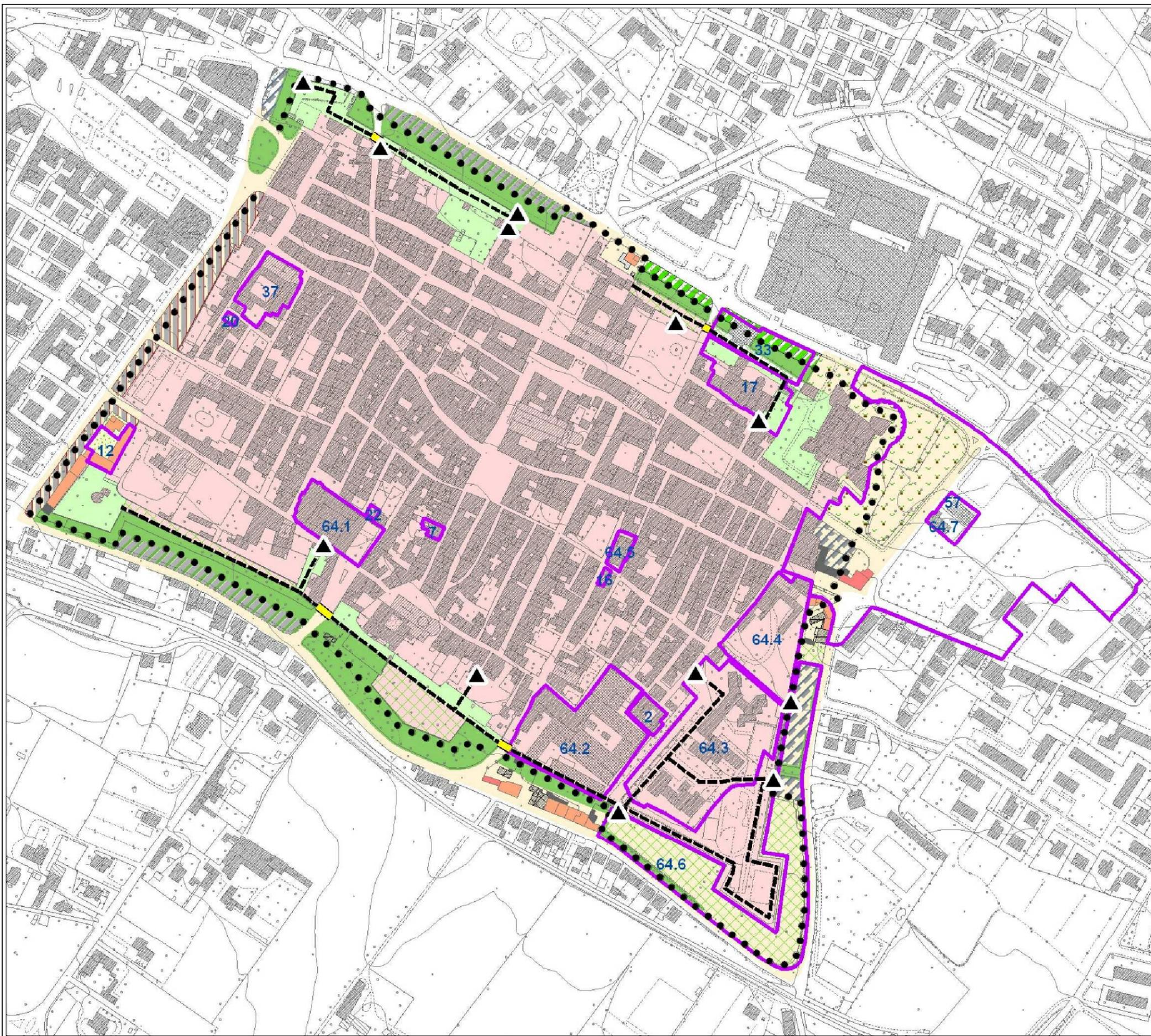
Percorso pedonale su passerella



Ingresso agli spalti



Ambito della variante fra le mura e i viali



ANALISI DELL'ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI:

- Variante al PRG del Centro Storico, approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21/02/94
- Variante al PRG della fascia compresa tra le mura e i viali, approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21/02/94
- Variante n. 64 al PRG di adeguamento al programma denominato "Contratto di Quartiere II", approvata con Del. C.C. n. 139 del 30/09/2008
- alcune varianti parziali relative specifici ambiti

Previsioni non attuate:

Per ciò che riguarda il centro storico in senso stretto, le principali previsioni non attuate sono quelle relative alle destinazioni d'uso dei grandi contenitori (ex conventi o palazzi); in particolare non risultano attivate alcune delle previsioni riguardanti le attrezzature culturali "a1" e "a2". In seguito, per soddisfare esigenze contingenti legate all'introduzione di destinazioni d'uso diverse, sono state approvate alcune varianti parziali.

Nell'area compresa tra le mura e i viali la maggior parte delle previsioni, finalizzate alla riqualificazione e valorizzazione degli spazi aperti fuori le mura e sugli spalti, risulta non attuata e compromessa puntualmente da interventi edilizi incongrui.

La recente variante di adeguamento al C.Q. II ha introdotto, in modifica al piano del centro storico, le destinazioni ad Edilizia Residenziale Pubblica ed Edilizia Sovvenzionata rispettivamente sulla parte di proprietà pubblica della ex Agenzia Coltivazione Tabacchi e nell'edificio delle ex Poste; ha destinato la proprietà privata della stessa ex Agenzia Tabacchi ad edilizia di lusso e/o attività ricettiva, prevedendo altresì servizi culturali per l'edificio della ex chiesa; ha previsto la creazione di un Centro di Residenza Sanitaria Assistita per disabili nell'ex convento di S.Marta; ha confermato la destinazione culturale (centro espositivo) della ex chiesa e oratorio di S. Maria della Misericordia; ha previsto la ricomposizione di un complesso edilizio a fini commerciali e artigianali per rivitalizzare l'area di Piazza Gramsci.

POPOLAZIONE (Cens. ISTAT 2001):... 2430 abitanti....

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE ESISTENTI ** :

Verde pubblico:

mq totali: 31.546.....
mq/abitante: 12.98..... (minimo teorico D.M.1444/68: 9 mq/abitante)

Parcheggi pubblici:

mq totali: 27.163.....
mq/abitante: 11.18..... (minimo teorico D.M.1444/68: 2,5 mq/abitante)

Attrezzature di interesse comune:

mq totali: 32.499.....
mq/abitante: 13.37..... (minimo teorico D.M.1444/68: 2 mq/abitante)

** la dotazione delle aree pubbliche del Centro Storico assume anche il ruolo di standard per gli abitanti residenti fuori dell'ambito.

Spazi per la vita di relazione:

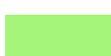
- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> chiesa | <input checked="" type="checkbox"/> circolo ricreativo |
| <input checked="" type="checkbox"/> oratorio | <input checked="" type="checkbox"/> centro sociale |
| <input checked="" type="checkbox"/> piazza | <input checked="" type="checkbox"/> scuola |
| <input checked="" type="checkbox"/> bar | <input checked="" type="checkbox"/> teatro..... |
| <input checked="" type="checkbox"/> museo..... | <input checked="" type="checkbox"/> biblioteca..... |
| <input checked="" type="checkbox"/> cinema..... | <input checked="" type="checkbox"/> auditorium..... |

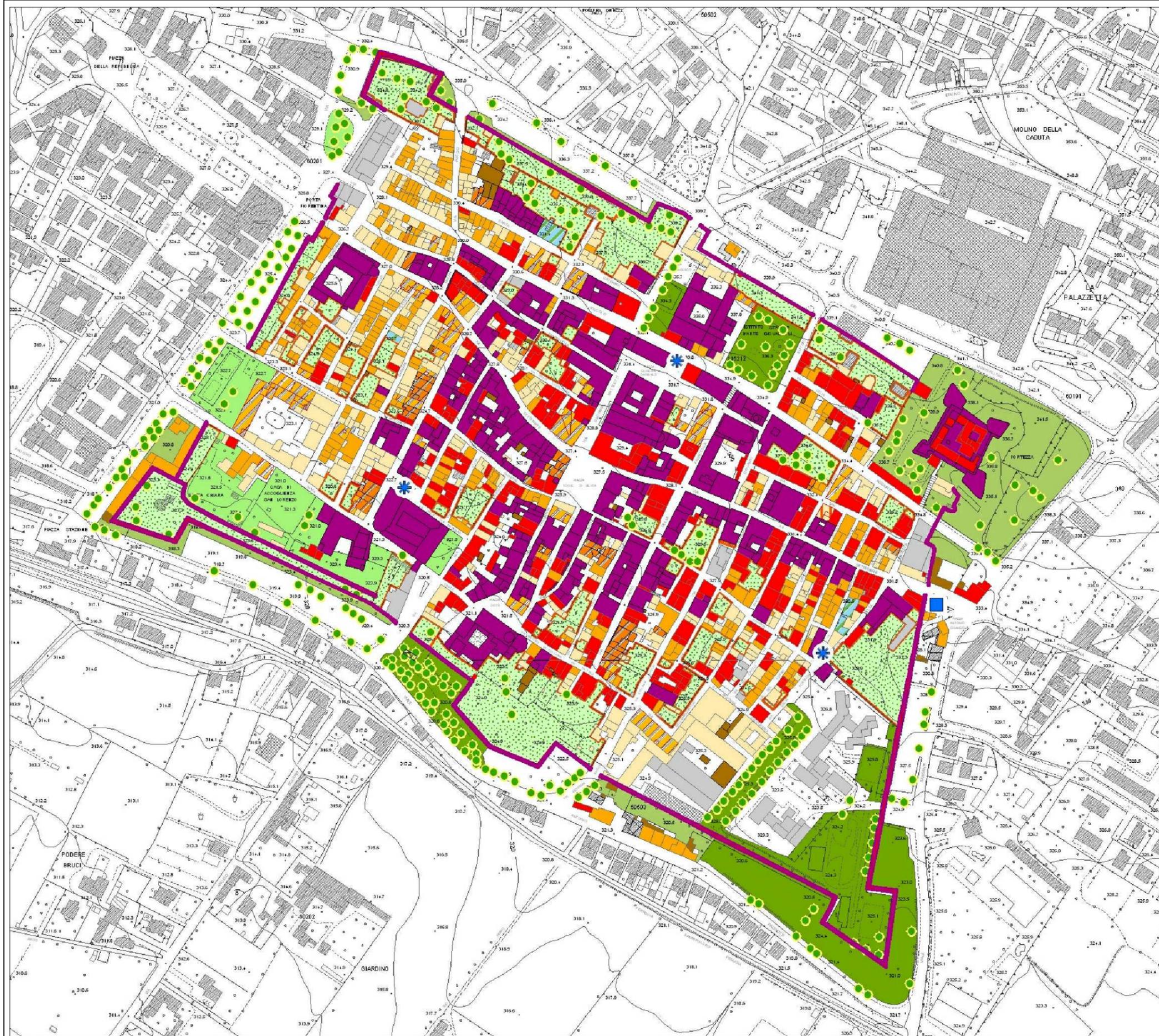
Legenda scheda B Centro Storico

Valore architettonico

-  Rilevante valore arch./amb.
-  Scarso valore di tipo 1
-  Scarso valore di tipo 2
-  Valore arch./amb.
-  Valore arch/amb nullo
-  Valore arch/amb parziali
-  Valore parziale con rilevante valore a piano terra
-  Valore arch/con rilevante valore a piano terra
-  Valore nullo in contrasto

Valori degli spazi aperti

-  Orto o giardino pensile
-  verde delle mura e della Fortezza
-  verde pubblico
-  Verde di valore ambientale e/o funzionale
-  Orto o giardino pensile alterato
-  Alberature di pregio
-  Fontana di pregio
-  Vasche pubbliche



VALORI STORICI ARCHITTONICI ED URBANISTICI

PRESENZA DI VALORI STORICI:

- Eccezionale rilevanza del tessuto urbanistico del Centro Storico di Sansepolcro nel suo complesso;
- diffusa presenza di complessi edilizi di "rilevante valore architettonico ambientale", per lo più costituiti da edifici specialistici nodali e seriali, torri medievali, palazzi gentilizi, case-palazzo, ma anche case a schiera o a corte ancora conservate nell'impianto tipologico consolidato, all'interno del tessuto compatto cinto dalle mura urbane;
- presenza di una edilizia di base, prevalentemente presente lungo gli assi stradali secondari e caratterizzata da valori architettonici di pregio (Valore architettonico o Scarso valore architettonico) che forma il tessuto connettivo interposto tra gli edifici specialistici, i palazzi e il sistema delle mura;
- pregevole sistema delle mura dallo spessore profondo, articolato nelle cortine murarie esterne ed interne e negli spazi interni o "spalti" e caratterizzato, sugli angoli ed al centro dei lati nord e sud, dai bastioni e dallo splendido complesso monumentale della Fortezza Medicea con le porzioni residuali del fossato e del rivellino.

VALORI DEGLI SPAZI APERTI:

- La qualificazione dell'arredo urbano di alcuni degli spazi aperti quali la piazzetta con fontana ad est del Palazzo della Pretura;
- il sistema degli orti e dei giardini pensili cinti da muri in pietrame che si qualifica come una peculiarità di rilevante valore ambientale ed urbanistico da tutelare;
- le aree a verde attrezzato e/o pubblico, prima tra tutte quella rappresentata dal pregevole giardino di Piero della Francesca;
- le aree a verde di rispetto ambientale delle Mura e della Fortezza.

VINCOLI:

- I beni culturali appartenenti alla Stato, agli enti locali, agli enti ecclesiastici ecc. di cui all'art. 10 c. 1 del D.Lgs. 42/2004 (già L. 1089/39);
- numerosi palazzi e spazi ante murali vincolati quali "beni culturali" di cui all'art. 10 c. 3 del D.Lgs. 42/2004 (già L. 1089/39);
- tutta l'area occupata dal centro storico ricade inoltre in una area di "interesse archeologico segnalato" di cui alla D.C.P. n. 30/1994 della Provincia di Arezzo.

Legenda scheda C Centro Storico

LE AREE A STANDARD

-  Attrezzature amministrative
-  Attrezzature culturali, religiose, sociali e socio assistenziali
-  Attrezzature scolastiche
-  Parcheggio pubblico

LE ALTRE FUNZIONI DI INTERESSE PUBBLICO

-  Albergo
-  Attività produttive
-  Attrezzature commerciali
-  Edilizia residenziale pubblica
-  Sala giochi

LE FUNZIONI COMMERCIALI E TERZIARIE

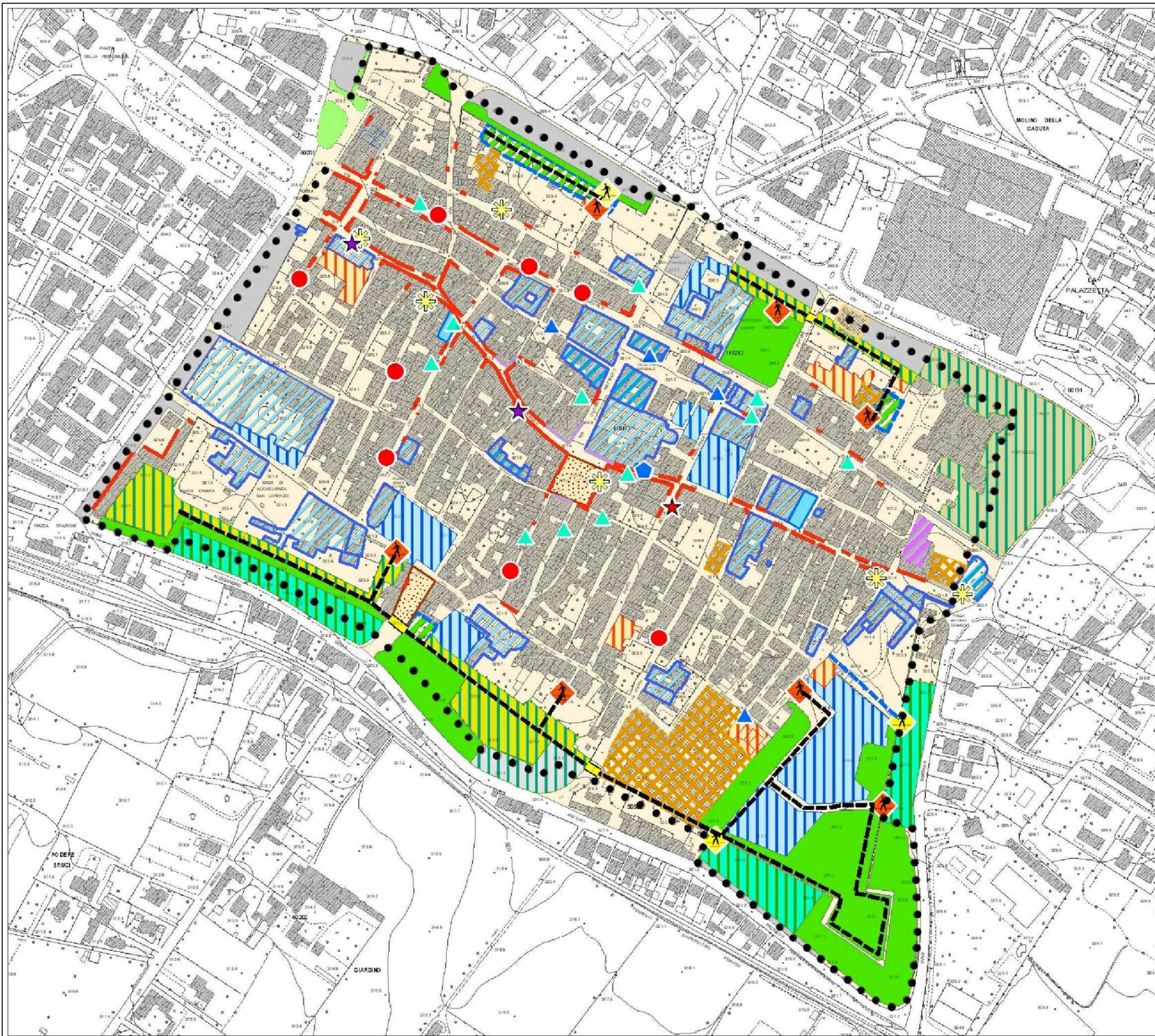
-  Fronte con esercizi commerciali a PT
-  Fronte con uffici bancari

ALTRE FUNZIONI QUALIFICANTI

-  Atelier di pittura
-  Azienda strada dei sapori
-  Galleria d'arte
-  Laboratorio artigianale
-  Negozio alimentari
-  Sede associazioni
-  Spazi espositivi privati

I POSSIBILI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

-  Complessi edilizi abbandonati da recuperare
-  Da recuperare a verde pub. e a parc. interr.
-  Verde pubblico da conservare
-  Area pubblica da recuperare a verde pubblico
-  Spalti da recuperare per verde pubblico
-  Parcheggio da recuperare a verde pubblico
-  Verde antemurale da recuperare a verde pubblico
-  Piazze e slarghi da riqualificare
-  Percorso pedonale esterno alle mura confermato
-  Percorso pedonale interno alle mura confermato
-  Percorso pedonale previsto da CQII
-  Percorso pedonale su passerella confermato
-  Ingresso agli spalti confermato
-  Ingresso dal parcheggio da CQII
-  Ingresso dal parcheggio di progetto



INDICATORI PER LE VALUTAZIONI DEL PIANO STRUTTURALE

ELEMENTI DI PREGIO DA TUTELARE:

- oltre a quanto evidenziato in merito ai valori storico/architettonici/urbanistici ed ambientali degli spazi aperti descritti nella precedente scheda b, è la complessità funzionale del Centro Storico che ne fa ancora il centro propulsore delle funzioni urbane di tutto il territorio comunale, oltre che costituirne il principale fattore identitario;

- quindi è da tutelare la permanenza dei principali servizi e attrezzature di interesse collettivo, prime fra tutte le attrezzature di interesse culturale del Museo Civico, delle altre strutture museali ed espositive pubbliche e private esistenti all'interno del tessuto, da valorizzare ed integrare soprattutto all'interno dei grandi contenitori architettonici di valore monumentale e simbolico (palazzi gentilizi di maggiore consistenza volumetrica, edifici specialistici);

- è inoltre da tutelare e valorizzare la permanenza delle principali attività commerciali, soprattutto quelle relative al commercio dei prodotti tipici e di qualità, al fine di consolidare Via XX Settembre, via Aggiunti, via Luca Pacioli quali principali assi del "Centro commerciale naturale";

ELEMENTI DI CRITICITA' O AREE DA RIQUALIFICARE:

- La tendenza alla espulsione della funzione residenziale stabile in favore di funzioni terziarie, nelle localizzazioni più centrali, e, nelle zone più decentrate e popolari, alla utilizzazione da parte degli immigrati del patrimonio edilizio abbandonato dagli abitanti locali, con conseguenti rischi di degrado sociale ed urbanistico;

- la carenza di spazi verdi per il gioco e la ricreazione effettivamente fruibili dalla popolazione nelle sue varie fasce di età;

- la difficile convivenza di funzioni ricreative quali bar o pub e la funzione residenziale;

- la scarsa diffusione della mobilità pedonale e ciclabile con conseguenti uso eccessivo e/o incongruo delle auto all'interno della cinta muraria, consistente livello di traffico e inquinamento e basso livello di sicurezza soprattutto in alcune parti del tessuto storico;

- la scarsa dotazione di aree a parcheggio, in gran parte aggravata, come sopra ricordato, da comportamenti che denotano una scarsa consapevolezza e diffusione dei modelli di mobilità sostenibile, da perseguire invece quali obiettivi fissati in sede di Comunità europea così come a livello statale e regionale;

- la presenza di aree degradate o non utilizzate quali l'area dell'ex Manifattura Tabacchi, parte dell'ex ospedale di S. Maria della Misericordia, gli edifici a fianco del Palazzo delle Povere Fanciulle in Piazza Gramsci, l'edificio delle ex Poste, le aree a verde di proprietà pubblica sugli spalti sopra le mura (quali la fascia a monte di via dei Balestrieri accessibile dalla residenza protetta comunale), l'area a fianco dell'ex chiesa ed oratorio di Santa Maria della Misericordia, l'area presso la Scuola Media Luca Pacioli;

- la scarsa cura nella manutenzione e conservazione del complesso monumentale della Fortezza e degli spazi verdi circostanti, recentemente recintati in modo incongruo;

- la perdita di identità di aree con caratteri di centralità (quali ad esempio Piazza Torre di Berta, lo slargo di Porta del Ponte), la scarsa cura nell'arredo urbano e, in alcuni casi, nella scelta dei colori delle tinteggiature degli edifici oggetto di recenti interventi edilizi;

- la realizzazione di alcuni interventi incongrui su aree a orto o giardino pensile e la episodica di privatizzazione di aree che hanno compromesso la fattibilità del previsto sistema continuo delle aree verdi sugli spalti delle mura.

INDICATORI PER LE VALUTAZIONI DEL PIANO STRUTTURALE (segue)

INDICAZIONI IN MERITO AL POTENZIAMENTO DEGLI STANDARDS:

- riqualificazione del sistema delle aree verdi nelle fasce antemurali e nell'area attigua al complesso Monumentale della Fortezza;

- riqualificazione dei giardini di Porta Fiorentina con creazione di un percorso pedonale che, in continuità con la via Maestra, raggiunga il parco urbano previsto presso il Cimitero;

- previsione di percorsi pedonali che, attraverso uno o più sottopassi in corrispondenza della ferrovia, permetta il collegamento del Centro Storico con l'area del "parco agrario" a sud e, in particolare, con il sito della nuova scuola elementare e dell'eventuale parco da prevedere in stretta correlazione con la nuova struttura scolastica;

- Potenziamento delle aree a parcheggio nelle modalità previste nella Variante di adeguamento al Contratto di Quartiere II, oltre che attraverso una verifica delle previsioni della Variante della fascia compresa tra i Viali e le Mura e la creazione di ulteriori aree a parcheggio nelle aree immediatamente a valle della ferrovia, a corredo del nuovo sito per la scuola elementare oltre che nell'area ad est della piscina.

ALTRE INDICAZIONI PROGETTUALI:

- La riqualificazione e riconversione delle aree dismesse e, eventualmente, dell'area produttiva esistente da riconvertire presso Porta Romana, con le modalità già in parte previste all'interno del programma del Contratto di Quartiere II e privilegiando le funzioni residenziali e, in secondo ordine, il commercio e l'artigianato di qualità;

- la verifica puntuale delle normative degli strumenti urbanistici esistenti al fine di rendere più flessibili le possibilità di frazionamento interno del patrimonio edilizio residenziale esistente, nel rispetto comunque dei valori architettonici e tipologici già individuati dal Piano del Centro Storico. Tale verifica dovrà inoltre prevedere norme integrative di tutela degli orti e giardini pensili ancora conservati;

- eventuale ulteriore verifica puntuale della disciplina del patrimonio edilizio esistente in merito in particolare agli usi dei sottotetti e alle possibilità di introdurre impianti tecnologici e per il risparmio energetico;

- la verifica e revisione delle previsioni attualmente vigenti in merito alle destinazioni d'uso dei grandi contenitori degli edifici specialistici (quali ad esempio il convento di Santa Chiara) nei quali confermare funzioni pubbliche;

- la riqualificazione, anche attraverso concorsi di idee, dei principali spazi pubblici per la vita di relazione quali la Piazza Torre di Berta e lo slargo di Porta del Ponte;

- la approvazione di un apposito "Piano del colore" per il Centro Storico e la predisposizione di una regolamentazione di maggiore dettaglio in merito all'arredo urbano.