

Azioni Strategiche Integrate

“una piazza in ogni quartiere”

Comune di Perugia – Area Governo e Sviluppo del Territorio - U.O. Urbanistica

[Acquaiola - Gratiano](#) (24,15 km distanza dall'Acropoli), [Bagnaia](#) (11,77 km), [Boneggio](#) (4,98 km), [Boschetto Vecchio](#) (20,10 km), [Bosco](#) (10,80 km), [Ca' Gentili](#) (19,88 km), [Canneto](#) (9,50 km), [Capanne](#) (11,26 km), [Cappuccini di Monte Malbe](#) (7,37 km), [Casa del Diavolo](#) (12,36 km), [Casaccia](#) (8,25 km), [Casaglia](#) (4,53 km), [Casamanza](#) (4,86 km), [Case Lunghe](#) (20,35 km), [Case Nuove](#) (15,64 km), [Castel d'Arno](#) (18,28 km), [Castel del Piano](#) (9,31 km), [Cenerente](#) (6,43 km), [Civitella Benazzone](#) (13,92 km), [Civitella d'Arno](#) (11,93 km), [Colle Umberto I](#) (11,19 km), [Collestrada](#) (10,10 km), [Collestrada Alta](#) (6,43 km), [Colombella](#) (14,63 km), [Coltavolino](#) (16,14 km), [Contrada dei Muri](#) (19,46 km), [Convento di Monte Scosso](#) (8,67 km), [Cordigliano](#) (8,29 km), [Ellera](#) (6,94 km), [Ferro di Cavallo](#) (4,17 km), [Fontana](#) (6,77 km), [Fontignano](#) (22,58 km), [Fosso del Diavolo](#) (11,30 km), [Fratticiola Selvatica](#) (21,38 km), [I Fornaciari](#) (21,92 km), [Il Sardo](#) (5,71 km), [L'Olmo](#) (7,17 km), [La Bruna](#) (14,92 km), [La Cinella](#) (18,00 km), [La Fratticiola - Casacce](#) (11,26 km), [Lacugnano](#) (5,59 km), [Le Pulci](#) (11,86 km), [Lidarno](#) (10,42 km), [Maestrello](#) (12,42 km), [Migiana di Monte Tezio](#) (9,96 km),

Montebello (3,00 km),

[Monte Malbe](#) (7,73 km), [Monte Petriolo](#) (19,41 km), [Montecorneo](#) (3,19 km), [Montelabate](#) (15,88 km), [Montevile](#) (5,11 km), [Morleschio](#) (16,42 km), [Mugnano](#) (18,71 km), [Oscano](#) (8,61 km), [Osteria di Ramazzano](#) (11,67 km), [Osteriaccia](#) (12,85 km), [Osteriaccia di Fontignano](#) (22,55 km), [Pantano di Solfagnano](#) (16,88 km), [Parlesca](#) (14,41 km), [Pianello](#) (18,21 km), [Piccione](#) (16,99 km), [Pietraia](#) (17,08 km), [Pietramelina](#) (19,88 km), [Pieve Pagliaccia](#) (11,90 km), [Pieve Petroia](#) (12,84 km), [Pila](#) (7,64 km), [Pilonico Materno](#) (14,17 km), [Pilonico Paterno](#) (16,17 km), [Piscille](#) (2,81 km), [Podere Borgia](#) (8,18 km), [Podere Castellaccio](#) (7,92 km), [Podere Le Spiagge](#) (15,36 km), [Podere Vescovato](#) (8,99 km), [Poggio delle Corti](#) (15,54 km), [Ponte della Pietra](#) (3,23 km), [Ponte Felcino](#) (7,65 km), [Ponte Pattoli](#) (10,08 km), [Ponte Rio](#) (4,06 km), [Ponte San Giovanni](#) (6,94 km), [Ponte Valleceppi](#) (6,82 km), [Prepo](#) (1,00 km), [Pretola](#) (6,31 km), [Ramazzano](#) (14,28 km), [Rancolfo](#) (16,56 km), [Resina](#) (14,28 km), [Resina I](#) (12,48 km), [Resina II](#) (12,24 km), [Ripa](#) (14,73 km), [Romano di Sotto](#) (7,42 km), [San Fortunato](#) (4,59 km), [San Giovanni del Pantano](#) (15,34 km), [San Lorenzo della Rabatta](#) (7,92 km), [San Lorenzo di Montenero](#) (9,34 km), [San Marco](#) (3,92 km), [San Martino dei Colli](#) (16,26 km), [San Martino in Campo](#) (7,03 km), [San Martino in Colle](#) [San Sisto](#) (4,39 km), [Sant'Andrea delle Fratte](#) (5,07 km), [Sant'Andrea di Agliano](#) (4,95 km), [Sant'Egidio](#) (11,90 km), [Sant'Enea](#) (9,57 km), [Sant'Orfeto](#) (18,15 km), [Santa Maria](#) (4,59 km), [Santa Maria Ausiliatrice](#) (4,61 km), [Santa Maria Rossa](#) (7,41 km), [Santa Petronilla](#) (5,46 km), [Santa Vittoria](#) (17,20 km), [Sodo degli Ebrei](#) (3,49 km), [Solfagnano](#) (14,28 km), [Stazione di Ellera](#) (6,99 km), [Stazione di Parlesca e Solfagnano](#) (14,08 km), [Tavernacce](#) (15,23 km), [Vaigliano](#) (5,64 km), [Villa](#) (7,12 km), [Villa Pitignano](#) (9,46 km).





VEDUTA PANORAMICA QUARTIERE MONTEBELLO



1 - MADONNA DELLE GRAZIE



2 - MONTEBELLO



3 - COLONNETTA



4 - MADONNA DEL PIANO



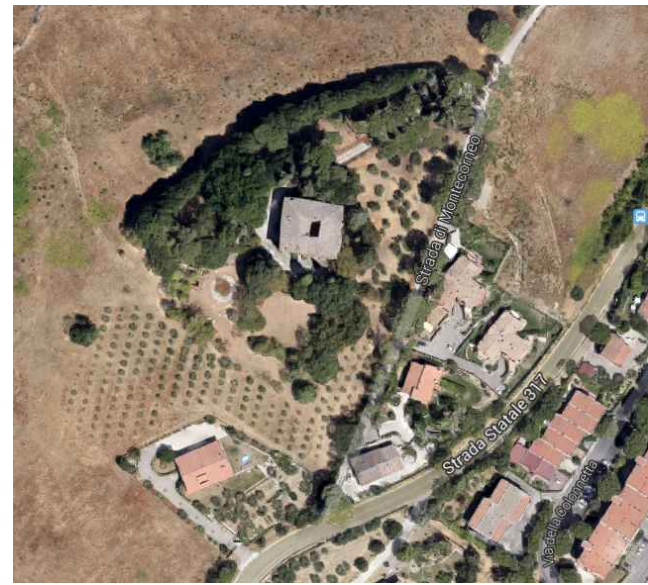
VILLA SPINOLA - Sv. 190



NUCLEO ANTICO - Sv. 104



VILLA DONINI-FERRETTI - Sv. 185



OSPERELLONE - Sv. 187

5 - ANTICA STRADA TUDERTE



CHIESA PARROCCHIALE - Sv. 184



COLONNETTA - Sv. 186



VILLA ALFANI - Sv.188 - S.MARTINO DELFICO - Sv.189

Le Azioni Strategiche Integrate (ASI)

ASI / Montebello

Unità Urbanistica Territoriale 10_Montebello (UUT)

UUT 10 è compresa nell’Area Territoriale 2 “La città intermedia” con le UUT 8_ Fontivegge – UUT 9_Via dei Filisofi / Pallotta - UUT 10 Montebello

Descrizione

Ubicazione

Località collinare periurbana ubicata a sud dell’Acropoli (3 Km), posta su un crinale che domina a est la valle del Tevere, e a ovest la collina di S. Vetturino e la valle verso Vestricciano. La località di Montebello identificata con la “UUT 10” ricomprende anche gli abitati di S. Vetturino, Madonna delle Grazie, i Loggi, la Colonna e l’abitato pedecollinare di Madonna del Piano.

Descrizione morfologica

Il tessuto storico è costituito da un piccolo nucleo antico (Sv.104), ubicato in prossimità della chiesa parrocchiale (Sv.184), e dal nucleo della Colonna (Sv.186), posti lungo l’originale tracciato della strada Tuderte. Esternamente ai citati nuclei abitati altre emergenze architettoniche compongono il paesaggio storico quali la presenza di alcune ville padronali: Donini – Ferreti (Sv.185), Osperellone (Sv.187), Alfani (Sv.188) e Spinola (Sv.190) con adiacente l’aggregato rurale di S. Martino Delfico (Sv.189), censiti negli sviluppi storici, oltre alla presenza di innumerevoli edifici rurali che caratterizzano l’antica vocazione agricola della zona, censiti tra i beni individuati.

Il recente ambito insediativo è caratterizzato da ricorrenti tipologie abitative composto da palazzine di tre quattro piani, mentre più di quattro piani si riscontrano nella sola zona centrale di Montebello. Fenomeni insediativi più recenti sono caratterizzati da villini di tipo bifamiliare nelle zone esclusivamente residenziali di S. Vetturino, S. Proto, Madonna del Piano e dei Loggi, con l’eccezione di edifici a schiera su due tre piani inserite internamente all’abitato di Colonna.

Tutele paesaggistiche e ambientali

La località è posta all’inizio e a cavallo di due UdP, separate da un crinale: la 4S “Valle del Genna” e la 9S “Colline in destra Tevere sud”. La prima è caratterizzata dai versanti collinari che si aprono sulla valle del torrente Genna e per la presenza di ville storiche con i parchi e i viali ubicati genericamente sui crinali collinari. La seconda è caratterizzata per il paesaggio percepibile dalla valle del Tevere con l’evidenza delle ville storiche e di alcuni centri minori, la linea dei campanili sui crinali (Montebello, S. Fortunato, S. Martino in Colle...), e macchie del tipico paesaggio rurale.

La rete ecologica individua nelle aree boscate e agricole presenti in prossimità di S. Martino Delfico un ambito essenziale di “connessione ecologica”, che da un lato è orientata verso la località di Vestricciano (Corridoi ecologici), mentre a nord risale in direzione del bosco del Bulagaio fino alla località dei Murelli esterna all’ambito.

La tutela paesaggistica (D.Lgs. 42/2005), vincola totalmente l’ambito “*per l’aspetto assai vario del terreno, ricco di verde in special modo di oliveti e vigneti, costituisce un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, avente anche valore estetico e tradizionale, godibile dai numerosi punti di vista e di belvedere accessibili al pubblico*”. In particolare dall’Acropoli dai Giardini Carducci e dalle infrastrutture viarie presenti nella sottostante valle del Tevere.

Servizi e spazi pubblici

Sono presenti una scuola elementare, una sala polivalente con annessi circolo ricreativo e asilo nido (proprietà Provincia di Perugia), e due modeste aree verdi attrezzate (proprietà comunale) nella zona centrale di Montebello. Altre modeste aree verdi si trovano nelle località di San. Vetturino e Colonna. Un unico campo da calcio è ubicato in prossimità della chiesa parrocchiale. Il settore della ricettività alberghiera è presente con gli hotel Barone, Tirrenus e I Loggi, classificati con tre stelle. Due importanti strutture operano nell’ambito: l’Istituto Don Guanella che in Perugia da oltre 50 anni si occupa della riabilitazione delle persone che soffrono di disturbi cognitivi; e l’Università dei Sapori centro di formazione professionale promosso dalla Confcommercio di Perugia per creare, sviluppare e diffondere competenze, professionalità e cultura dell’alimentazione in Umbria.

Accessibilità

L’accesso agli abitati da e per Perugia avviene dalla Pallotta con la strada Tuderte (SS 317) che li attraversa e li congiunge dai Murelli a Madonna del Piano in direzione della E 45. Un’eccezione è la strada di S. Vetturino che ai Murelli sulla destra devia dalla Tuderte e dopo aver attraversato l’abitato di S. Vetturino a ovest si collega a Ponte la

Pietra immettendosi nella Settevalli, e a est con la strada Marscianese in prossimità della Colonna. Dalla Tuderte in località Colonna ha origine la citata strada Marscianese che attraversa le località di S. Martino Delfico, S. Fortunato della Collina, S. Martino in Colle, ..., fino a Marsciano.

Problemi

Morfologia urbana

I nuclei storici di Montebello e Colonna non denotano una particolare rilevanza architettonica risultando di fatto, modesti aggregati ubicati lungo la strada Tuderte, oramai inglobati nei tessuti insediativi. La generale urbanizzazione di natura residenziale denota un tessuto per lo più definito, in parte ordinato dall’attuazione di piani attuativi. I stessi ambiti non presentano zone oggetto di fenomeni di particolare degrado. Un’eccezione è rappresentata dall’insediamento di Madonna del Piano che presenta un’urbanizzazione da riqualificare attraverso l’adeguamento delle carreggiate stradali, la dotazione di marciapiedi adeguati e la realizzazione di un’area verde attrezzata.

Il PRG dal punto di vista della pianificazione urbanistica mostra comparti non ancora attuati dislocati in diverse zone: 1) due comparti per servizi pubblici e generali oltre a parcheggi non attuati sono presenti tra l’insediamento residenziale di Monte Bello e S. Vetturino e tra lo stesso insediamento di Montebello e la chiesa parrocchiale; 2) in località i Loggi non sono stati attuati: un comparto adiacente l’abitato destinato ad attrezzature ricreative e/o sportive, così come un secondo ubicato oltre la ferrovia destinato ad insediamenti ricettivi; 3) in località la Colonna non sono stati attuati: un comparto destinato ad attrezzature ricreative e/o sportive e parte di un comparto destinato a servizi pubblici e parcheggi ubicati a valle di Villa Donini Ferretti, ed in fine, sempre in località la Colonna non è stato ancora attuato un consistente comparto di espansione residenziale.

Accessibilità e mobilità

La mobilità presenta elementi critici in particolare nella località della Colonna in corrispondenza dell’intersezione tra la strada Tuderte e la Marscianese; a seguire risultano critiche le intersezioni riferite alle località di: Madonna del Piano tra la strada Tuderte a via dei Contadini per S. Martino in Campo, e dalla stessa Tuderte con la via dei Loggi, inoltre sempre critica è l’intersezione tra la Marscianese e la strada che porta a Vestricciano posta oltre la Colonna. Un limite alla mobilità locale è anche rappresentato per ora, dal mancato raccordo tra l’abitato di S. Vetturino e lo stesso Montebello.

L’accesso alle grandi vie di comunicazione è agevole, dagli svincoli di Montebello e Balzano posti lungo la E 45.

Servizi e spazi pubblici

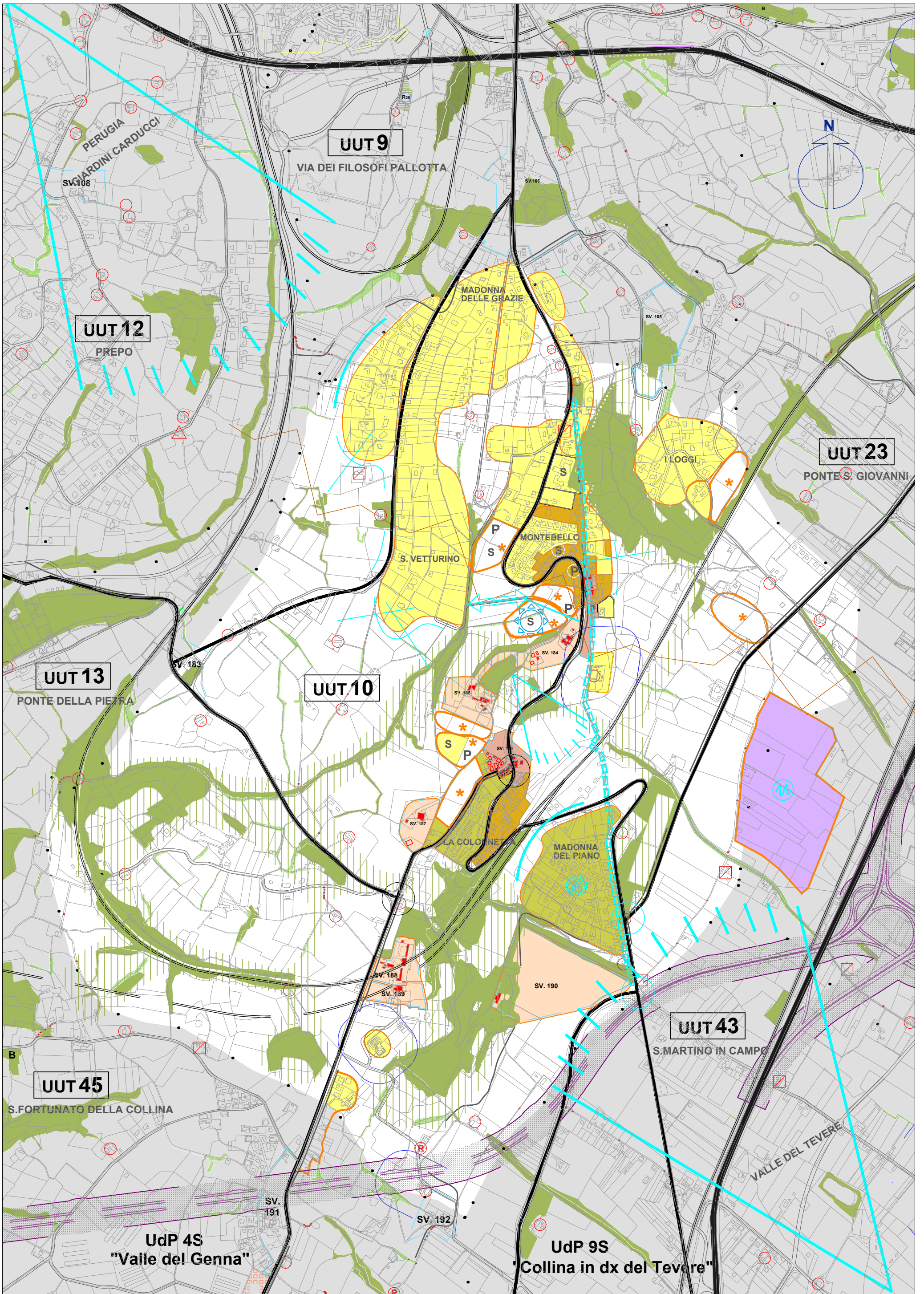
Limitata è la dotazione degli spazi pubblici, riassumibile in modeste aree verdi derivanti da piani attuativi. Un elemento problematico è la necessità di riqualificazione urbanistico-edilizia degli immobili di proprietà della Provincia sede di una sala polivalente, circolo ricreativo e asilo nido, inglobando possibilmente l’area verde esistente posta a monte della struttura. Un altro limite è riscontrabile anche dalla non attuazione di un’area a servizi generali, parco e parcheggio (Sg**,Ppu e P) poste in prossimità della chiesa parrocchiale. Non auspicabili è l’attuazione della previsione dell’area destinata alla costruzione della nuova chiesa ubicata in posizione decentrata rispetto all’attuale centro parrocchiale. Particolarmente infelice è anche la previsione per servizi pubblici collocata tra Montebello e S.Vetturino, poiché l’area risulta adagiata in un pendio fortemente scosceso.

Problemi e detrattori paesaggistici e ambientali

La zonizzazione urbanistica ha compromesso in prossimità degli abitati l’antico tessuto agricolo, originando fenomeni di abbandono. Un detrattore visivo è rappresentato dalla linea aerea dell’alta tensione che da Madonna del Piano sale in prossimità della chiesa parrocchiale in direzione della località di Vestricciano. Un ulteriore detrattore visivo è raffigurato dalla vista delle coperture dell’insediamento produttivo ubicato a valle degli abitati.

Obiettivi

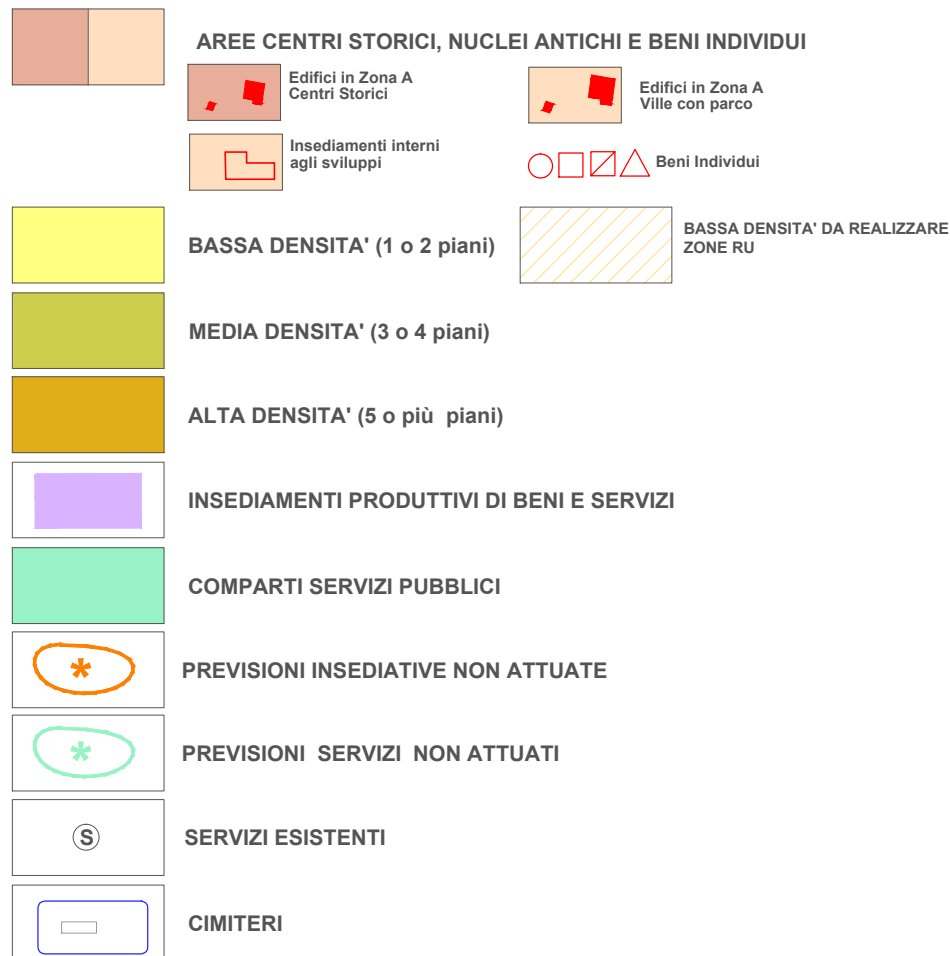
- Favorire il mantenimento e il potenziamento dei servizi pubblici;
- Migliorare la qualità degli spazi pubblici. L'obiettivo può essere orientato alla realizzazione di uno *spazio centrale*, caratterizzato da attività pubbliche e private che configuri la località di Montebello come un vero e proprio quartiere. Un luogo fisico (piazza) caratterizzato da un uso sociale, commerciale e ricreativo (fiere, mercati, feste, ...), simbolico dell'identità locale. Un luogo in cui collocare anche la necessità di costruire la nuova chiesa in aggiunta a quella parrocchiale ormai non più sufficiente. Uno spazio utile per tale fine sono le zone già previste dal PRG (Sg**,Ppu e P), ubicate in zona centrale limitrofe alla chiesa parrocchiale e non ancora attuate. La realizzazione potrebbe essere sostenuta con il ricorso a tecniche perequative anche con varianti al PRG.
- Riqualificazione dei manufatti di proprietà della Provincia, sede di una sala polivalente, circolo ricreativo e asilo nido.
- Migliorare il sistema della sosta in particolare in prossimità di attività commerciali, nella zona di Montebello.
- Incremento della viabilità pedonale e ciclabile ad integrazione di quella esistente.
- Ripristino di viabilità pedonale del tracciato corrispondente all'antica strada Tuderte.
- Contenere la crescita edilizia limitandola al completamento dei tessuti esistenti.
- Definire la morfologia del margine degli insediamenti al fine di migliorare l'impatto sul paesaggio.
- Evitare la creazione di nuove zone di espansione in aree non compromesse urbanisticamente.
- Conservare le visuali da e verso la valle del Tevere, così come il panorama che dai Giardini Carducci (Acropoli) si apre verso la collina di S. Vetturino.
- Valorizzare le attività agricole presenti a garanzia del mantenimento della qualità paesaggistica.
- Dotazione di rete fognaria per gli abitati posti sul versante est della collina: Sacro Cuore, S. Proto, i Loggi e Montebello.
- Manutenzione aree verdi.
- Realizzazione di un area verde in località Madonna del Piano, adeguamento delle carreggiate stradali con dotate di marciapiedi adeguati.
- Rimozione del detrattore visivo rappresentato dalla linea dell'alta tensione.
- Adeguamento intersezioni stradali (rotatorie) nelle località di Colonna sia di Madonna del Piano.
- Realizzazione raccordo viario tra S. Vetturini e Montebello.
- Ripristino dei terreni incolti anche con attività compatibili (promozione di orti urbani).
- Valorizzazione e potenziamento della rete ecologica.



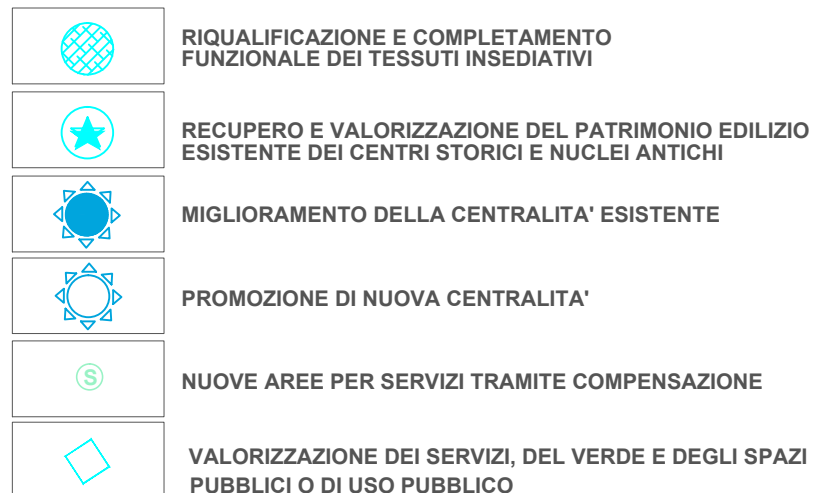
SISTEMA INSEDIATIVO E DEI SERVIZI



TESSUTI URBANI E SERVIZI



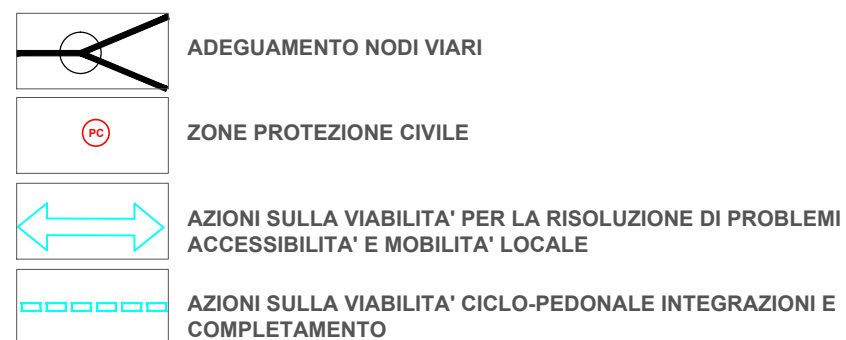
PROGETTUALITA'



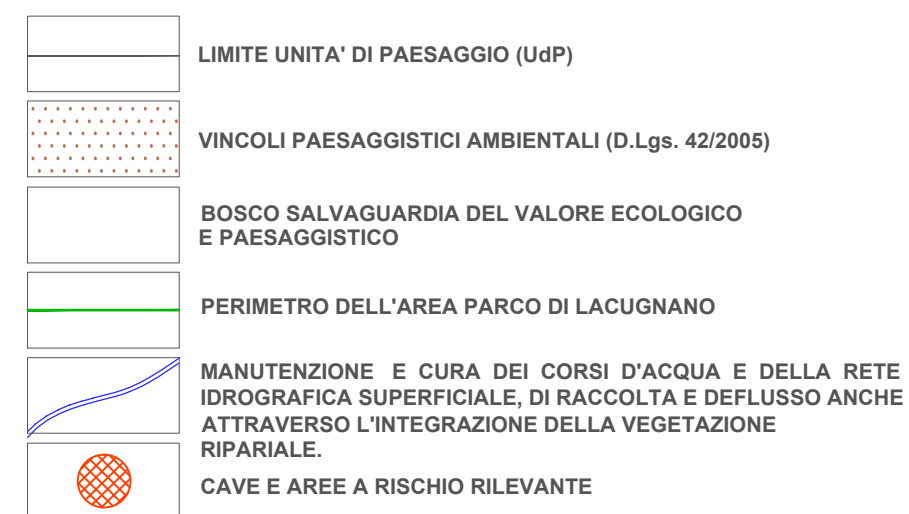
SISTEMA MOBILITA' E INFRASTRUTTURE



PROGETTUALITA'



SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE



PROGETTUALITA'

