

SUBSISTEMA TERRITORIALE DEL P.T.C.:

AP11 - Alpe della Luna e zona di Sestino

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

AP1102 - Colline orientali del Tevere

SISTEMA TERRITORIALE DEL P.S.:

Colline orientali di Tevere e Tignana

NOME UTOE:

Poggio dei comuni e Montedoglio

SUPERFICIE UTOE (mq):

7.602.954

AMBITI URBANI SCHEDATI RICADENTI NELL'UTOE:

21.1 - Gragnano alto

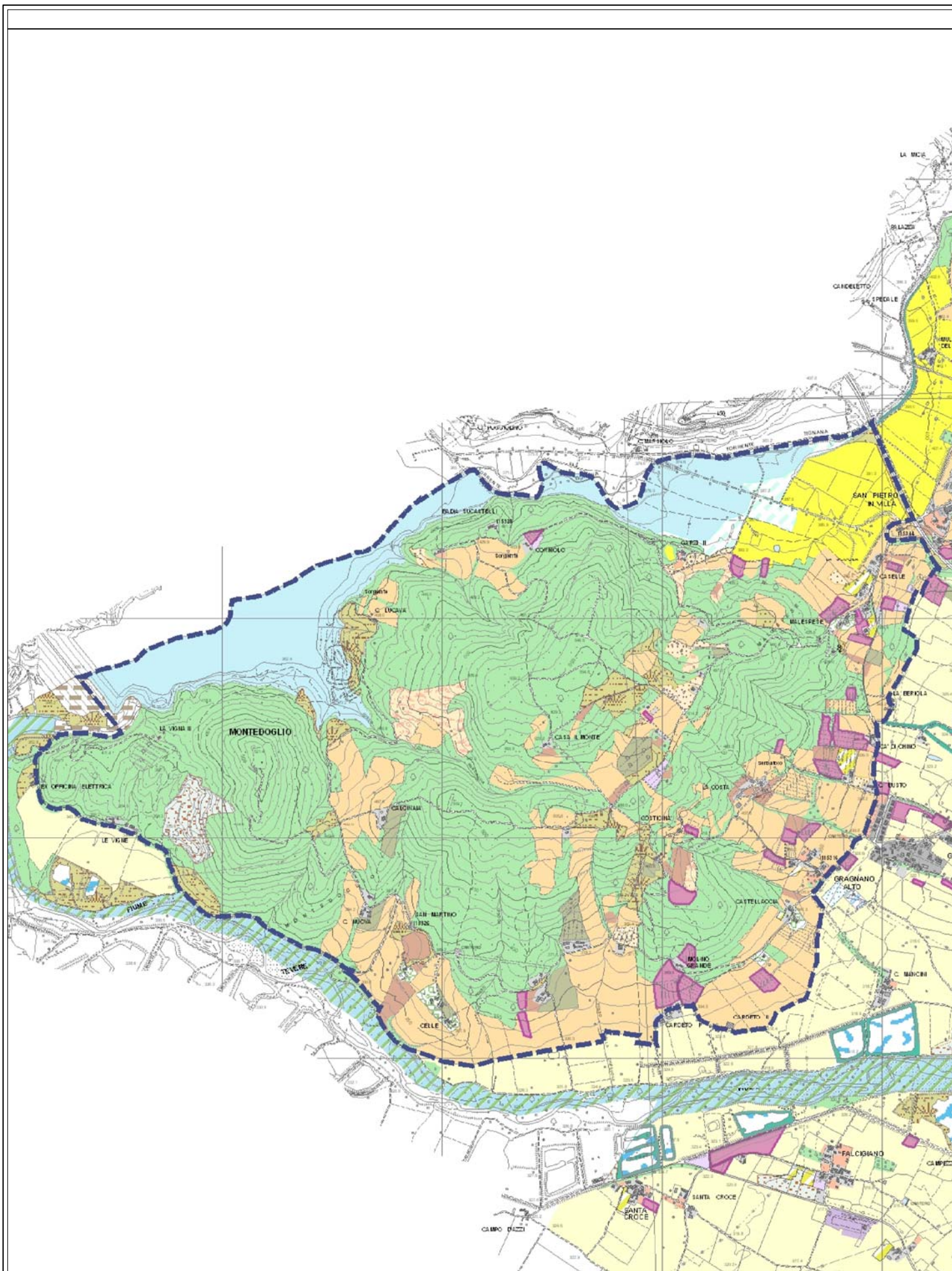
DESCRIZIONE:

Morfologia e confini

L'U.t.o.e. n. 5 "Poggio dei Comuni e Montedoglio" appartiene ed è parte del sistema territoriale delle "Colline in sinistra del Tevere e del Tignana" che il Piano Strutturale ha recepito con specificazioni dal P.T.C.; il piano provinciale, nel territorio compreso nella U.t.o.e. ha individuato una parte dei Sub-sistemi territoriali AP 11 "Alpe della Luna e zona di Sestino" e CI05 "Conca intermontana della Valtiberina", parti delle Unità di Paesaggio AP11/02 "Colline orientali del Tevere" e, in misura più ridotta, CI05/01 "Collina di Anghiari e Piana del Tevere". Dal punto di vista morfologico la U.t.o.e. rappresenta l'estrema articolazione ovest del sistema collinare in sinistra del Tevere, con una propria autonomia morfologica di collina (una sorta di grande "naso" della testa di cane o di lupo che può essere letta nella forma del territorio comunale di Sansepolcro) separata dal resto del versante dalla sella rappresentata dal basso crinale di Malespese, oggi funzionante come argine sud-orientale della diga di Montedoglio. Al suo interno la U.t.o.e. è sua volta articolata in tre parti: a nord una bassa collina in forma di rilievo arrotondato con una larga area cacuminale posta a nord della località il Monte; un altro rilievo, separato dal primo dal fosso di Mangoccia, si estende a sud con un crinale lineare che collega la località Costicina e Calcinaia; infine, verso ovest, il rilievo ofiolitico di Montedoglio, con versanti a pendenza più pronunciata, sul cui cacumine sorgeva l'omonimo castello. Nell'ambito del territorio comunale la U.T.O.E. n. 5 assume un valore ambientale-paesaggistico strategico rapportandosi ad est con la grande cavea della piana del Tevere, a ovest e sud con il sistema fluviale del Tevere e a nord con l'invaso di Montedoglio.

I confini della U.T.O.E. infatti corrispondono:

- a nord con il lago artificiale di Montedoglio e con il confine comunale con il Comune di Pieve S. Stefano;
- ad est con un tratto in viadotto della E45, che qui segnala il limite tra la valle del torrente Tignana e a piana del Tevere, ovvero la confluenza del Tignana nella diga di Montedoglio; il confine della U.t.o.e. lambisce poi l'area su cui sorge la chiesa di San Pietro in Villa e, infine, definisce il confine con la adiacente U.t.o.e. n. 9;
- a sud ed ad ovest con il sistema fluviale del Tevere;
- a sud ed ad ovest con il sistema fluviale del Tevere (corso d'acqua, vegetazione ripariale e area golenale in sinistra idrografica).



Sistema insediativo e della mobilità

Il sistema insediativo della U.t.o.e. si articola nelle varie forme del sistema concentrato dell'aggregato storico di Gragnano alto, con l'adiacente complesso storico della villa La Castellaccia, del sistema di case lungostrada di Caselle e Malespese, tra cui emerge il complesso storico della villa Goracci a Malespese, del nucleo storico di Celle, all'interno del quale si staglia il volume cubico della Villa di Celle, integrati dal sistema degli insediamenti sparsi delle ex case coloniche e degli edifici specialistici sparsi, come la chiesa e il cimitero di San Martino, il rudere dell'antico castello di Montedoglio (costruito sul cacumine dell'omonimo monte come presidio su un sito strategico per il controllo di tutta la valle del Tevere) e la Badia Succastelli, affacciata verso il braccio sud-orientale dell'invaso di Montedoglio.

L'insediamento concentrato lungo strada di Gragnano alto rappresenta in realtà solo la porzione collinare del più esteso nucleo abitato, la cui restante parte si sviluppa, in posizione pedecollinare e di pianura, nella confinante U.t.o.e. n. 9 o "Piana di Gragnano e Pocaia". L'insediamento di Gragnano alto si distingue da quello di Gragnano basso, oltre che per l'appartenenza ad un diverso sistema territoriale (separato da quello contiguo di pianura dalla strada pedecollinare) anche per una maggiore presenza di edifici di matrice storica spesso ancora ben conservati e per la presenza di coltivi con tessitura agraria a maglia fitta e ciglionamenti che qualificano maggiormente il suo interno agricolo rispetto alla porzione del nucleo posta più a valle.

Il sistema della mobilità si articola qui nel principale asse viario rappresentato dalla strada comunale che collega San Pietro in Villa con Gragnano e che poi si prolunga nella strada vicinale, anch'essa pedecollinare, che conduce fino alla ex Officina elettrica di Montedoglio. Da tale viabilità si stacca poi un'altra strada che, risalendo verso Casa Nuova e Calcinaia, permette di ricollegarsi alla strada lungo lago, posta sul versante nord della U.t.o.e, che conduce a Ca' Lucava e alla Biadia Succastelli riconnettendosi alla strada comunale sopra descritta. Una parte della originaria viabilità secondaria, oltre che il tracciato di viabilità principale corrispondente alla vecchia strada Tiberina, sono stati cancellati a causa del riempimento dell'invaso di Montedoglio. La U.t.o.e. è lambita a est da un tratto della E45 che, essendo realizzata in viadotto non ha alcun rapporto morfologico e funzionale con il territorio compreso nella U.t.o.e. n. 5.

Caratteri del paesaggio

La U.t.o.e. n. 5 si caratterizza dal punto di vista paesaggistico per una percentuale più alta di superficie boscata in rapporto alla superficie della U.t.o.e. (50,47%), rispetto alle altre U.t.o.e. di collina; al suo interno è presente un sistema di coltivi continui pedecollinari solo sul versante sud ed est, dove peraltro si sviluppano estese superfici di vigneto che segnalano una specifica vocazione di questa parte di territorio comunale (insieme al settore nord-occidentale delle contigua U.t.o.e. n. 4), mentre altrove sono diffusi prati o seminativi nella forma di singoli appezzamenti, di varia forma e dimensione, completamente bordati da bosco. Estese si presentano anche le superfici dei coltivi abbandonati o cespugliati soprattutto a sud, ovest e nord della località Costicina. Si rilevano inoltre, nella forma di appezzamenti discontinui, apprezzabili aree ad oliveto specializzato. Il rilievo di Montedoglio risulta invece completamente boscato, con la sola eccezione del grande buco dell'ex cava di materiale ofiolitico presente sul versante sud-ovest. Il sistema insediativo e dei nuclei si è sviluppato prevalentemente lungo la strada pedecollinare principale ed è stato integrato da un sistema di insediamenti sparsi, più fitto sul versante orientale della U.t.o.e e molto più rarefatto sulla parte restante. Infine il versante nord, prevalentemente boscato, costituisce lo sfondo panoramico del lato sud del lago di Montedoglio, che qui si insinua con una lingua che definisce uno scorcio di paesaggio lacuale di grande suggestione estetica.

INDICATORI DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA, TERRITORIALE E AREE SENSIBILI

AREE DI TUTELA PAESISTICA:				
Toponimo	Tipologia	Valore paes. e architett. (aggregati)	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Villa di Celle	Villa		107.400	1,41
La Castellaccia (parte)	Villa		113.734	1,50
Villa di Malespese	Villa		58.298	0,77
Castello di Montedoglio	Ed. specialistico		736.581	9,69
Badia Succastelli	Ed. specialistico		115.232	1,52
Chiesa di S. Martino	Ed. specialistico		106.720	1,40
S. Martino di Celle	Aggregato	Maggiore	51.409	0,68
Gragnano alto	Aggregato	Maggiore	63.556	0,84
La Beriola	Aggregato	Maggiore	22.679	0,30

Tot. tutela ville			279.432	3,68
Tot. tutela aggregati			137.644	1,81
Tot. strutture urbane			0	0
Tot. edifici specialistici			958.533	12,61

EDIFICATO STORICO:		
Sup. coperta da edifici storici (mq)	% sup. coperta da edifici storici rispetto alla sup. cop. totale degli edifici dell' utoe	Volume stimato da da recuperare (mc) (dati da: Variante per l' edificato di matrice storica)
11.141	46,13	13.799

VIABILITA' STORICA:
La viabilità storica e anche quella più recente presentano caratteri di notevole pregio (tratti stradali spesso fiancheggiati da pregevoli alberature di specie quercine) accentuati dal notevole valore panoramico degli affacci offerti verso tutto l'anfiteatro della Valtiberina e, nel settore nord, verso l'invaso di Montedoglio. Ad oggi risultano cancellati alcuni percorsi che permettevano di circoscrivere con percorsi continui tutto il pedecolle della U.t.o.e da e verso San Pietro in Villa; a causa delle opere connesse alla realizzazione dell'invaso di Montedoglio tale possibilità risulta oggi preclusa in particolare nel tratto che prima collegava il complesso edilizio di Le Vigne III con la strada di Pian di Lucava, nel settore nord-ovest dell'U.t.o.e..

TIPI E VARIANTI DI PAESAGGIO AGRARIO:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Coltivi collinari continui	2.349.742	30,91
Aree degradate (ex cave)	67.018	0,88
Sistema dei prati pascoli e radure	6.402	0,08
Coltivi di fondovalle	4.391	0,06
Coltivi collinari ad isole interne al bosco	4.210	0,06

AREE NON AGRICOLE:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Parchi e giardini	21.912	0,29
Area urbana	15.112	0,20
Pertinenza di edifici monumentali	13.139	0,17
Centro storico minore	4.796	0,06
Attrezzature e servizi	694	0,01
Lago di Montedoglio e laghetti collinari	1.278.440	16,82

TESSITURA AGRARIA:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
maglia fitta	250.944	3,03
maglia media	2.071.104	27,24
maglia rada	0	0

TERRAZZAMENTI O CIGLIONAMENTI:	
Superficie (mq)	% superficie rispetto sup. utoe
56.550	0,74

VINCOLO PAESAGGISTICO:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Fascia dei 150 m dai corsi d'acqua pubblica	247.216	3,25
Fascia dei 300 m dal lago di Montedoglio	1.607.482	21,14
Aree boscate	Vedi colonna a destra	

SINTESI DEI VALORI PAESAGGISTICO - AMBIENTALI
I valori paesistici della U.t.o.e. sono innanzitutto rappresentati dalla localizzazione strategica dell'area, protesa tra l'invaso di Montedoglio e la piana del Tevere. All'interno di essa oltre all'aggregato storico di Gragnano alto, con edifici antichi di notevole valore architettonico, si segnalano i complessi delle ville storiche di Malespese, della Castellaccia e di Celle, corredate dai pregevoli viali di accesso fiancheggiati da cipressi e da intorni agricoli di notevole valore paesistico (versanti con brani di agricoltura tradizionale circostanti la villa di Malespese, i seminativi in lieve pendenza attorno al parco della villa La Castellaccia ed i seminativi nel dolce declivio di raccordo tra la collina, il pedecolle e l'area golenale del Tevere a valle della villa di Celle) ricompresi dentro le relative aree di tutela paesistica; la chiesa di origine medievale di San Martino, la chiesa ancor più antica della Badia Succastelli con il soprastante ripiano a prato, bordato da alberature di specie quercina, anch'esso ricompreso in un'area di tutela paesistica affacciata verso l'invaso di Montedoglio, lo splendido complesso rurale de La Beriola, che comprende anche un raro ed eccezionale esempio di casa torre medievale, i complessi rurali di notevole pregio architettonico de Le Vigne, Le Vigne III e Ca' Lucava. Insieme ad essi è da sottolineare il valore di tutta la zona del rilievo ofiolitico di Montedoglio che, oltre a rappresentare un'emergenza geomorfologica già classifica di <i>valore rappresentativo</i> dal P.T.C., è arricchita dalla presenza dei ruderi dell'omonimo castello, in splendida posizione panoramica. È infine da sottolineare il valore dell'ambiente lacuale, a prevalente carattere naturalistico, che si è venuto a costituire nella lingua dell'invaso che s'incunea tra Montedoglio ed il Poggio dei Comuni, che è già diventato, per gli usi spontanei in atto, il luogo più suggestivo del lungo lago, attrezzato con panchine per apprezzarne la vista panoramica in un luogo appartato e isolato sia dalle fonti di rumore e inquinamento come la E45 che dalla vista della zona dello sbarramento, che risulta di minor pregio paesistico. Le criticità potenziali, rispetto alle possibili dinamiche di uso futuro del territorio nella U.t.o.e., sono quelle relative ad un eventuale uso turistico che non tenga conto degli specifici caratteri dell'area; sono quindi da valorizzare e promuovere usi compatibili con i caratteri ambientali sopra descritti (funzioni ricettive e turistiche, oltre che escursionistiche e del tempo libero per le quali l'area presenta un'indubbia vocazione.

AREE BOScate:	
Superficie (mq)	% superficie rispetto sup. utoe
3.836.883	50,47

GEOTOPI:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Area di int. geologico rappresentativo (Montedoglio)	941.815	12,39

AREE NATURALI PROTETTE:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
ANPIL Golena del Tevere	99.342	1,31
Zona di protezione dell'avifauna	1.551.456	20,41

DESCRIZIONE S.I.C.:
//

INDICATORI DI PRESSIONE ANTROPICA:

POPOLAZIONE DELL'UTOE (CENS. 2001)	191
DENSITA' POPOLAZIONE (ab/Kmq)	25,12

Superficie aree urbanizzate residenziali (mq)	% aree urbanizz. residenziali rispetto sup. utoe	Superficie aree urbanizzate produttive (mq)	% aree urbanizz. produttive rispetto sup. utoe
21.709	0,28	//	//

ELEMENTI DI CRITICITA':

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ED IDRAULICA:	
	Descrizione
Aree con pericolosità geomorfologica elevata	nella U.t.o.e. n. 5 sono presenti estese aree con pericolosità geomorfologica <i>elevata</i> G.3 (che contraddistingue le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti, con indizi di instabilità connessi alla giacitura, alla acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché processi di degrado di carattere antropico): in corrispondenza di tutto il rilievo di Montedoglio, in un'area ad est della località Le Caselle, attorno ed a sud della Badia Succastelli, in un'area a mezzacosta tra la Costa e la Costicina. Aree con pericolosità geomorfologica <i>molto elevata</i> G.4 (che corrisponde ad aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e le relative aree di influenza) sono presenti in corrispondenza delle incisioni dei corsi d'acqua, nella parte più alta dell'ex cava di Montedoglio, in un'area a sud-ovest di Malespese e in una zona allungata a nord-ovest della località La Beriola. Le restanti parti della U.t.o.e. hanno pericolosità geomorfologica <i>media</i> G.2 e <i>bassa</i> G.1.
Aree con pericolosità idraulica elevata	La U.t.o.e. n. 5 non presenta criticità legate alla presenza di aree con pericolosità idraulica <i>elevata</i> e <i>molto elevata</i> ; gran parte della U.t.o.e. presenta infatti pericolosità idraulica <i>bassa</i> I.1, ad eccezione di una zona in pianura compresa nel territorio demaniale dell'invaso di Montedoglio ma non ancora sommersa dalle acque. In corrispondenza dell'abitato di Gragnano alto è stata invece rilevata una pericolosità idraulica <i>media</i> I.2 (area soggette da allagamenti per eventi con tempi si ritorno tra 20 e 500 anni).

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:	
	Descrizione
presenza di linee elettriche di alta tensione	la U.t.o.e. n. 5 è interessata da una linea elettrica ad alta tensione che dal Tevere sale fino a Calcinaia e ridiscende fino alla località Corniolo, per poi dirigersi in territorio di Pieve Santo Stefano.
presenza di impianti di radiocomunicazioni	non presenti.

DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE:

INFRASTRUTTURE PRINCIPALI:
I'U.t.o.e. n. 5, come già ricordato, è lambita appena nel suo limite nord-est dalla S.G.C. E45 che, passando qui in viadotto, non instaura con il territorio della U.t.o.e. nessun rapporto né morfologico né funzionale. Sempre verso est la U.t.o.e. è lambita dalla strada Tiberina 3bis, di collegamento con Sansepolcro e Pieve Santo Stefano, da cui si diparte la strada comunale di Gragnano, che rappresenta la viabilità principale presente all'interno della U.t.o.e..

TIPOLOGIA RETE	DESCRIZIONE	CRITICITA'	CRITERI DI SOSTENIBILITA' DA ADOTTARE NEL P.S.
Sistema Viario	Il sistema della mobilità nella U.T.O.E., ad eccezione delle infrastrutture principali sopra descritte e dalla strada comunale di Gragnano, è costituito solo dal sistema secondario della viabilità storica e/o di valore escursionistico.	Alcuni dei tratti viari storici sono stati sommersi dalle acque dell'invaso e ciò ha comportato la rottura della continuità del percorso pedecollinare che circoscrivere la U.t.o.e. nel tratto tra le Vigne III e Ca' Lucava.	Risultano opportuni spazi anche attrezzati per la sosta in relazione alle attività di escursionismo e trekking così come sono da promuovere progetti per la sentieristica, con restauro dei percorsi storici ed il ripristino della loro continuità nelle parti in cui è venuta a mancare. È inoltre da prevedere la tutela dei caratteri di pregio dei percorsi storici dovuti al loro interesse panoramico e/o alla presenza di alberature di pregio e di eventuali muri a retta storici in pietrame.
Acquedotto	Solo gli abitati di Gragnano alto, Caselle-Malespese e le case sparse sui fianchi della strada comunale di collegamento tra S. Pietro in Villa e Gragnano sono serviti dall'acquedotto pubblico.		La previsione di eventuali incrementi edilizi, per le funzioni consentite nella U.t.o.e., dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico.
Rete fognaria e depurazione	Solo l'abitato di Gragnano alto è servito dalla rete fognaria, collegata al collettore principale che raggiunge il depuratore comprensoriale.		La previsione di eventuali incrementi edilizi, per le funzioni consentite nella U.t.o.e., dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di fognario e di depurazione, anche con ricorso a sistemi di fitodepurazione. La realizzazione di adeguati sistemi di depurazione risulta in questa U.t.o.e. di particolare significato ambientale per il rapporto stretto con l'invaso di Montedoglio, di cui occorre tutelare nel tempo l'utilizzazione per scopi idropotabili e quindi elevati livelli di qualità delle acque.
Rete elettrica	La U.t.o.e. è interessata parzialmente da linee elettriche di media tensione: una linea che da Molino Grande raggiunge Le Vigne e che si dirama verso Casa Il Monte, dove è presente un altro braccio di linea che si sviluppa tra La Costa e Corniolo.		
Metanodotto	Solo l'abitato di Gragnano alto è servito dalla rete del metano		
Raccolta rifiuti	Solo gli insediamenti lungo la strada comunale tra S. Pietro in Villa e Gragnano sono dotati del servizio pubblico di raccolta dei rifiuti.		



SUBSISTEMA TERRITORIALE DEL P.T.C.:

AP11 - Alpe della Luna e zona di Sestino

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

AP1102 - Colline orientali del Tevere

SISTEMA TERRITORIALE DEL P.S.:

Colline orientali di Tevere e Tignana

NOME UTOE:

Poggio dei comuni e Montedoglio

SUPERFICIE UTOE (mq):

7.602.954

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

21.1 - Gragnano alto



Perimetro UTOE

Perimetri sezioni censuarie ISTAT 2001

OBIETTIVI PER L’U.T.O.E.

- Ob01:** valorizzazione della porzione del territorio della U.t.o.e. affacciato verso il lago di Montedoglio e di quella corrispondente al rilievo di Montedoglio quali aree con prevalente vocazione turistica per un turismo di qualità e a basso impatto ambientale, anche grazie alla contiguità territoriale ed alla possibile complementarietà funzionale con l'area del previsto Parco territoriale del fiume Tevere e delle sue aree golenali comprese nella U.t.o.e. n. 11;
- Ob02:** promozione di un utilizzo delle sponde del lago di Montedoglio per usi turistico-escursionistici a basso impatto che non pregiudichino la qualità delle acque; miglioramento della accessibilità e fruizione della porzione di territorio comunale affacciata sul lago attraverso un’adeguata organizzazione dei percorsi, degli spazi di sosta e dei servizi, valorizzando la rete dei sentieri di matrice storica ancora esistenti; promozione di attività agricole con produzioni biologiche al fine di ridurre il rischio di inquinamento dei corpi idrici derivante dall'uso di fertilizzanti e concimi chimici;
- Ob03:** valorizzazione degli aggregati storici di Celle e del nucleo abitato di Gragnano Alto attraverso la tutela dei relativi pregevoli caratteri architettonico-urbanistici da considerare obiettivo strategico anche per la valorizzazione turistica di tutto il territorio ricadente nella U.t.o.e.;
- Ob04:** promozione del recupero e riuso di tutto il patrimonio edilizio sparso di matrice storica presente all'interno della U.t.o.e. sia per usi residenziali che turistico-ricettivi;
- Ob05:** tutela del paesaggio agrario collinare della U.t.o.e., con i suoi coltivi collinari continui caratterizzati dalla notevole estensione delle aree olivate e dei vigneti, localizzati prevalentemente sul suo versante sud e sud-est e affacciati sulla pianura del Tevere; tutela del paesaggio agrario a mosaico, determinato dall’alternanza di boschi e coltivi, sul versante settentrionale del Poggio dei Comuni e del paesaggio prevalentemente boscato in corrispondenza del rilievo ofiolitico di Montedoglio;
- Ob06:** riqualificazione ambientale dell’area della ex cava di Montedoglio finalizzata alla sua rinaturalizzazione soprattutto nelle parti maggiormente esposte e visibili dalla pianura del Tevere e dai versanti collinari contrapposti e prevedendo un suo possibile riuso per funzioni di servizio alle funzioni turistico - ricettive da promuovere nelle aree contigue alla ex cava.

AZIONI DI PIANO PER L’U.T.O.E.

- Az01: Individuazione dell’area di intervento strategico Is12 - “Ambito di valorizzazione turistica del lago e del rilievo di Montedoglio”** (in parte esteso anche su una zona ricadente nella U.t.o.e n. 11 – “Parco territoriale del Tevere”) entro la quale il R.U. potrà localizzare strutture turistiche a basso impatto, quali camping per tende con possibilità anche di postazioni per camper e relative attrezzature di servizio, condizionando comunque gli interventi al rispetto di norme ambientali che tutelino la qualità delle acque del bacino di Montedoglio come fondamentale risorsa idropotabile; previsione di interventi di recupero del patrimonio edilizio storico ispirati esclusivamente a criteri di restauro filologico, sia per ciò che riguarda i complessi edilizi che per gli interventi di ripristino, risistemazione ed eventuale integrazione dei sentieri storici; all'interno di tale area il R.U. potrà consentire la realizzazione di attrezzature leggere (tettoie, pergolati, sistemazioni esterne per usi sportivi e ricreativi quali piscine) precisando accuratamente le modalità di realizzazione che dovranno perseguire, anche per ciò che riguarda la realizzazione di piccole integrazioni alla rete dei percorsi con valore storico-escursionistico, la minimizzazione degli impatti e la massima armonizzazione con gli specifici contesti. All'interno dell'area di intervento strategico citata il P.S., nella tavola “Disciplina di piano – Sistema insediativo”, ha individuato, nell'area dell'ex cava di Montedoglio, un ambito di riqualificazione ambientale che il R.U. dovrà specificatamente disciplinare per ciò che riguarda i progetti di risistemazione, prevedendo interventi di rinaturalizzazione delle pareti verticali della cava ed un possibile recupero della porzione basamentale per eventuali strutture di servizio alle funzioni turistiche da inserire nelle aree contermini;
- Az02: individuazione dei tessuti storici dell’aggregato di Celle e di Gragnano alto** al fine di promuovere un’adeguata azione di tutela, oltre che dei singoli edifici che compongono tali nuclei, anche dei tessuti nel loro insieme; individuazione, in coerenza con il P.T.C. della provincia di Arezzo, delle aree di tutela paesistica degli aggregati di Celle e Gragnano alto, di maggior valore urbanistico e paesistico per la loro collocazione dominante e per il pregio dei loro intorni agricoli;
- Az03: previsione di espansioni edilizie a scopo residenziale sui margini del tessuto edilizio di Gragnano alto** da localizzare negli *ambiti agricoli di corredo agli insediamenti* e nel rispetto della disciplina delle invarianti strutturali;
- Az04: individuazione**, come nella restante parte del territorio comunale, **dei complessi edilizi di matrice storica e delle relative aree di pertinenza** all'interno dei quali sono fatti salvi gli interventi di cui alle salvaguardie generali e specifiche del P.S. e per i quali il R.U. dovrà effettuare la verifica ed aggiornamento della vigente “Variante per l'edificato di matrice storica”, preceduta da un’attività di monitoraggio sulla effettiva efficacia della disciplina vigente per apportare eventuali correzioni al fine del miglior raggiungimento degli obiettivi di tutela posti a fondamento della stessa variante;
- Az05: individuazione delle aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta e media e delle aree con sistemazioni a terrazzamenti o ciglionamenti** che sono da tutelare in quanto invarianti strutturali di valore paesaggistico e ambientale, funzionali alla stabilizzazione dei versanti, alla biodiversità, alla regimazione delle acque ed all’abbattimento dei tempi di corrivazione delle acque superficiali; tale azione di tutela verrà perseguita anche attraverso una valutazione più attenta dei Piani di sviluppo aziendale presentati dalle aziende agricole (i cui contenuti

ed elaborati dovranno essere adeguati a quanto richiesto nel Regolamento di cui al D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5R del Titolo IV, Capo III della L.R. 1/05 e ss.mm.ii.) e degli interventi di miglioramento ambientale proposti.

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

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

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

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

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

I presumibili effetti negativi sono ipotizzabili principalmente nei casi in cui le azioni di piano comportino nuovi impegni di suolo per la realizzazione di strutture per attività turistico ricettive previste nell'area di intervento strategico Is12 e per la realizzazione di modeste integrazioni residenziali al nucleo di Gragnano basso e per tutte le azioni di piano che possono comportare incrementi del carico urbanistico. In tali situazioni risulta quanto mai opportuno, già in sede di P.S., definire condizioni alla trasformabilità (da precisare coerentemente nelle fasi successive di pianificazione del R.U. e dei piani attuativi) che evitino impatti negativi non mitigabili su tutte risorse essenziali del territorio.

Pertanto gli interventi previsti nell’ambito in particolare delle azioni di piano comportanti nuovo impegno di suolo o potenziali incrementi del carico urbanistico sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

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

Ct 02 la realizzazione degli interventi ammessi da P.S. **all’interno dell’area di intervento strategico Is12 “Ambito di valorizzazione turistica del lago e del rilievo di Montedoglio”** sono condizionati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a)** il R.U. potrà localizzare, all'interno degli *ambiti di localizzazione di camping* individuati dal P.S., al massimo tre strutture a camping, di cui uno da localizzare a nord della località Calcinaia, un altro presso il complesso edilizio di matrice storica di Ca’ Lucava ed il terzo in località Vigne III; **b)** la realizzazione di tali strutture dovrà garantire il mantenimento dell’andamento naturale dei terreni e della vegetazione non colturale eventualmente presente (alberi e siepi), prevedendo in particolare la conservazione della vegetazione autoctona di pregio con diametro del fusto alla base superiore a 20 cm.; i progetti per la realizzazione di tali strutture dovranno riguardare l'intera area di intervento e documentarne in modo dettagliato, anche attraverso sezioni territoriali, la morfologia e le pendenze, i caratteri della vegetazione e dell'uso del suolo esistenti, le modalità di realizzazione degli interventi sia negli spazi aperti che per ciò che riguarda il recupero degli edifici esistenti; gli interventi proposti dovranno essere corredati da rendering con foto inserimento, oltre che dalle verifiche di compatibilità del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'Ente gestore; i progetti dovranno inoltre contenere la descrizione delle modalità del sistema di raccolta dei rifiuti messo in atto; le sistemazioni esterne dovranno essere mantenute permeabili, anche nelle parti da destinare a parcheggio, e preferibilmente a prato naturale; **c) il camping da prevedere in località Ca’ Lucava** dovrà prevedere postazioni esclusivamente per tende, con servizi di reception, bar, ristorante, ecc., da ricavare esclusivamente all’interno degli edifici storici esistenti di Ca’ Lucava, nel rispetto dei caratteri e dei valori architettonici ambientali e della disciplina definita dalla vigente “Variante per l'edificato di matrice storica”; le postazioni delle tende dovranno rispettare una distanza di almeno 50 metri dalla linea di massimo invaso del lago da considerare inedificabile e di tutela assoluta; d) **il camping da realizzare a nord del complesso rurale di Calcinaia** potrà essere realizzato con postazioni sia per tende che per camper, riservando a queste ultime localizzazioni in aree con minori pendenze, anche la fine di minimizzare i movimenti di terra, e con il minore impatto visivo da e verso il lago; nel camping che il R.U. potrà localizzare a nord di Calcinaia potrà essere prevista una nuova struttura da destinare ai servizi (reception, bar, eventuale ristorante ecc.) con volumetria massima totale di 900 mc.

(300 mq. di S.U.L.), con altezza massima di un piano fuori terra sul prospetto a monte, in posizione tale da limitare al minimo i movimenti di terra ed avere il minimo impatto visivo dalle sponde del lago; per la realizzazione di tale camping e delle sistemazioni correlate dovrà essere rispettata una distanza minima di tutela assoluta inedificabile di 50 m. dalla linea di massimo invaso del lago; **d bis) il camping da realizzare presso il complesso edilizio storico di Vigne III** dovrà prevedere postazioni esclusivamente per tende, con servizi di reception, bar, ristorante, ecc., da ricavare esclusivamente all'interno degli edifici storici esistenti, nel rispetto dei caratteri e dei valori architettonici ambientali e della disciplina definita dalla vigente "Variante per l'edificato di matrice storica"; le postazioni delle tende dovranno rispettare una distanza di almeno 50 metri dalla linea di massimo invaso del lago da considerare inedificabile e di tutela assoluta; **e)** all'interno dell'area di intervento strategico Is 12 il R.U. dovrà prevedere il recupero delle viabilità storica esistente e la sua integrazione con tratti che siano coerenti con il disegno del suolo e con gli accessi all'area circumlacuale, in riferimento alla *viabilità di valore storico e/o escursionistico ciclopeditoneale*, alla *viabilità ciclopeditoneale di progetto*, agli *accessi all'area circumlacuale* e alle *aree di sosta esistenti e di progetto* individuati dal P.S. nelle tavole della "Disciplina di piano-Sistema insediativo"; **f)** all'interno dell'area di intervento strategico Is12 potranno essere realizzati due approdi da intendersi ciascuno come un insieme di strutture costituite da un piccolo ponte in legno, in ferro o calcestruzzo che si allunga nell'acqua dalla riva, abilitato all'attracco di imbarcazioni di piccola dimensione, pubblicamente accessibile, raggiungibile da una viabilità di uso pubblico ed eventualmente attrezzato con parcheggi e/o area di sosta; tali approdi potranno essere costituiti da una struttura di servizio (da adibire a rimessa o deposito) costruita, da realizzarsi integralmente in legno, con altezza massima di 2,20 m. e superficie utile lorda massima di 8 mq.. Attracchi di natura privata, realizzabili senza la costruzione di strutture permanenti, potranno essere disciplinati nell'ambito del R.U.. L'inserimento nel Regolamento Urbanistico degli interventi previsti dal P.S. all'interno dell'area di intervento strategico Is 12, che interessino o coinvolgano l'ente gestore della risorsa idrica, dovrà essere previamente concordato con lo stesso ente; **g)** il R.U. dovrà inoltre promuovere progetti di riqualificazione ambientale della ex cava di Montedoglio attraverso il suo riuso per strutture di servizio all'area turistica tra le quali anche impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili quali pannelli solari e/o fotovoltaici; **h)** il R.U. potrà consentire l'eventuale ricostruzione del complesso edilizio storico del Castello di Montedoglio alla condizione che venga effettuata una dettagliata ricerca storico – documentaria sulla configurazione del complesso, come riportata nelle planimetrie del Catasto Lorenese e del Catasto all'impianto e come desumibile dalla foto storiche disponibili; venga quindi effettuata una precisa valutazione delle volumetrie e delle altezze al fine di inquadrare gli interventi nella categoria della *"fedele ricostruzione"*, per funzioni turistico-ricettive di qualità; a tal fine, sulla base degli esiti della suddetta ricerca storico documentaria, dovrà essere predisposto un progetto di ricostruzione che contenga anche le verifiche di compatibilità del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'Ente gestore; i progetti dovranno inoltre contenere la descrizione delle modalità del sistema di raccolta dei rifiuti messo in atto e le opere per garantire l'accessibilità a tale complesso che dovranno essere comportare esclusivamente opere di adeguamento della viabilità esistente con un impatto minimo sull'attuale assetto dai prevalenti caratteri naturalistici;

Ct 03 le nuove quote di edilizia residenziale che il R.U. potrà prevedere in corrispondenza dell'aggregato di Gragnano alto saranno localizzate all'interno dell' *"ambito di potenziamento della residenza su aree tutelate"* individuato a ovest del nucleo storico di Gragnano alto; le trasformazioni urbanistico - edilizie in tale ambito dovranno essere rispettare le condizioni di cui al successivo paragrafo **VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2, 13 e 25 DEL P.T.C.**; 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 a partire dal secondo R.U. negli *ambiti agricoli di corredo agli insediamenti* individuati nella tavola della "Disciplina degli insediamenti concentrati"; per tali aree di espansione residenziali dovranno essere prescritte tipologie edilizie che si armonizzino con i caratteri morfologici del sito su cui sorge l'abitato di Gragnano alto, prevedendo altezze massime di un piano nei prospetti a monte, limitando al minimo gli sbancamenti e la creazione di muri a retta in cemento armato, e facendo ricorso a tipologie con volumetrie semplici, coperture a capanna o a padiglione, corpi scala interni, previsione di logge anziché di terrazze aggettanti; nell'ambito del R.U. dovranno inoltre essere specificati congrui materiali, colorazioni e finiture, recinzioni e sistemazioni esterne coerenti con il contesto. Le espansioni edilizie residenziali che il R.U. potrà eventualmente localizzare immediatamente a monte del tessuto edilizio più recente di Gragnano basso saranno subordinate alla contestuale realizzazione di un'area a parcheggio con marciapiede di collegamento con il cimitero esistente della frazione; sia le previsioni del R.U. che i successivi eventuali piani attuativi dovranno contenere le verifiche di compatibilità del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'Ente gestore; i piani attuativi dovranno inoltre contenere la descrizione delle modalità del sistema di raccolta dei rifiuti messo in atto;

Ct 04 il R.U. dovrà inoltre prevedere, nel rispetto della disciplina delle invarianti strutturali definita dal P.S., tipologie adeguate per le abitazioni ed annessi rurali funzionali alle aziende agricole insediate o da insediare nella U.t.o.e. n. 05 precisando le altezze massime, i riferimenti tipologici desunti dalla architettura rurale tradizionale del luogo, i materiali da utilizzare, le modalità di realizzazione delle sistemazioni esterne (recinzioni, sistemazioni a terra, essenze arboree ed arbustive compatibili con i vari contesti, modalità di realizzazione di 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 quali pensiline, tettoie e garage o autorimesse pertinenziali);

Ct 05 il R.U. dovrà inoltre prescrivere nelle zone agricole ricadenti nella U.t.o.e. il divieto di realizzare volumetrie interrato e le relative rampe di accesso e consentire solo locali parzialmente interrati derivanti dalla naturale configurazione delle pendenze su cui verranno realizzati gli eventuali nuovi edifici.

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

Sal 01 a partire dalla adozione del P.S. gli interventi ammissibili nelle zone B4 di Gragnano alto che il P.S. ha ricompreso nell'area classificata come *centro storico minore* sono limitati a quelli ivi previsti dalla "Variante per l'edificato di matrice storica";

Sal 02 in merito alle zone agricole ricadenti nella U.t.o.e. valgono le salvaguardie generali definite nelle N.T.A. del P.S..

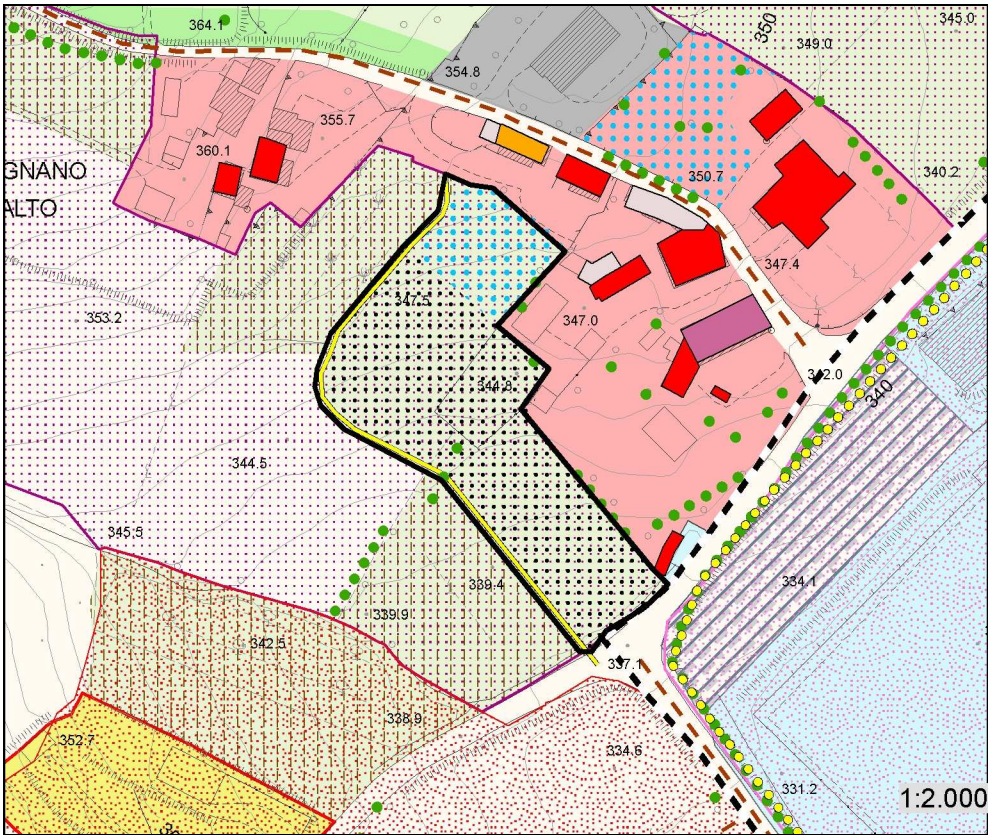
VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2, 13 e 25 DEL P.T.C.

All'interno della U.T.O.E. n. 5, in coerenza i contenuti del P.T.C., il P.S. ha individuato le aree di tutela paesistica della villa di Celle, della villa di Malespese, parte dell'area di tutela della villa della Castellaccia, le aree di tutela paesistica degli edifici specialistici antichi del Castello di Montedoglio, di Badia Succastelli, della chiesa di San Martino presso Celle, le aree di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore urbanistico-paesistico di Celle e Gragnano alto ed una porzione dell'area di tutela paesistica del pregevole complesso rurale storico de La Beriola.

Le direttive di tutela di cui alle N.T.A. del P.T.C. prevedono che le aree di tutela paesistica non siano da destinare ad interventi di nuova edificazione ; sono ammessi eventuali parziali ☐imessi☐amenti comunque nel rispetto degli obiettivi di tutela di cui all'art. 2 delle stesse N.T.A. e alle condizioni di cui all'art. 13 comma 5 lettere c), d) ed e) e di cui all'art. 25 comma 2 lettera a). Nelle suddette aree in piena coerenza con tali direttive del P.T.C. il P.S. ha definito per tali invarianti strutturali una disciplina di tutela che fa parte integrante della parte statutaria delle N.T.A. del P.S..

Nell'ambito della U.T.O.E. 5 il P.S. di Sansepolcro recepisce le direttive del P.T.C. in merito alle aree di tutela paesistica consentendo come scostamento da esse:

1) in corrispondenza dell'aggregato di Gragnano alto ed a sud ovest del nucleo storico è individuato un "ambito di potenziamento della residenza su area di tutela paesistica" in cui gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni: a) venga individuato un comparto attuativo unitario, perimetrato in nero nella planimetria sotto-riportata, in cui l'edificazione a scopo residenziale venga subordinata alla realizzazione di un'area a verde pubblico e parcheggi pubblici nella porzione classificata dal P.S. come "ambito di potenziamento degli standards"; b) l'accesso carrabile ai nuovi edifici venga consentito da una viabilità di progetto da realizzare sul margine sud-ovest e nord-ovest del comparto; c) venga realizzato un marciapiede lungo la viabilità comunale sul margine sud-est del comparto provvedendo eventualmente al restauro del contiguo lavatoio pubblico; d) i nuovi edifici abbiano altezza massima di due piani fuori terra, volumetria semplice con copertura a capanna o a padiglione; fronti unitari con logge sui fronti affacciati verso valle; non potranno essere realizzati garage interrati con rampe di accesso; e) la S.u.l. massima da realizzare in tale comparto sarà di 1.000 mq..



DIMENSIONAMENTO DELLA UTOE

Nuclei o frazioni	FUNZIONI	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivant e dal P.R.G. (mq.)	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.S. (mq.)	S.U.L. da recupero in ambiti urbani (tessuti degradati o con funzioni incongrue o imessi) mq.	SUL derivante da recupero desumibile dalle informazioni contenute nella “Variante per l’edificato di matrice storica” (mq.)	Numero di abitanti al 2001	Incremento potenziale del numero di abitanti	Incremento potenziale del numero di alloggi (180 mq. di sup. lorda media ad alloggio a Gragnano alto e 120 mq. nella restante parte della U.T.O.E.)
GRAGNANO ALTO	Residenziale		2.500 (di cui 250 per completamento di edificato recente, 1.000 su “ambito di potenziamento della residenza in area di tutela paesistica” e 1.250 su “ambiti agricoli di corredo agli insediamenti”).)			37	45	15
	Industriale, artigianale							
	Commerciale per medie strutture di vendita							
	Turistico – ricettiva							
	Direzionale							
RESTANTE PARTE DELLA	Residenziale				970	154	24	8
	Industriale, artigianale							
	Commerciale per medie strutture di vendita							
	Turistico – ricettiva		500 (per strutture di servizio ai camping previsti all’interno dell’area di Intervento Strategico Is 12)		200			
	Direzionale							

TABELLA CARENZE PREGRESSE DI SUPERFICI A STANDARDS

Nuclei o frazioni	Carenza pregressa di standards di verde pubblico (mq.)	Carenza pregressa di standards di parcheggi (mq.)
GRAGNANO ALTO	333	93