

**SUBSISTEMA TERRITORIALE DEL P.T.C.:**

CI05 - Conca Intermontana Valtiberina, Sansepolcro, Anghiari, Monterchi

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

CI0501 - Collina di Anghiari e piana del Tevere

**SISTEMA TERRITORIALE DEL P.S.:**

Piana del Tevere

**NOME UTOE:**

Piana di Gragnano e Pocaia

**SUPERFICIE UTOE (mq):**

3.762.668

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

21.2 - Gragnano basso; 22 - Pocaia

**DESCRIZIONE:**

**Morfologia e confini**

L'U.t.o.e. n. 09 "Piana di Gragnano e Pocaia" appartiene ed è parte del subsistema territoriale "Pianura del Tevere" che il Piano Strutturale ha recepito dal P.T.C. della Provincia di Arezzo, come parte del Sub-sistema territoriale CI05 "Conca intermontana della Valtiberina" e, in minima parte, del Sub-sistema territoriale AP11 "Alpe della Luna e zona di Sestino", della Unità di paesaggio CI05/01 "Collina di Anghiari e pianura del Tevere", e, in minima parte, della Unità di paesaggio AP11/02 "Colline orientali del Tevere". Dal punto di vista morfologico la U.t.o.e. n. 9 corrisponde alla porzione della Piana del Tevere solcata dal Fosso Vannocchia che, nelle aree più prossime ai versanti collinari delle adiacenti U.t.o.e. n. 4 e n. 5, si raccorda dolcemente ad essi formando delle estese superfici di pedecolle con pendenze più pronunciate rispetto alle zone più a valle, di vera e propria pianura, che si sviluppano soprattutto a sud dell'aggregato a Pocaia.

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

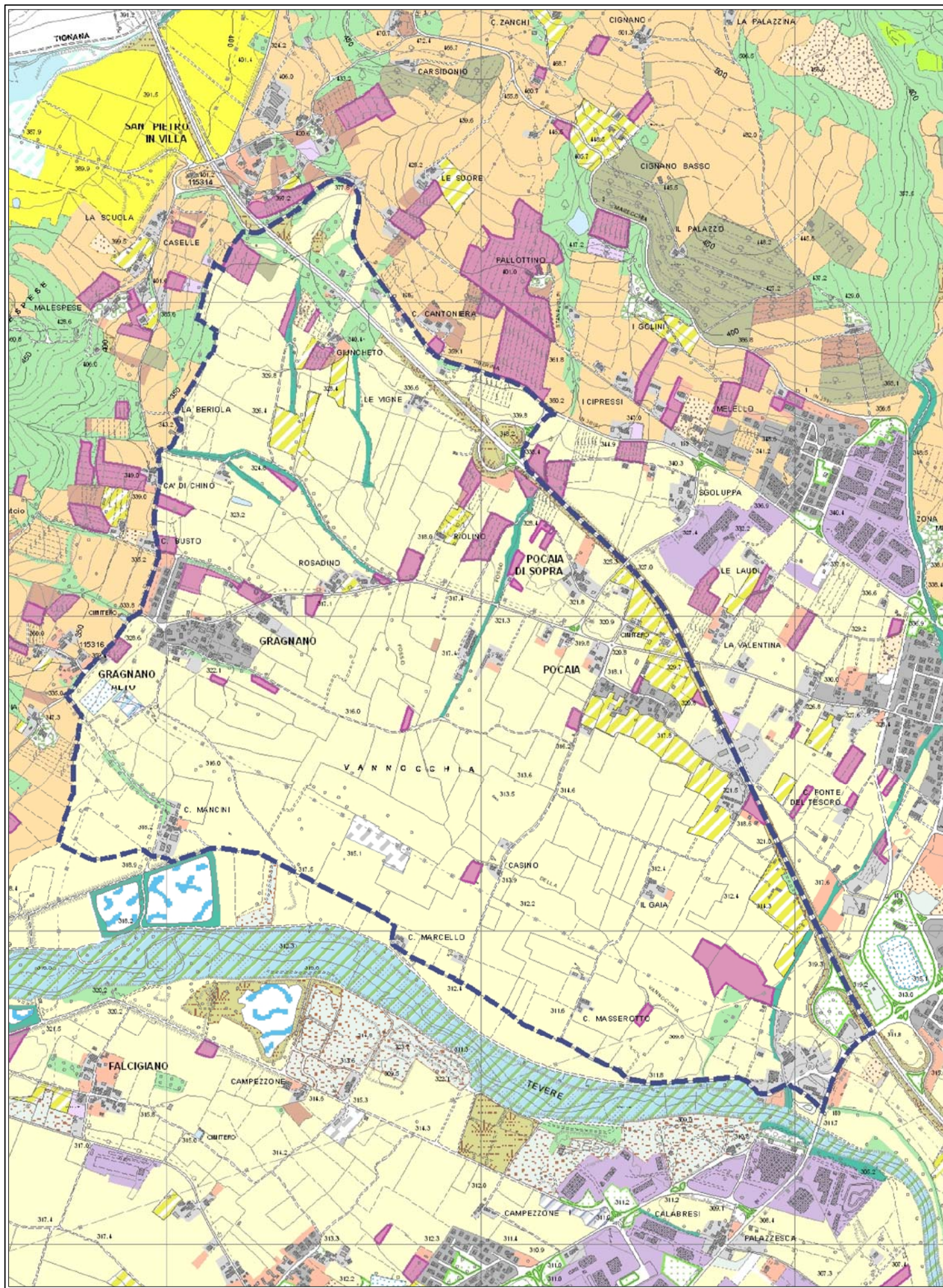
- a nord-est con un tratto della strada Tiberina 3 bis, e poi con il tracciato della S.G.C. E45 (nel tratto compreso tra gli svincoli nord e sud di Sansepolcro);
- a sud est con un piccolo tratto della strada statale Senese - Aretina;
- a sud e sud-ovest con il limite dell'area golenale del Tevere e di una parte di coltivi ad essa contigui in sinistra idrografica dello stesso fiume;
- ad ovest con un tratto di viabilità secondaria che da Case Mancini risale verso Gragnano, con un tratto della strada comunale pedecollinare che collega San Pietro in Villa con Gragnano e, infine, con una viabilità secondaria che conduce al complesso edilizio storico de La Beriola per poi ricongiungersi alla Strada Tiberina 3bis.

**Sistema insediativo e della mobilità**

La U.t.o.e. n. 9 con i suoi 497 abitanti, si posiziona al quarto posto (dopo le sole U.t.o.e. n. 1, n. 2 e 12), come numero di abitanti, tra tutte le 12 U.t.o.e. in cui è stato suddiviso il territorio comunale del P.S.. Il sistema insediativo si articola qui nei due insediamenti concentrati o ambiti urbani di Gragnano basso e Pocaia, oltre che nel sistema relativamente fitto di complessi rurali sparsi, in gran parte di matrice storica (Giuncheto, Le Vigne, La Beriola, Ca' di Chino, Rosadino, Riolino, Case Mancini, Case Marcello, Casino, Il Gaia e Masserotto).

(...segue)





L'aggregato o frazione di Gragnano basso rappresenta l'insediamento principale della U.t.o.e., con un nucleo più antico, che si configura come insieme di case coloniche accostate attorno al complesso con casa torre medievale localizzato di fronte all'unico negozio presente nell'abitato. Tale nucleo originario si sono aggiunte espansioni recenti (in particolare nella zona a nord del nucleo più antico) secondo un modello di sviluppo completamente avulso dai caratteri del luogo e in forma di rigida lottizzazione lineare, completamente separata dall'originario insediamento e priva dei necessari spazi per standards, che ha quindi determinato un forte impatto urbanistico-ambientale (dato dalla quota di imposta troppo alta degli edifici, che ha avuto come conseguenza la realizzazione di alti muri basamentali in cemento armato). Il tessuto originario si presenta oggi come una giustapposizione episodica di manufatti, avvenuta senza alcuna attenzione alla distribuzione interna ai lotti, che si presenta pertanto oggi abbastanza caotica. Gli interventi edilizi eseguiti sui manufatti di matrice storica hanno spesso alterato e degradato gli originari valori architettonici, che pur rimangono, in qualche caso, di notevole interesse. Sul margine sud-est dell'aggregato è presente un'area di frangia con annessi rurali di grandi dimensioni di proprietà delle aziende agricole ancora presenti e con vuoti interclusi ancora indedificati. A valle di Gragnano alto è invece presente una vasta area dove sono localizzati i servizi e le attrezzature pubbliche (la scuola materna e il campo da calcio). Mantengono un notevole pregio, come elementi di qualificazione paesistica, i coltivi nell'intorno dell'aggregato, scanditi, da monte verso valle, dai segni lineari dei canali pensili di scolo delle acque di collina, fiancheggiati da pregevoli alberature di specie quercine (che sono stati oggetto di recenti tombamenti o interventi alteranti che hanno comportato anche criticità in merito alla pericolosità idraulica). L'aggregato di Pocaia, a sua volta costituito da due piccoli nuclei rurali, pur presentando un'origine storica (molti degli edifici presenti nei due nuclei risultano edificati prima del 1940), risulta ad oggi quasi completamente alterato ed integrato da espansioni i edilizie recenti con prevalente tipologia a casa unifamiliare con giardino, riproposta acriticamente in tutte le aree suburbane (Pocaia infatti sorge sulla estrema propaggine ovest dell'insediamento del capoluogo) senza un minimo tentativo di contestualizzazione. Anche nel caso di Pocaia si registra una certa carenza di identità urbana e di spazi pubblici o di interesse pubblico qualificati. Gli edifici sparsi di matrice storica hanno conservato integri i loro valori architettonici solo in qualche caso raro (basti pensare al complesso de La Beriola); questa U.t.o.e, pur ad elevata vocazione agricola, è stata oggetto di interventi incongrui dovuti all'insediamento di funzioni estranee al contesto agricolo (quali la realizzazione di edifici di civile abitazione sorti isolati in mezzo ad appezzamenti agricoli, di una pista di motocross in un settore prossimo al Tevere, di un esteso impianto di pannelli fotovoltaici, di un insediamento produttivo e di un distributore carburanti presso il ponte del Tevere, di una stazione di servizio lungo la E45 a sud-est di Pocaia) che hanno sicuramente compromesso, seppur ancora solo parzialmente, i valori d'insieme ambientali e paesaggistici.

In merito al sistema della mobilità si registra nella U.t.o.e. la presenza della viabilità comunale che dal quartiere Trigione di Sansepolcro raggiunge, scavalcando la E45, l'aggregato di Pocaia e poi quello di Gragnano. Al territorio della U.t.o.e n. 9

è possibile accedere anche dalla svincolo nord della E45, attraverso la strada che lambisce l'insediamento industriale de Le Laudì. La U.t.o.e. è inoltre servita dalla strada pedecollinare di collegamento tra Gragnano, la Tiberina 3bis e S. Pietro in Villa. Questa viabilità principale è integrata dalla fitta trama della viabilità rurale storica e/o di valore escursionistico da cui si accede agli insediamenti sparsi all'interno della U.t.o.e. oltre che l'area golenale del Tevere.

#### **Caratteri del paesaggio**

La U.t.o.e. n. 9 presenta una vocazione agricola molto marcata: si inverte qui il rapporto tra boschi e coltivi analizzato nelle U.t.o.e. montane n. 7 e 8 (le aree boscate qui rappresentano solo il 3,46% della superficie totale della U.t.o.e. e sono localizzate in gran parte lungo i canali pensili). Si evidenzia la permanenza di aree agricole che mantengono il disegno dell'originario mosaico degli appezzamenti rettangolari; tale mosaico si adagia poi ai dolci declivi delle zone di raccordo con i versanti collinari adeguando la propria forma. Permangono, pur avendo subito in alcuni casi drastiche riduzioni, i filari, le alberature isolate e le siepi non colturali che arricchiscono il disegno del suolo attribuendo una grande suggestione al paesaggio di questa porzione di piana del Tevere. La coltura prevalente è quella del seminativo con piccoli appezzamenti a vigneto, piccolissime porzioni di uliveto e superfici consistenti ad orti, soprattutto a sud dell'aggregato di Pocaia.



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
La Castellaccia (parte)	Villa		18.447	0,55
La Beriola (parte)	Aggregato	Maggiore	39.852	1,18
Gragnano basso	Aggregato	Minore	109.742	3,24

Tot. tutela ville			18.447	0,55
Tot. tutela aggregati			149.594	4,42
Tot. strutture urbane				
Tot. edifici specialistici				

EDIFICATO STORICO:		
Sup. coperta da edifici storici (mq)	% sup. coperta da edifici storici rispetto alla sup. cop. totale degli edifici dell' utoe	volume stimato edifici preval. storici inutilizzati da recuperare (mc) schedati dalla Variante di Matrice Storica
12.302	25,29	10.909

VIABILITA' STORICA:
I tracciati dei percorsi storici hanno un orientamento che segue e si adagia a quello della tessitura agraria, correndo spesso paralleli ai canali pensili e confluendo nella viabilità longitudinale sull'argine del Tevere che assumerà un particolare significato funzionale in vista della valorizzazione della golena del Tevere per attività escursionistiche, di pesca sportiva e del tempo libero, in gran parte già in atto.

TIPI E VARIANTI DI PAESAGGIO AGRARIO:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Pianura del Tevere non riordinata	3.388.798	90,06
Coltivi collinari continui	1.882	0,05

AREE NON AGRICOLE:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Area urbana	198.601	5,28
Attrezzature e servizi	21.893	0,58
Area produttiva sparsa	20.469	0,54
Lago di Montedoglio e laghetti collinari	1.027	0,03

TESSITURA AGRARIA:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
maglia fitta	1.395.256	37,08
maglia media	1.741.489	46,28
maglia rada	//	//

TERRAZZAMENTI O CIGLIONAMENTI:	
Superficie (mq)	% superficie rispetto sup. utoe
//	//

VINCOLO PAESAGGISTICO:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Aree boscate	vedi colonna a destra	
Fascia dei 150 m dai corsi d'acqua pubblica	328.287	8,72
Fascia dei 300 m dal lago di Montedoglio	13.209	0,35

SINTESI DEI VALORI PAESAGGISTICO - AMBIENTALI
<p>Il valore paesaggistico della U.t.o.e. è sostanzialmente ed intimamente legato alla presenza e permanenza delle attività agricole in una porzione di territorio che peraltro è tra quelle più redditizie per tale attività; in particolare la permanenza, nel disegno dei campi e nella organizzazione dei fossi di scolo, della originaria trama del mosaico degli appezzamenti, la permanenza della vegetazione non colturale sul bordo degli appezzamenti (pur soggetta a semplificazioni), la presenza di fossi pensili sui coltivi bordati da una fitta vegetazione di querce, creano un quadro di insieme di grande pregio paesaggistico, che occorre preservare da fenomeni dequalificanti quali quelli già posti in atto e sopra ricordati relativamente all'inserimento di funzioni incongrue. Il pregio del paesaggio agricolo è poi esaltato dalla presenza di manufatti architettonici storici di grande interesse come quelli del complesso de La Beriola (che presenta ben 2 case torri, una inglobata in un volume abitativo più articolato ed una isolata), oltre che alcuni rari edifici di pregio presenti all'interno dell'aggregato di Gragnano basso.</p> <p>Ai fini della tutela dei valori sopra segnalati sono da rivedere ed adeguare ai nuovi contenuti della L.R. 1/05 le norme della attuale variante sulle zone agricole, in base alla quale sono stati realizzati alcuni degli interventi incongrui sopra segnalati; al tempo stesso sono da definire precise regole, da specificare puntualmente nel R.U., per la localizzazione di impianti che producono energia da fonti rinnovabili.</p>

AREE BOScate:	
Superficie (mq)	% superficie rispetto sup. utoe
130.131	3,46

GEOTOPI:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
//	//	//

AREE NATURALI PROTETTE:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
//	//	//

DESCRIZIONE S.I.C.:
//

INDICATORI DI PRESSIONE ANTROPICA:

POPOLAZIONE DELL'UTOE (CENS. 2001)	479
DENSITA' POPOLAZIONE (ab/Kmq)	127

Superficie aree urbanizzate residenziali (mq)	% aree urbanizz. residenziali rispetto sup. utoe	Superficie aree urbanizzate produttive (mq)	% aree urbanizz. produttive rispetto sup. utoe
111.339	2,96	//	//

ELEMENTI DI CRITICITA':

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ED IDRAULICA:	
	Descrizione
Aree con pericolosità geomorfologica elevata	La U.t.o.e. n. 9 presenta una pericolosità geomorfologica esclusivamente <i>media</i> G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto).
Aree con pericolosità idraulica elevata	la U.T.O.E. è stata indagata a livello idraulico sia sulla base di modellazioni (per Gragnano, Pocaia e la zona alla confluenza tra Fosso Vannocchia, Torrente Fiumicello e fiume Tevere) che sulla base di notizie storico inventariali (sulla restante parte della U.t.o.e.). Nell'aggregato di Gragnano la pericolosità idraulica rilevata è <i>media</i> I.2 (con allegamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni) e <i>molto elevata</i> I.4 (aree interessate da allagamenti con tempi di ritorno inferiori a 20 anni) in corrispondenza del fosso de La Costa che attraversa l'aggregato come canale pensile. A Pocaia la pericolosità rilevata con modellazione è <i>media</i> I.2 (aree interessate da allagamenti con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni). Alla confluenza tra Vannocchia, Fiumicello e Tevere è stata rilevata una pericolosità idraulica <i>elevata</i> I.3 (aree interessate da allagamenti con tempi di ritorno tra 30 anni e 200 anni) con al suo interno una <i>molto elevata</i> I.4 (aree interessate da allagamenti con tempi di ritorno inferiori a 20 anni) che interessa anche un edificio esistente utilizzato per attività produttive. Nella restante parte della U.t.o.e. la pericolosità idraulica è stata ricavata con metodo storico inventariale e presenta aree con pericolosità <i>molto elevata</i> I.4 in destra del Vannocchia, tra Case Marcello ed il ponte sul Tevere, e su una fascia in corrispondenza di un fosso che lambisce a nord-est l'aggregato di Pocaia di sotto. La rimanente parte della U.t.o.e. presenta pericolosità idraulica <i>elevata</i> I.3 e <i>media</i> I.2 nelle aree pedecollinari di raccordo con i versanti collinari delle U.t.o.e. n.4 e n.5.

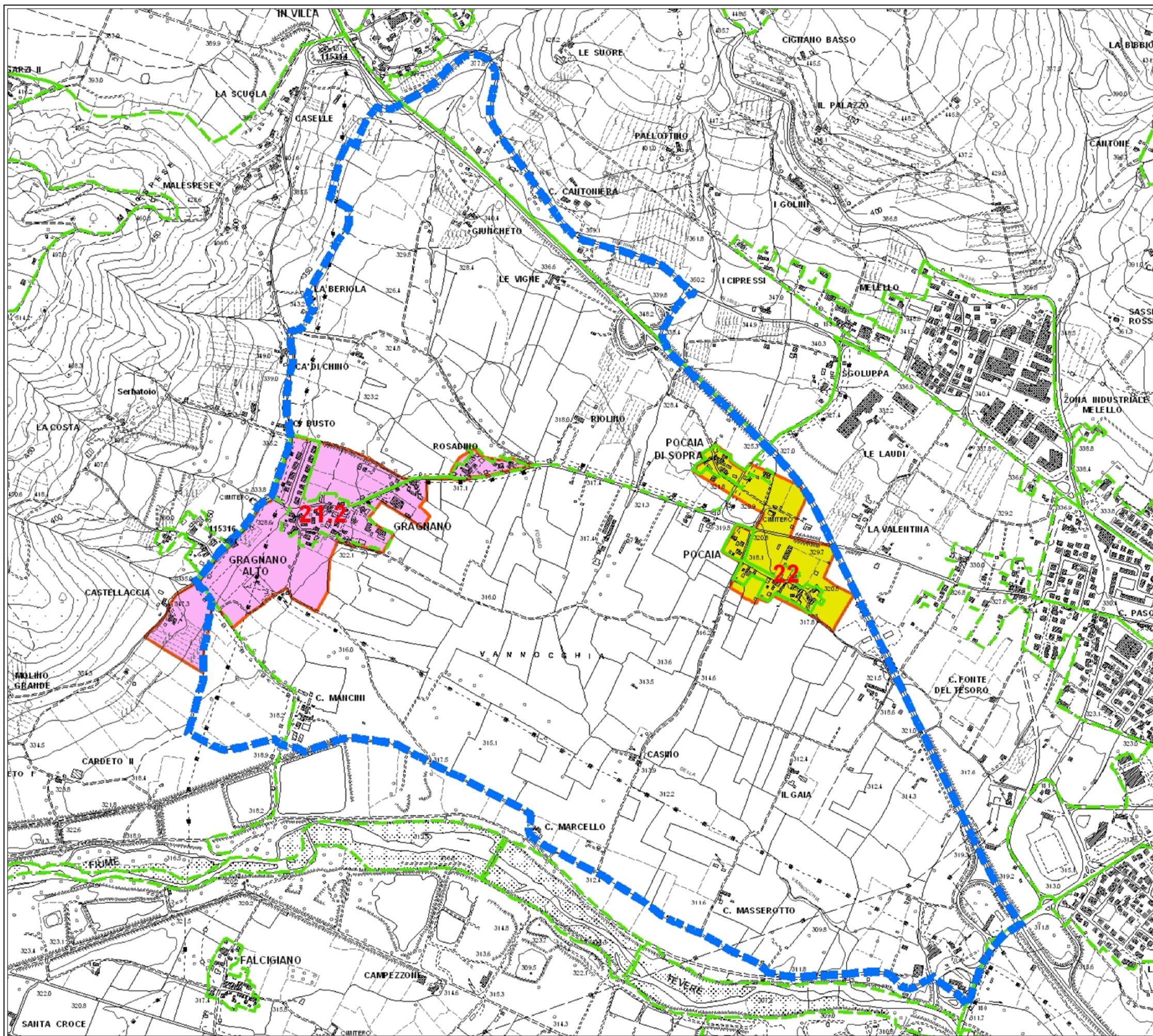
INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:	
	Descrizione
presenza di linee elettriche di alta tensione	la U.T.O.E. non è interessata da linee elettriche ad alta tensione.
presenza di impianti di radiocomunicazioni	nella U.t.o.e. non sono presenti antenne per la telefonia mobile

DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE:

INFRASTRUTTURE PRINCIPALI:
I'U.T.O.E. è lambita sul suo confine nord-est dalla S.G.C. E45, dal cui svincolo nord è possibile accedere alla U.t.o.e. attraverso la strada che da Sgoluppa raggiunge Pocaia. La U.t.o.e., sempre sul suo confine nord e nord-est, è interessata dalla strada Tiberina 3bis, di collegamento con Sansepolcro e Pieve Santo Stefano. Le principali infrastrutture viarie all'interno della U.t.o.e. sono poi costituite dalla strada comunale che, dal quartiere Triglione nel capoluogo, raggiunge Pocaia e poi Gragnano e dalla strada, sempre comunale, che dalla Tiberina a S. Pietro in Villa, raggiunge Gragnano.

TIPOLOGIA RETE	DESCRIZIONE	CRITICITA'	CRITERI DI SOSTENIBILITA' DA ADOTTARE NEL P.S.
Sistema Viario	Il sistema della mobilità nella U.T.O.E. si articola, oltre che nelle infrastrutture principali sopra descritte, anche nella rete della viabilità secondaria di accesso agli insediamenti sparsi ed all'area golendale del Tevere	Situazioni di criticità sono presenti o possibili in futuro per gli insediamenti contigui alla S.G.C. E45.	Gli eventuali nuovi insediamenti che potranno essere previsti dal R.U. dovranno garantire adeguate misure di mitigazione nei confronti dell'inquinamento acustico ed atmosferico prodotto dalla E45. Le eventuali nuove espansioni edilizie dovranno evitare accessi diretti alle abitazioni dalla viabilità principale.
Acquedotto	I nuclei abitati di Gragnano e Pocaia sono serviti dall'acquedotto pubblico.		La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi preventivamente, con specifico parere, l'Ente gestore del servizio idrico.
Rete fognaria e depurazione	I nuclei abitati di Gragnano e Pocaia sono serviti dalla rete fognaria. La U.t.o.e. è interessata dal passaggio del collettore principale che convoglia gli scarichi al depuratore.	A Gragnano e Pocaia sono presenti fognature con scarico libero.	A Pocaia e a sud-est de Il Gaia sono previste due linea fognarie di progetto e di collegamento con il collettore principale in luogo degli esistenti scarichi liberi. La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema fognario su cui dovrà esprimersi preventivamente, con specifico parere, l'Ente gestore del servizio idrico e fognario.
Rete elettrica	Nella U.t.o.e. sono presenti vari bracci di linea elettrica a media tensione per la distribuzione della elettricità a Pocaia, Gragnano e Case Mancini.		Gli eventuali nuovi insediamenti dovranno preferenzialmente sorgere in contiguità con quelli esistenti già serviti in modo da rendere più agevole la distribuzione della energia elettrica.
Metanodotto	All'interno della U.t.o.e. sono presenti due condotte ad alta pressione del metano che convergono verso alla cabina di decompressione di Gragnano (una che da S. Croce attraversa il Tevere verso Gragnano e poi punta verso S. Pietro in Villa per proseguire in territorio di Pieve Santo Stefano e l'altra, perpendicolare alla prima, che da Gragnano prosegue verso il ponte del Tevere e poi verso Il Trebbio).		Gli eventuali nuovi insediamenti dovranno preferenzialmente sorgere in contiguità con quelli esistenti per rendere più agevole la distribuzione del metano.
Raccolta rifiuti	I nuclei abitati di Gragnano e di Pocaia sono interessati dal servizio pubblico di raccolta rifiuti.		





**SUBSISTEMA TERRITORIALE DEL P.T.C.:**

CI05 - Conca Intermontana Valtiberina, Sansepolcro, Anghiari, Monterchi

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

CI0501 - Collina di Anghiari e piana del Tevere

**SISTEMA TERRITORIALE DEL P.S.:**

Piana del Tevere

**NOME UTOE:**

Piana di Gragnano e Pocaia

**SUPERFICIE UTOE (mq):**

3.762.668

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

21.2 - Gragnano basso

22 - Pocaia



Perimetro UTOE

Perimetri sezioni censuarie ISTAT 2001



OBIETTIVI PER L’U.T.O.E.

- Ob01:** riqualificazione funzionale ed urbanistica degli insediamenti concentrati presenti all'interno della U.t.o.e. e potenziamento della funzione residenziale, con particolare riferimento ai nuclei di Gragnano Basso e Pocaia, anche attraverso il ridisegno dei margini di tali insediamenti, e l'incremento, sia in termini qualitativi che quantitativi, delle aree da destinare a spazi pubblici;
- Ob02:** riqualificazione complessiva dell'aggregato di Gragnano basso che rappresenta la “porta” da sud all'area di valorizzazione turistica di Montedoglio e Poggio dei Comuni, oltre che al parco territoriale del Tevere in sinistra idrografica; potenziamento della funzione residenziale all'interno di tale aggregato con l'obiettivo di ricreare una relazione funzionale e formale tra le due parti dell'aggregato attualmente separate e contrapposte (area della lottizzazione recente e nucleo originario) anche al fine di riqualificare l'accesso all'aggregato da sud-est;
- Ob03:** potenziamento della funzione residenziale nell'aggregato di Pocaia garantendo comunque un dimensionamento commisurato al suo carattere di piccolo centro rurale ed evitando l'incremento degli accessi diretti sulla viabilità di accesso principale all'aggregato, costituita dalla strada comunale che dal quartiere Triglione del capoluogo raggiunge Gragnano; riqualificazione funzionale della frazione, anche attraverso l'incremento della dotazione di standards; mantenimento di un'adeguata fascia di rispetto ambientale dalla E45 in cui prevedere interventi di mitigazione visiva e per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico;
- Ob04:** valorizzazione del patrimonio edilizio storico di antica formazione che ancora conserva caratteri di pregio, sia all'interno dei tessuti storici degli insediamenti concentrati (si veda la torre medievale ed alcune abitazioni rurali di Gragnano Basso), che negli insediamenti sparsi dei complessi rurali ed ex rurali tra cui il pregevolissimo complesso de La Beriola, con la torre medievale isolata;
- Ob05:** conservazione dei caratteri dell'agricoltura tradizionale e delle aree che mantengono la originaria orditura dei campi, pur essendo stata sottoposta a interventi di parziale ristrutturazione;
- Ob06:** 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”);
- Ob07:** previsione, all'interno della U.t.o.e., di trasformazioni urbanistiche edilizie prevalentemente a servizio delle aziende agricole insediate e con localizzazioni contigue ai complessi edilizi e centri aziendali esistenti, evitando il fenomeno della dispersione degli insediamenti nelle aree agricole inedificate;
- Ob08:** riqualificazione di 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, l'area del previsto Parco territoriale del Tevere, oltre che con il capoluogo.

AZIONI DI PIANO PER L’U.T.O.E.

- Az01:** individuazione nella tavola della “Disciplina degli insediamenti concentrati” del P.S. del nucleo storico di Gragnano basso come *centro storico minore*, al fine di mettere in atto una disciplina di tutela del tessuto più antico su cui si staglia la torre di origine medievale;
- Az02:** individuazione, nell'area immediatamente a nord del citato centro storico minore, di un'area classificata come *tessuto degradato o con funzioni incongrue o dismesso* che, per il suo disordine urbanistico, necessita, in fase di R.U. di un riassetto generale; tale riassetto potrà comportare la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con contestuale riorganizzazione della viabilità interna e con la possibilità di ricavare spazi a parcheggi e a verde pubblico;
- Az03:** individuazione, sempre all'interno dell'aggregato di Gragnano basso, del percorso-canale pensile fiancheggiato da pregevole vegetazione riparia che segna il limite sud dell'aggregato e si incunea fino al centro storico minore, costituendo un elemento di caratterizzazione ambientale da tutelare;
- Az04:** individuazione delle *pertinenze di edifici rurali storici* presenti sui margini del tessuto dell'aggregato di Gragnano, al fine di definire una specifica disciplina di tali pertinenze, in funzione anche di una più efficace tutela degli edifici storici che vi sono collocati e la riqualificazione di tali spazi anche attraverso la riconfigurazione di eventuali volumetrie incongrue;
- Az05:** individuazione e tutela dei coltivi con tessitura a maglia fitta posti a monte (ovest e sud) del centro storico minore quali spazi aperti di pregio che qualificano il rapporto ormai consolidato tra il tessuto compatto originario dell'aggregato e la strada di pedecolle che lambisce l'area del cimitero, della scuola materna e del campo sportivo;
- Az06:** potenziamento della funzione residenziale nell'aggregato di Gragnano basso attraverso la conferma della zona di espansione residenziale già prevista dal P.R.G. e ancora non attuata;
- Az07:** incremento della dotazione di standards, che vadano a colmare le attuali carenze, come risultanti dalla scheda di valutazione dell'ambito 21.2 di Gragnano basso, riguardanti in particolare gli spazi a verde pubblico e a parcheggi pubblici; il R.U. dovrà localizzare tali spazi pubblici all'interno degli *ambiti per nuovi standards* già definiti dal P.S. oltre

che nei comparti attuativi che ricadono negli *ambiti di potenziamento della residenza* e negli *ambiti di potenziamento della residenza su aree tutelate* individuati dal P.S.;

- Az08:** ulteriore riqualificazione funzionale dell'aggregato, da precisare nell'ambito del R.U., attraverso l'individuazione dell'**area di intervento strategico Is 07 -“Area centrale di Gragnano”**, all'interno della quale sono consentiti interventi di espansione residenziale alla condizione che venga contestualmente realizzata un'area centrale a parco, con eventuale spazio a piazza e parcheggi pubblici, che riqualifichi anche l'accesso da sud-est all'aggregato;
- Az09:** il R.U. potrà inoltre localizzare ulteriori nuovi edifici residenziali nelle porzioni dell'area di tutela paesistica dell'aggregato di minor valore urbanistico-paesistico in contiguità con i tessuti edilizi esistenti;
- Az10:** infine il R.U. dovrà provvedere a dotare la struttura del campo da calcio esistente di adeguati spazi a parcheggio, da localizzare nell'*ambito per nuovi standards* che il P.S. ha individuato a sud-est dello stesso campo da calcio;
- Az11:** **per ciò che riguarda l'aggregato di Pocaia** il R.U. potrà prevedere il potenziamento della funzione residenziale all'interno degli *ambiti di potenziamento della residenza* qui individuati dal P.S., nella tavola della “Disciplina degli insediamenti concentrati”, oltre che nell'area che il P.S. ha individuato come *tessuto produttivo vocato alla riconversione*; eventuali ulteriori quote di edilizia residenziale potranno essere localizzate a partire dal secondo 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 nelle porzioni degli *ambiti agricoli di corredo agli insediamenti* contigui all'edificato esistente;
- Az12:** **in corrispondenza dell'aggregato di Pocaia**, il R.U. potrà inoltre ricavare un'area centrale per spazi pubblici (parcheggi, verde pubblico e eventuale piazza) nell' *ambito per nuovi standards* ivi individuato dal P.S.;
- Az13** **individuazione dei peculiari caratteri delle aree agricole ricadenti nella U.t.o.e.** che sono state ricomprese nel tipo e variante di paesaggio agrario della “*Pianura del Tevere non riordinata*” 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) e per le caratteristiche paesaggistico – ambientali, quali *aree ad esclusiva funzione agricola* in cui le trasformazioni urbanistico edilizie potranno essere ammesse solo per funzioni agricole o connesse all'attività agricola, nel rispetto della disciplina delle invarianti strutturali definita dal P.S.;
- Az14** **individuazione delle differenti caratterizzazioni della tessitura agraria (*maglia fitta, maglia media e maglia rada*)** e dei canali pensili delle acque alte, fiancheggiati da pregevole vegetazione riparia riportati nella tavola “Disciplina di piano-Sistema ambientale” del P.S. e presenti nelle aree agricole comprese nella U.t.o.e. al fine di attivare politiche di tutela delle aree residuali con agricoltura tradizionale a maglia fitta e di tutti gli elementi paesaggistici qualificanti tali aree, diffusi soprattutto attorno ai nuclei abitati, anche per il loro ruolo di integrazione funzionale alle aree residenziali; conservazione nel loro assetto attuale delle aree già sottoposte a ristrutturazione parziale con tessitura a *maglia media* e a promozione di interventi di rinaturalizzazione della aree che hanno subito processi di ristrutturazione più spinti 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. Le aree agricole con *tessitura agraria a maglia fitta* che formano il sistema degli orti contigui all'aggregato di Pocaia, svolgono anche il ruolo di area di rispetto ambientale dalla E45, che si configura come il principale elemento di criticità ambientale (quale fonte di inquinamento acustico, atmosferico e quale barriera visiva) nei confronti dello stesso aggregato;
- Az15** individuazione nella tavola “Disciplina di piano – Sistema insediativo” del P.S. la viabilità *di valore storico ed escursione* quale rete viaria di riferimento per lo sviluppo di attività escursionistiche legate alla fruizione del contiguo Parco territoriale del Tevere e di forme di mobilità sostenibile in quanto tali percorsi, come desumibile dalla tavola “Il sistema della mobilità esistente e di progetto”, sono considerati dal P.S. “*viabilità secondaria per percorsi pedonali e ciclabili*” e “*viabilità di valore storico e/o escursionistico*” in sicurezza rispetto al traffico veicolare presente nella viabilità comunale principale, di collegamento tra i nuclei di Gragnano e Pocaia con il capoluogo;
- Az16** definizione nell'ambito del P.S. di criteri generali per la localizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili che eviti il notevole impatto paesaggistico determinato dall'impianto fotovoltaico attualmente realizzato all'interno dell'U.t.o.e. n. 09 in località Le Vigne.

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

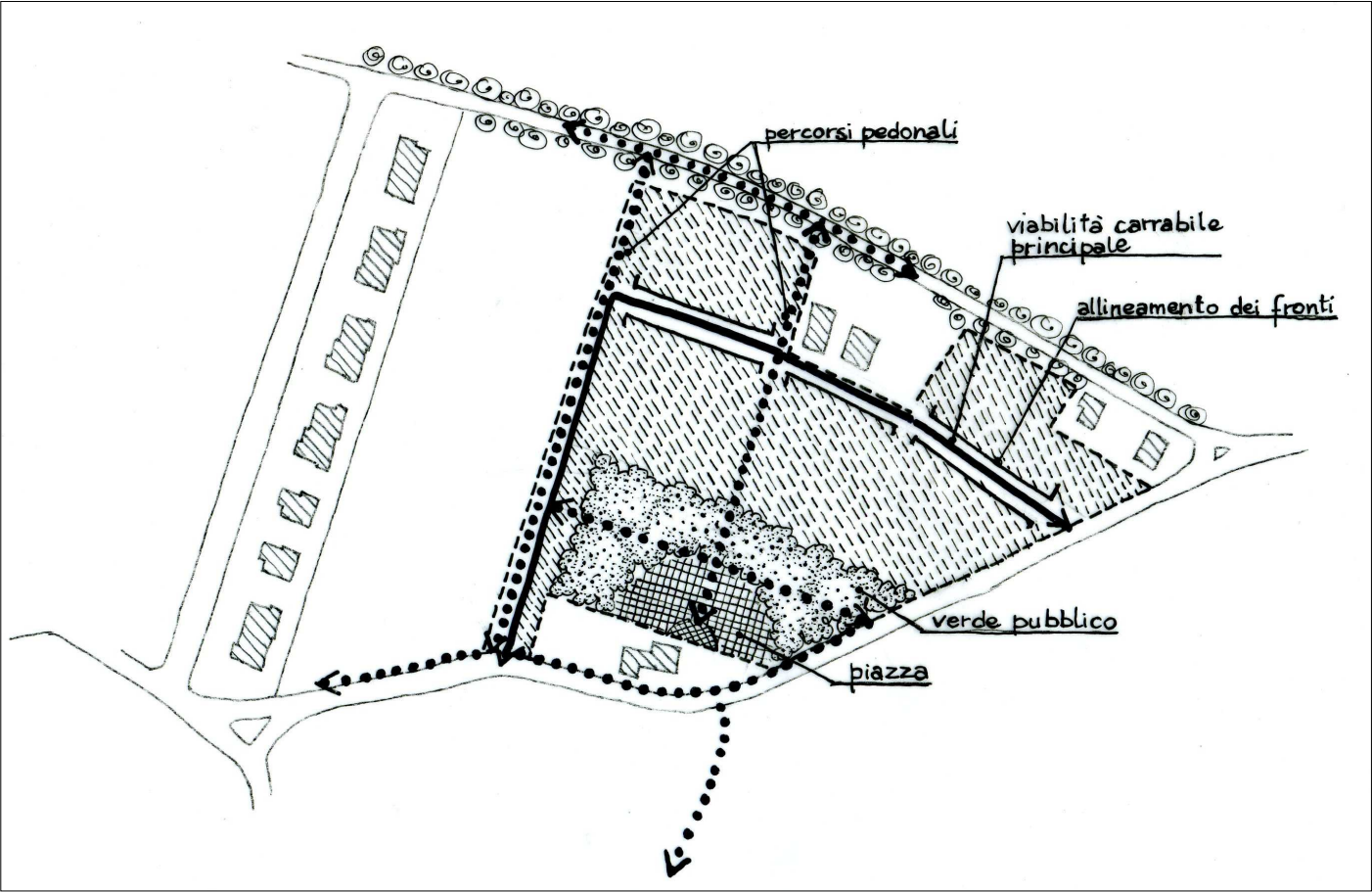
	EFFETTI POTENZIALI SU											
AZIONI DI PIANO	Aria	Acqua	Suolo	Paesaggio	Patrimonio Architet./arche	Natura e biodiversità	Rifiuti	Fattori climatici	Insediamen ti e mobilità	Energia	Aspetti socioec.	Salute umana
Az01	+/-	+/-	+/-	+	++	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az02	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az03	+/-	+	+	+	+/-	+	+/-	+/-	+	+/-	+	+
Az04	+/-	+/-	+	+	+	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az05	+/-	+/-	+	+	+	+	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az06	+/-	-	-	-	+/-	-	-	+/-	-	-	+	+/-
Az07	+/-	+/-	-	+/-	+	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+
Az08	+/-	-	-	-	+/-	-	-	+/-	-	-	+	+/-
Az09	+/-	-	-	-	+/-	-	-	+/-	-	-	+	+/-
Az10	+/-	+/-	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az11	+/-	-	-	-	+/-	-	-	+/-	-	-	+	+/-
Az12	+/-	+/-	-	+/-	+	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+
Az13	+/-	+	+	++	+	+	+/-	+/-	+	+/-	+	+
Az14	+	+/-	+	+	+	++	+/-	+/-	+	+/-	+	+
Az15	+	+/-	+/-	+	+/-	+/-	+/-	+	+	+/-	+	++

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 si nota come la maggior parte di esse comportino effetti positivi (in alcuni casi anche molto positivi) o nulli rispetto alle varie componenti analizzate. I presumibili effetti negativi sono ipotizzabili invece limitatamente ai casi in cui le azioni di piano comportino nuovi impegni di suolo per le funzioni consentite nella U.t.o.e. n. 09. In questi casi infatti se le trasformazioni non sono improntate a criteri di sostenibilità possono comportare assetti urbanistici non armonizzati con i contesti, modelli di sviluppo con impatti notevoli sulle risorse, a partire dalla risorsa suolo e paesaggio così come su tutte le altre risorse essenziali, oltre che scarsamente qualificati in termini funzionali, nel rapporto tra spazi pubblici e privati.
- Pertanto gli interventi previsti nella U.t.o.e. relativi in particolare alle azioni di piano **Az06, Az08, Az09, Az10 e Az11** che comportano nuovo impegno di suolo e, più in generale, per tutte le azioni di piano che comportino un incremento del carico urbanistico sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni alle trasformazioni:
- Ct01** gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia saranno definiti nel rispetto dei condizionamenti derivanti dalle classi di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica e dalle conseguenti classi di fattibilità che saranno stabilite nell'ambito del R.U.;
  - Ct02** le previsioni di nuovi insediamenti o di interventi di riconversione di aree dismesse o degradate 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, collegato al depuratore comprensoriale esistente, ed un'adeguata modalità di approvvigionamento idrico per uso idropotabile, rendendo possibile, per altri usi, anche il ricorso ad acque di minor pregio. 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. In particolare, sia nell'aggregato di Gragnano che in quello di Pocaia, le eventuali trasformazioni urbanistico-edilizie, consentite dal R.U. nel rispetto del P.S., dovranno concorrere, anche con l'utilizzo degli oneri di urbanizzazione, al miglioramento del sistema di depurazione della frazione;
  - Ct03** dovranno essere messe in atto tutte le misure per la riduzione dell'inquinamento acustico, nel rispetto dei condizionamenti derivanti dal Piano di classificazione acustica; in particolare in corrispondenza dell'aggregato di Pocaia gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia a scopo residenziale dovranno essere condizionati alla realizzazione di adeguate opere di mitigazione degli impatti acustici, atmosferici e visivi prodotti dalla E45, da realizzare sui margini di tale infrastruttura;

- Ct04** il R.U. dovrà prescrivere, per gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, da effettuare nel **tessuto degradato o con funzioni incongrue o dismesso di Gragnano basso**, 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 terrazze a tasca e privilegiando le logge alle terrazze aggettanti; il R.U., nell'ambito di tali interventi di ristrutturazione urbanistica, dovrà precisare la dimensione e localizzazione degli standards di verde e parcheggi pubblici da ricavare e lo schema per la riorganizzazione della viabilità da realizzare, contestualmente agli interventi di eventuale demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti ritenute incongrue;
- Ct05** la **realizzazione degli interventi di nuova costruzione a scopo residenziale nella zona C già prevista dal P.R.G. a Gragnano** dovrà garantire la tutela del percorso pensile e della relativa vegetazione che lo fiancheggia posti sul limite nord e dovrà prevedere come quota di terra di riferimento per gli edifici residenziali quella attuale del terreno senza realizzare sopraelevazioni come quelle avvenute nel tessuto residenziale recente immediatamente ad ovest della zona C non attuata; a tal fine la zona C dovrà avere una viabilità di accesso ai lotti che rispetti le attuali quote del terreno, evitando di raccordarsi alla viabilità posta sul lato nord, ma prevedendo invece la possibilità di uno spazio per consentire ai mezzi di rigirare sulla porzione nord della lottizzazione; gli spazi a standards per parcheggi e verde pubblico dovranno essere concentrati in una porzione sud della zona C, a contatto del tessuto esistente in modo da poter essere fruiti anche della restante parte dell'insediamento;
- Ct06** per la **realizzazione delle previsioni del P.S. nell'area di intervento strategico Is 07 “Area centrale di Gragnano”** il R.U. dovrà condizionare gli interventi di nuova costruzione per edilizia residenziale alla contestuale realizzazione di un'area a piazza e a parco urbano in corrispondenza dell'*ambito di riferimento per parchi* ivi individuato dal P.S. nella tavola della “Disciplina del sistema insediativo concentrato”, di una viabilità carrabile di distribuzione e di un sistema di percorsi pedonali che garantisca il rispetto degli elementi desumibili dallo schema grafico di seguito riportato e, in particolare dell'articolazione del sistema viario di progetto: viabilità carrabile che non va a incrociare la viabilità in rilevato esistente sul limite nord, i percorsi pedonali da realizzare, di cui uno di collegamento tra la citata la viabilità in rilevato esistente sul limite nord e la prevista piazza all'interno dell'area dio intervento strategico, uno lungo il limite ovest dell'area di intervento strategico, uno sul margine sud di collegamento con l'edificato esistente a sud; è poi prescritta la realizzazione di un verde pubblico sui fianchi ed a nord della piazza;



Schema grafico di riferimento per il R.U. per l'assetto dell'area di intervento strategico Is 07-“Area centrale di Gragnano”



All'interno dell'area di intervento strategico Is 07 "Area centrale di Gragnano" il R.U. potrà prevedere almeno i tre stralci attuativi perimetrati in nero nella planimetria sotto-riportata; all'interno di tali stralci funzionali interventi edificatori a scopo residenziale potranno attuarsi alla condizione che venga realizzato il tratto di "viabilità di quartiere di progetto" previsto sul margine sud e sud-ovest dei due comparti attuativi a nord; l'accesso agli eventuali nuovi edifici abitativi dovrà essere previsto lungo tale nuova viabilità. Dovrà inoltre essere conservata nel suo assetto attuale la scarpata alberata a fianco della viabilità esistente che lambisce a nord i due comparti e che ricade nelle particelle catastali n. 390 e n. 402 del foglio 54.



- Ct07** per gli interventi di nuova costruzione a scopo residenziale sia all'interno dell'area di Intervento strategico Is07 che al di fuori di essa il R.U. **dovrà prescrivere** tipologie edilizie e materiali che si armonizzino con il contesto, definendo altresì sezioni stradali minime da rispettare, standards qualitativi minimi da rispettare nell'arredo degli spazi pubblici, abachi per le modalità di realizzazione delle recinzioni e per le essenze vegetazionali ritenute idonee a contesti anche di pianura;
- Ct07** la localizzazione di ulteriori quote di edilizia residenziale all'interno dell'area di tutela paesistica dell'aggregato di Gragnano dovrà rispettare le condizioni riportate di seguito nel paragrafo intitolato **VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2 E 13 DEL P.T.C.**;
- Ct08** in rapporto ai possibili incrementi edilizi a scopo residenziale ammessi dal P.S. a Pocia il R.U. dovrà prescrivere che gli interventi di nuova edificazione e di riconversione funzionale di aree produttive garantiscano la contestuale realizzazione, anche attraverso la utilizzazione a tale scopo, dei relativi oneri di urbanizzazione degli standards a verde e parcheggi pubblici in corrispondenza dell'*ambito per nuovi standards* già individuato dal P.S. o degli ulteriori spazi individuati nell'ambito del R.U.. Il R.U. dovrà inoltre prescrivere che la viabilità di distribuzione a tali nuove aree residenziali sia realizzata nel rispetto del corridoio infrastrutturale per *viabilità di quartiere di progetto* comunque evitando la realizzazione di un ulteriore incrocio sulla strada comunale che dal capoluogo raggiunge Gragnano. Sia per le quote di edilizia residenziale che il R.U. potrà localizzare negli *ambiti di potenziamento della residenza* o negli *ambiti agricoli di corredo agli insediamenti presso l'aggregato di Pocia* il R.U. dovrà prescrivere 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 e privilegiando le logge rispetto alle terrazze aggettanti;
- Ct09** 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 invarianti 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);

**Ct10** la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili dovrà rispettare la disciplina generale definita dalle N.T.A. del P.S. per tali impianti.

#### **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 FINO ALL'ADOZIONE DEL R.U.**

- 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* e come *verde di rispetto ambientale*, 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**: nelle zone B del vigente P.R.G. che il P.S. ha individuato come *tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi* gli interventi sono limitati a quelli previsti nella vigente "Variante per l'edificato di matrice storica" e comunque fino alla *ristrutturazione edilizia* ed agli interventi di cui all'art. 79, comma 2 lettera e) della L.R.1/05, mentre non saranno ammessi interventi di sostituzione edilizia, al fine di rendere possibile in fase di R.U. a riorganizzazione complessiva e la razionalizzazione della viabilità e degli spazi pubblici all'interno dell'area di cui al precedente punto Az02;
- Sal 03**: la zona C3 non attuata di Gragnano nel vigente P.R.G. potrà attuarsi nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dallo strumento vigente ma alle seguenti condizioni: a) garantire la tutela del percorso pensile e della relativa vegetazione che lo fiancheggia posti sul limite nord, b) prevedere come quota 0, o quota del terreno di riferimento per gli edifici residenziali, quella attuale del terreno senza realizzare sopraelevazioni come quelle avvenute nel tessuto residenziale recente immediatamente ad ovest della zona C non attuata; c) a tal fine la zona C dovrà essere servita da una viabilità di accesso ai lotti che rispetti le attuali quote del terreno evitando di raccordarsi alla viabilità posta sul lato nord, ma prevedendo invece la possibilità di uno spazio per consentire ai mezzi di rigirare sulla porzione nord della lottizzazione; d) gli spazi a standards per parcheggi e verde pubblico dovranno essere concentrati in una porzione sud della zona C, a contatto del tessuto esistente in modo da poter essere fruiti anche della restante parte dell'insediamento; e) 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 04**: 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 E 13 DEL P.T.C.**

All'interno della U.t.o.e. n. 09, in coerenza con il P.T.C., sono state individuate parte dell'area di tutela paesistica di Villa La Castellaccia, l'area di tutela paesistica del pregevole complesso edilizio de La Beriola, assimilato ad un aggregato di maggior valore architettonico-urbanistico e paesistico, e l'area di tutela paesistica dell'aggregato di Gragnano basso, di minor valore urbanistico-paesistico.

Le direttive di tutela di cui alle N.T.A. del P.T.C. prevedono che le aree di tutela paesistica non siano da destinare ad interventi di nuova edificazione; sono ammessi eventuali parziali discostamenti comunque nel rispetto degli obiettivi di tutela di cui all'art. 2 delle stesse N.T.A., alle condizioni di cui all'art. 13 comma 5 lettere c), d) ed e) e di cui all'art. 25 comma 2 lettera a).

Nell'ambito della U.T.O.E. 09 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 basso** sono ammessi interventi di nuova edificazione a fini residenziali nelle porzioni dell'area di tutela paesistica contigue all'edificato esistente.

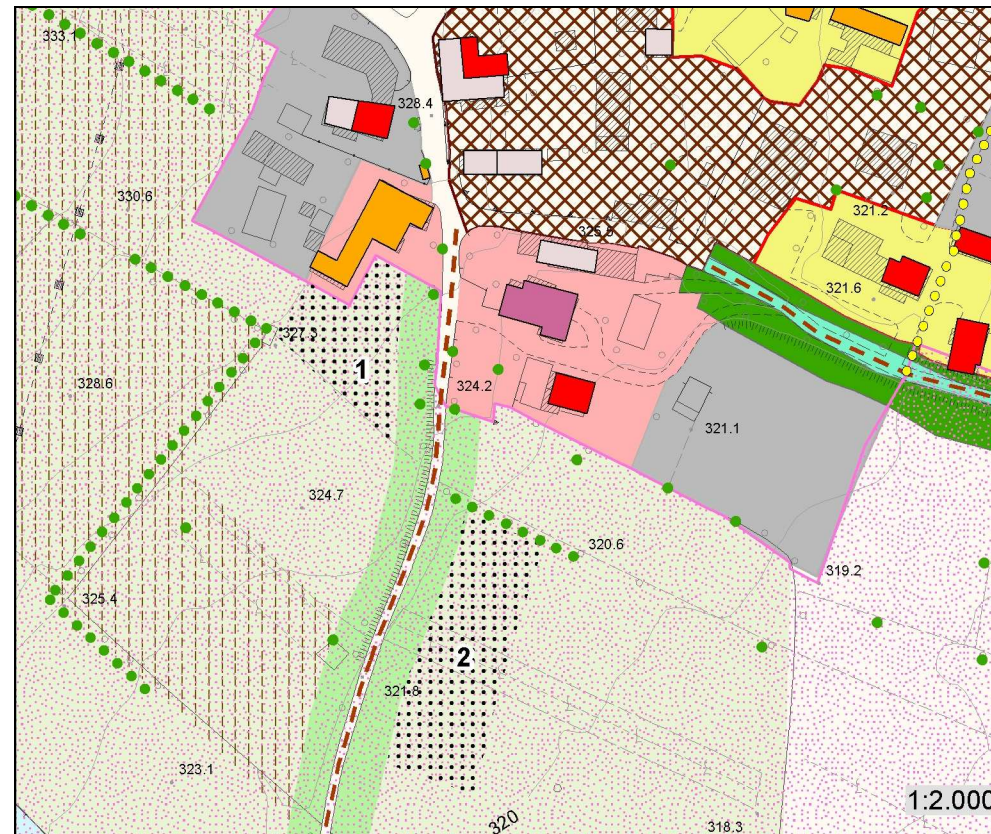
Al fine di garantire la compatibilità urbanistico-paesistica delle trasformazioni consentite vengono prescritte le seguenti condizioni:

- le nuove edificazioni a scopo residenziale potranno essere localizzate esclusivamente all'interno delle aree individuate dal P.S. come *ambiti di potenziamento della residenza su aree tutelate* (individuati con i numeri 1 e 2 nella planimetria riportata di seguito) garantendo la tutela e conservazione nel loro assetto attuale delle aree individuate come *verde di rispetto ambientale*, dei *filari di alberi e/o siepi* e delle *alberature isolate* nella tavola della "Disciplina degli insediamenti concentrati";
- le tipologie da consentire in tali aree, nell'ambito del R.U., dovranno essere ispirate a quelle dell'edificato storico di pregio presente nell'aggregato di Gragnano, non superare l'altezza massima di due piani, essere realizzate in muratura intonacata con colorazioni da precisare nel R.U. e finiture in pietra o mattoni e finalizzate alla migliore armonizzazione delle costruzioni nel contesto urbanistico e paesaggistico; dovranno essere prescritte e volumetrie

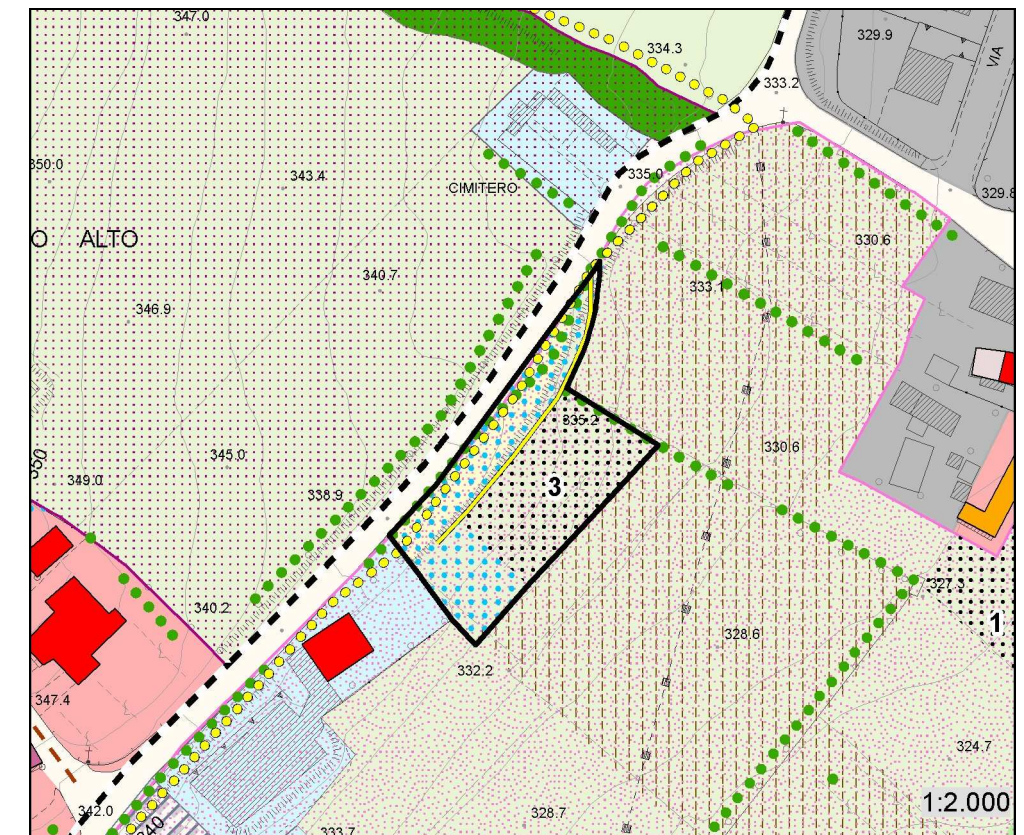


semplici evitando il ricorso a corpi aggettanti quali terrazze a cui saranno da preferire le logge; le coperture da prescrivere saranno a capanna o a padiglione; i garage dovranno essere realizzati fuori terra, come annessi pertinenziali ad un piano evitando così di realizzare piani interrati e rampe di accesso in cemento armato;

- le costruzioni dovranno essere attestate lungo la viabilità esistente e non potranno comportare la realizzazione di nuova viabilità;
- il R.U. dovrà prescrivere le modalità per le sistemazioni degli spazi esterni di pertinenza (massima estensione delle superfici permeabili, abaco delle essenze vegetazionali autoctone, abachi delle recinzioni ammissibili);
- la superficie utile lorda massima per residenze da realizzare - nell'ambito individuato con il numero 1 non potrà essere superiore a 350 mq.; nell'ambito individuato con il numero 2 la superficie utile lorda massima non potrà essere superiore a 400 mq.;
- nell'ambito individuato con il numero 2 valgono inoltre le seguenti condizioni: gli interventi a scopo edificatorio nella parte dell'ambito ricadente nella particella n. 258 del foglio catastale n. 54 sono subordinati ad interventi di riqualificazione da effettuare nell'area corrispondente alla particella n. 223 del foglio catastale 54 che dovranno comprendere la demolizione dell'annesso ivi esistente e la destinazione della medesima particella n. 223 a funzioni pubbliche (parcheggio e verde pubblico) con accesso dalla strada pubblica. Gli interventi edilizi nell'ambito individuato con il numero 2 dovranno essere oggetto di un piano unitario per garantirne una realizzazione contestuale.



venga prevista la contestuale sistemazione del parcheggio lungo la strada comunale e la realizzazione di un marciapiede lungo strada; e) la S.U.L. massima da edificare a fini residenziali non potrà essere superiore a mq. 400.



- sempre nell'aggregato di Gragnano basso è individuato un altro "ambito di potenziamento della residenza su area di tutela paesistica" identificato con il numero 3 in cui gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni: a) venga individuato un comparto attuativo unitario, perimetrato in nero nella planimetria sottoriportata, in cui la realizzazione degli edifici con destinazione residenziale è subordinata alla cessione al Comune della porzione del comparto classificata dal P.S. come "ambito di potenziamento degli standards" al fine di ampliare la pertinenza della contigua scuola materna; b) le tipologie da consentire, nell'ambito del R.U., dovranno essere ispirate a quelle dell'edificato storico di pregio presente nell'aggregato di Gragnano, non superare l'altezza massima di due piani, essere realizzate in muratura intonacata con colorazioni da precisare nel R.U. e finiture in pietra o mattoni per una loro migliore armonizzazione nel contesto urbanistico e paesaggistico; dovranno essere prescritte volumetrie semplici evitando il ricorso a corpi aggettanti quali terrazze rispetto alle quali saranno da preferire le logge; le coperture da prescrivere saranno a capanna o a padiglione; i garage dovranno essere realizzati fuori terra, come annessi pertinenziali ad un piano evitando così di realizzare piani interrati e rampe di accesso in cemento armato; c) l'accesso all'area edificabile venga consentito da una viabilità di progetto da realizzare immediatamente a valle della prevista area a parcheggio posto lungo la strada comunale di Gragnano; d)



DIMENSIONAMENTO DELLA UTOE

Nuclei o frazioni	FUNZIONI	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.R.G. (mq.)	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.S. (mq.)	S.U.L. da recupero in ambiti urbani (tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi) mq.	SUL derivante da recupero desumibile dalle informazioni contenute nella “Variante per l’edificio di matrice storica” (mq.)	Numero di abitanti al 2001	Incremento potenziale del numero di abitanti	Incremento potenziale del numero di alloggi (120 mq. di sup. lorda media ad alloggio media)
GRAGNANO BASSO	Residenziale	4.400	3.200 (comprehensive delle quote edificatorie relative alle osservazioni accolte anche a nord della strada comunale dei Mauri)			220	189	63
	Industriale, artigianale							
	Commerciale per medie strutture di vendita							
	Turistico – ricettiva							
	Direzionale							
POCAIA	Residenziale		2.000	600		136	63	21
	Industriale, artigianale							
	Commerciale per medie strutture di vendita							
	Turistico – ricettiva		1.000					
	Direzionale							

Nuclei o frazioni	FUNZIONI	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.R.G. (mq.)	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.S. (mq.)	S.U.L. da recupero in ambiti urbani (tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi) mq.	SUL derivante da recupero desumibile dalle informazioni contenute nella “Variante per l’edificio di matrice storica” (mq.)	Numero di abitanti al 2001	Incremento potenziale del numero di abitanti	Incremento potenziale del numero di alloggi (120 mq. di sup. lorda media ad alloggio media)
RESTANTE PARTE DELLA UTOE	Residenziale				700	123	18	6
	Industriale, artigianale							
	Commerciale per medie strutture di vendita							
	Turistico – ricettiva				500			
	Direzionale							

TABELLA CARENZE PREGRESSE DI SUPEFICI A STANDARDS

Nuclei o frazioni	Carenza pregressa di standards di verde pubblico (mq.)	Carenza pregressa di standards di parcheggi (mq.)
GRAGNANO BASSO	2.000	600
POCAIA	1.250	350