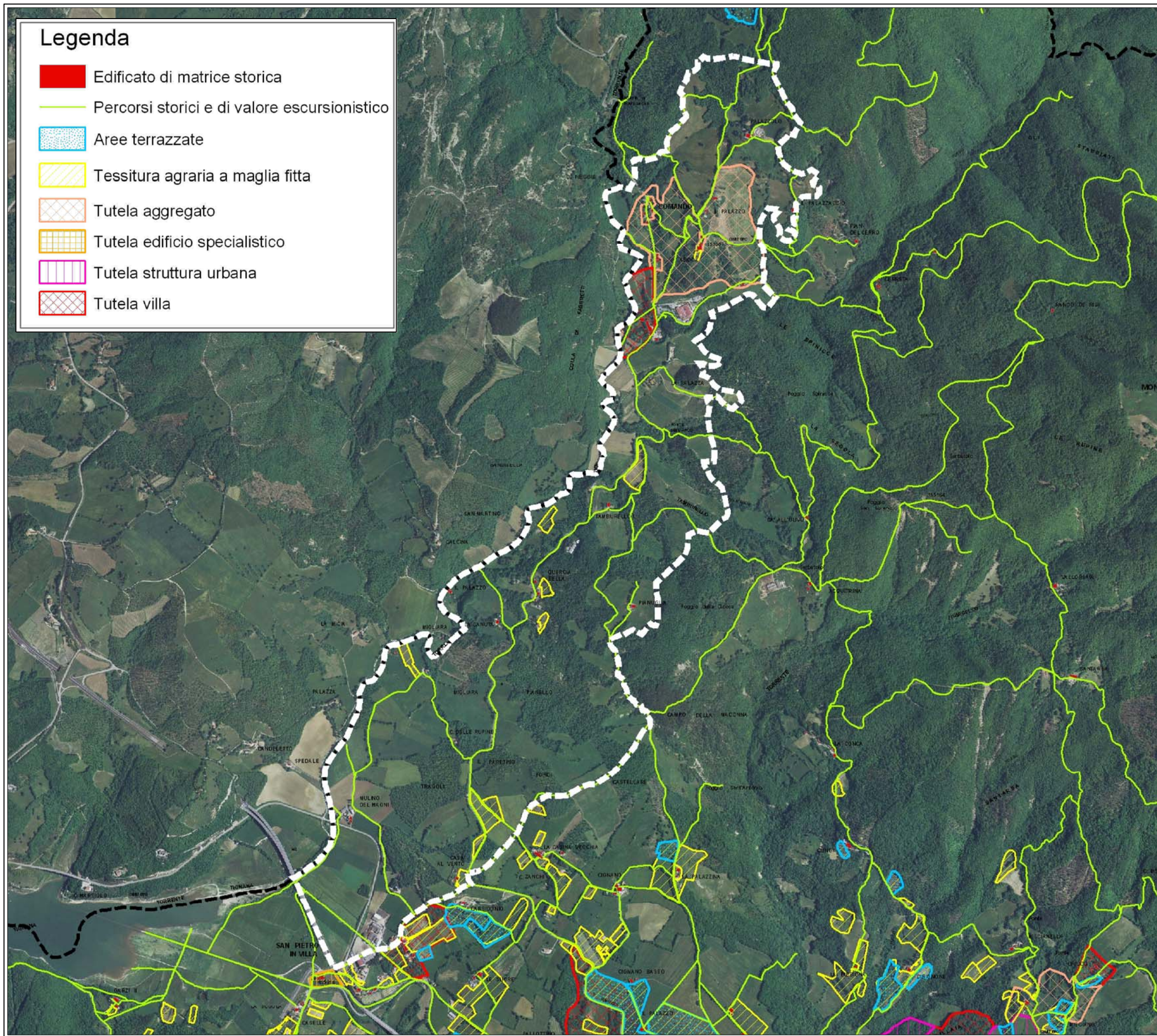


## Legenda

- Edificato di matrice storica
- Percorsi storici e di valore escursionistico
- Aree terrazzate
- Tessitura agraria a maglia fitta
- Tutela aggregato
- Tutela edificio specialistico
- Tutela struttura urbana
- Tutela villa



### 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 (parte)  
AP1103 - Montagna di Sansepolcro (parte)

### SISTEMA TERRITORIALE DEL P.S.:

Colline orientali di Tevere e Tignana

### NOME UTOE:

Colline della valle del Tignana

### SUPERFICIE UTOE (mq):

3.382.905

### AMBITI URBANI SCHEDATI RICADENTI NELL'UTOE:

18 - Aboca

### DESCRIZIONE:

#### Morfologia e confini

L'U.t.o.e. n. 6 "Colline della valle del Tignana" 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 del Sub-sistema territoriale AP 11 "Alpe della Luna e zona di Sestino" e parti delle Unità di Paesaggio AP11/02 "Colline orientali del Tevere" e AP 11/03 "Montagna di Sansepolcro". Dal punto di vista morfologico la U.t.o.e. corrisponde al fondovalle in sinistra del torrente Tignana, che si restringe da sud verso nord, e alle sue prime pendici collinari, interessate da coltivi continui alle quote più basse che poi si alternano ai seminativi ed ai prati falciabili a macchia di leopardo interni al bosco alle quote più elevate. Per la sua localizzazione all'interno del territorio comunale la U.t.o.e. n. 6 si caratterizza per una certa autonomia e separatezza dal sistema territoriale della piana del Tevere e delle colline che vi si affacciano e, al tempo stesso, per un rapporto diretto, percettivo e paesaggistico, con il versante in destra idrografica del torrente Tignana, che ricade invece nel comune di Pieve Santo Stefano.

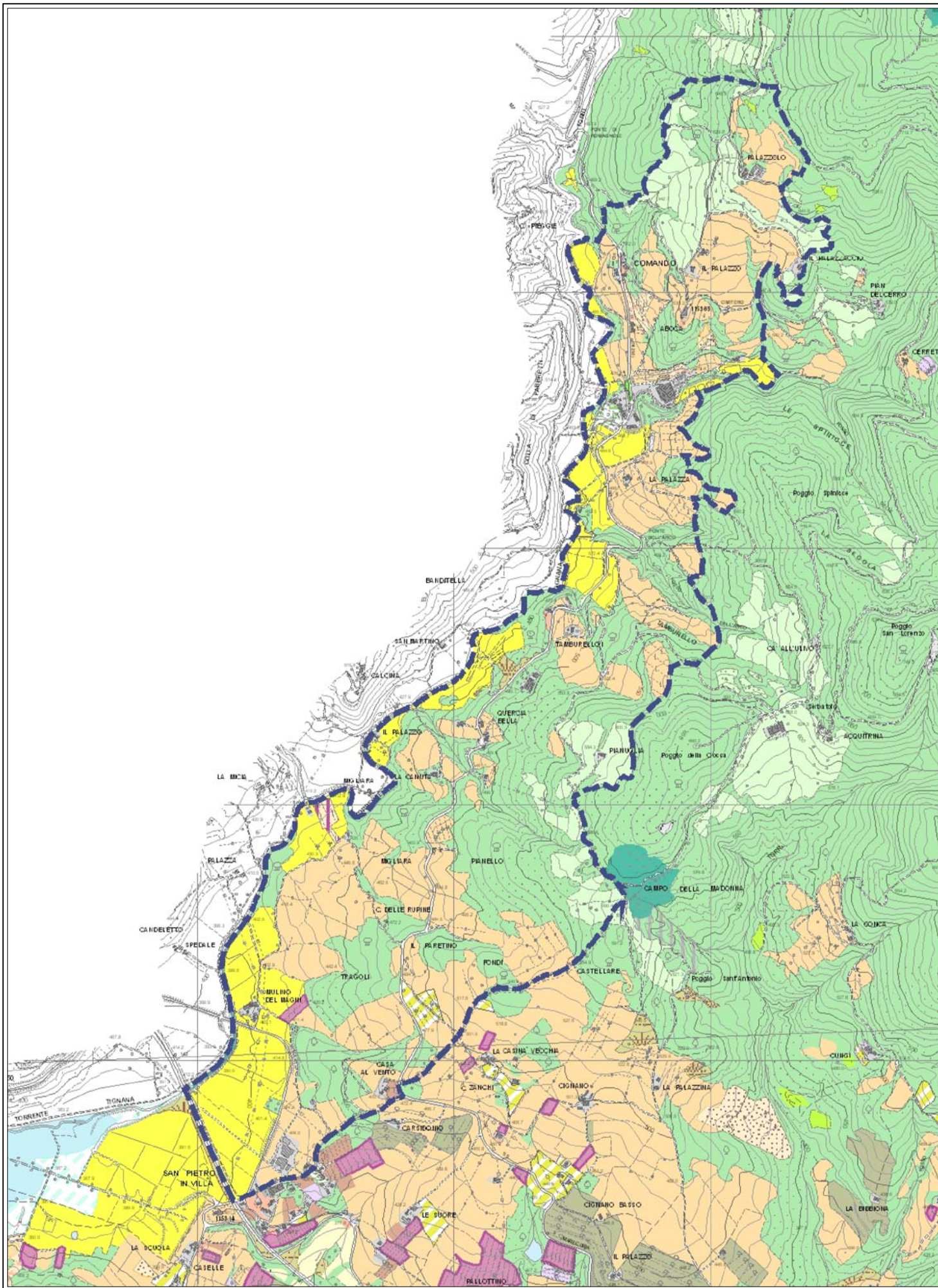
I confini della U.T.O.E. corrispondono:

- a nord con il limite tra il sistema dei coltivi collinari di bassa quota e quello più propriamente montano dei prati pascoli e radure ritagliati all'interno delle prevalenti superfici boscate che ricadono nella soprastante U.t.o.e. n. 7);
- ad est e sud-est, sempre con il sistema dell'alta collina in sinistra del torrente Tignana;
- a sud ovest con un tratto in viadotto della E45 che segnala anche la linea di demarcazione tra la valle della Tignana e l'area dell'invaso di Montedoglio;
- a ovest con il corso del torrente Tignana, che qui coincide con il confine comunale con il Comune di Pieve Santo Stefano.

(...segue)







#### **Sistema insediativo e della mobilità**

Il sistema insediativo della U.t.o.e. si articola nelle varie forme del sistema concentrato dell'aggregato di Aboca, che è costituito da un piccolo nucleo storico originario, dove è posta anche la chiesa, localizzato sul promontorio del versante sud del Colle di Lavacchio, in posizione dominante sulla bassa valle della Tignana, e da espansioni edilizie recenti, in località "Comando", sorte lungo la strada regionale Marecchiese, di collegamento con Badia Tedalda e Rimini. Lungo la stessa strada, da Comando verso sud, sono localizzati anche il complesso edilizio storico di Villa Geddes da Filicaia, oggi sede della azienda erboristica di Aboca (che si è sviluppata anche ad est della strada Marecchiese dove si trova l'edificio produttivo recente ed alcuni suoi annessi) e il nucleo di case lungo strada di Quercia Bella. Questi insediamenti sono poi corredati dal sistema dell'edificato sparso che qui presenta interessanti esempi di architettura rurale tradizionale di collina.

In merito al sistema della mobilità si rileva come il settore sud della U.t.o.e. sia interessato dalla strada provinciale Tiberina, di collegamento con Pieve Santo Stefano e Sansepolcro; un altro asse viario principale che attraversa da nord a sud la U.t.o.e. è appunto la strada ex statale e oggi regionale n. 208 Marecchiese, caratterizzata in questo tratto da numerosi tornanti che creano, in alcuni periodi dell'anno (da primavera all'autunno), criticità relative alla sicurezza stradale in rapporto in particolare al traffico dei motociclisti (in particolare quelli che attraversano il nostro territorio da e verso la Romagna). Dalla strada Marecchiese si diparte poi tutto il sistema dei percorsi storici di arroccamento verso la collina e la montagna in sinistra del torrente Tignana, tra cui si segnalano in particolare quello che da Comando sale al centro storico di Aboca, prosegue per il Santuario della Madonna dell'Aiuola, Pra' del Volpe e poi, in territorio comunale di Pieve Santo Stefano, raggiunge il passo della Calla ritornando in territorio di Sansepolcro; il percorso che, sempre dal centro storico di Aboca, raggiunge il pregevole complesso di Pian del Cerro, il percorso che, presso Tamburello, sale al complesso rurale di Pianuglia per ricollegarsi al percorso di mezzacosta che risalendo da S. Pietro in Villa raggiunge il punto di snodo viario di Campo della Madonna, e poi gli insediamenti di Ca' d'Ulivo e Cerreta. Oltre al ponte sulla strada Tiberina 3 bis esistono altri ponti sul torrente Tignana che creano un collegamento diretto tra i due versanti vallivi (l'uno in sinistra in comune di Sansepolcro e l'altro in destra in comune di Pieve Santo Stefano) di cui uno a nord di Molino del Magni, uno lungo la strada che scende dalla Canuta, uno a sud del complesso edilizio di Villa Geddes da Filicaia e, infine, il Ponte di Romagnole lungo la strada regionale Marecchiese.

#### **Caratteri del paesaggio**

La U.t.o.e. n. 6 si connota come tipica area collinare di transizione verso l'alta collina e la montagna, localizzata su una valle stretta, con un fondovalle formato, anche in questo caso come nell'alta valle dell'Afra, da alluvioni terrazzate ed in relazione percettiva diretta con il versante opposto in comune di Pieve Santo Stefano. Percorrendo la Marecchiese ciò che in particolare si coglie della U.t.o.e. sono le aperture visuali verso lo stretto fondovalle, rispetto al quale il corso rimane incassato e nascosto, il sistema dei seminativi continui a monte della strada, le visuali verso le case coloniche ed ex coloniche prossime alla strada (tra le quali i più interessanti esempi sono il nucleo di Tamburello e della Palazza). Conservato con caratteri di pregio architettonico è anche il centro storico minore di Aboca che da cui è possibile un affaccio che domina la bassa valle della Tignana; al di sopra di tale nucleo si estendono ampi seminativi arborati che sono stati ricompresi, per il particolare rapporto percettivo e funzionale con il citato centro storico, nella sua area di tutela paesistica. La presenza nell'area dell'azienda erboristica di Aboca ha contribuito alla riutilizzazione agricola di terreni ed edifici rurali storici che altrimenti sarebbero stati oggetto di abbandono e quindi al mantenimento dei valori paesistici dell'area.





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 Geddes da Filicaia	Villa		48.767	1,44
Aboca	Aggregato	Maggiore	266.373	7,87

Tot. tutela ville			48.767	1,44
Tot. tutela aggregati			266.373	7,87
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 da da recuperare (mc) <small>(dati da: Variante per l' edificato di matrice storica)</small>
6059	24,79	6298

VIABILITA' STORICA:
La viabilità storica presenta caratteri di notevole pregio (tratti stradali spesso fiancheggiati da pregevoli alberature di specie quercine) e al tempo stesso una certa vulnerabilità dovuta spesso alla mancanza di una corretta attività di manutenzione (le ex case coloniche si sono trasformate in gran parte in seconde case e quindi è venuta a mancare la attività di manutenzione un tempo svolta dagli originari abitanti agricoltori). La tutela dei percorsi storici, anche a fini escursionistici rappresenta un elemento di grande valore anche per la rivalizzazione funzionale ed economica dell'area, che mostra una spiccata vocazione per le funzioni turistiche e del tempo libero, per il particolare rapporto con la viabilità principale di collegamento con Rimini e con tutta la costa romagnola.

TIPI E VARIANTI DI PAESAGGIO AGRARIO:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Coltivi collinari continui	1.461.057	43,19
Coltivi di fondovalle	489.717	14,48
Coltivi collinari ad isole interne al bosco	166.431	4,92
Sistema dei prati pascoli e radure	2.321	0,07

AREE NON AGRICOLE:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Area urbana	12.455	0,37
Parchi e giardini	15.339	0,45
Attrezzature e servizi	341	0,01
Lago di Montedoglio e laghetti collinari	47.476	1,40

TESSITURA AGRARIA:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
maglia fitta	52.317	1,55
maglia media	1.838.766	54,35
maglia rada	0	0

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

VINCOLO PAESAGGISTICO:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Fascia dei 150 m dai corsi d'acqua pubblica	776.770	22,96
Fascia dei 300 m dal lago di Montedoglio	295.481	8,73
Aree boscate	Vedi colonna a destra	

SINTESI DEI VALORI PAESAGGISTICO - AMBIENTALI
I valori paesaggistici ed ambientali dell'area sono legati al sistema dell'edificato di matrice storica (l'aggregato storico di Aboca da cui si diparte il sentiero per raggiungere il crinale appenninico principale, il complesso della Villa Geddes da Filicaia con le pregevoli sistemazioni dell'intorno, tra cui il "botaccio" dell'originario molino, la piscina o peschiera storica, l'arredo vegetazionale e le sistemazioni del giardino, le ex case coloniche a monte dell'aggregato storico di Aboca, i pregevoli complessi ex rurali de La Palazza e Tamburello) che si integra con il sistema dei seminativi arborati o scanditi dai filari regolari delle coltivazioni della azienda erboristica alternati alle superfici boscate. Come già sottolineato l'area rappresenta, lungo la strada regionale Marecchiese, uno dei luoghi privilegiati per le escursioni verso il sistema montano dell'Alpe della Luna e la omonima Riserva Naturale di grande interesse quindi per le attività di turismo ambientale.

AREE BOSCATE:	
Superficie (mq)	% superficie rispetto sup. utoe
1.187.767	35,11

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

AREE NATURALI PROTETTE:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Zona di protezione dell'avifauna	158.599	4,69

DESCRIZIONE S.I.C.:
//



INDICATORI DI PRESSIONE ANTROPICA:

POPOLAZIONE DELL'UTOE (CENS. 2001)	64
DENSITA' POPOLAZIONE (ab/Kmq)	18,93

Superficie aree urbanizzate residenziali (mq)	% aree urbanizz. residenziali rispetto sup. utoe	Superficie aree urbanizzate produttive (mq)	% aree urbanizz. produttive rispetto sup. utoe
23.011	0,68	//	//

ELEMENTI DI CRITICITA':

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ED IDRAULICA:	
	Descrizione
Aree con pericolosità geomorfologica elevata	la U.t.o.e. n. 6 è solo parzialmente interessata da aree con pericolosità geomorfologia <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 una zona a nord di Comando, sul versante a sud-est del centro storico di Aboca, in estese zone sul settore sud della U.t.o.e., di cui una si estende verso ovest da Campo della Madonna a Migliara, una a nord-est di Molino del Magni. Una vasta area 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) è localizzata a nord del complesso edilizio di Casa al Vento; le altre aree con pericolosità G.4 corrispondono alle incisioni dei corsi d'acqua. La restante parte della U.t.o.e. presenta pericolosità geomorfologica <i>media</i> G.2 con fenomeni franosi inattivi o stabilizzati e bassa propensione al dissesto.
Aree con pericolosità idraulica elevata	La U.t.o.e. n. 6 presenta aree con pericolosità idraulica <i>elevata</i> I.3 (aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 30 e 200 anni) di modeste dimensioni solo nelle fasce adiacenti al Torrente Tignana. La restante parte della U.t.o.e. presenta pericolosità idraulica <i>bassa</i> I.1 e <i>media</i> I.2, solo ai piedi del promontorio su cui sorge la frazione di San Pietro in Villa. Le indagini effettuate presso la frazione di Aboca ed il suo intorno hanno rilevato aree con pericolosità idraulica <i>molto elevata</i> I.4 (interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno minori o uguali a 20 anni) in fasce fiancheggianti il torrente Tignana e il Fosso di Cerreta, mentre la restante parte del territorio indagato è stata inserita in classe di pericolosità media I.2 (aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

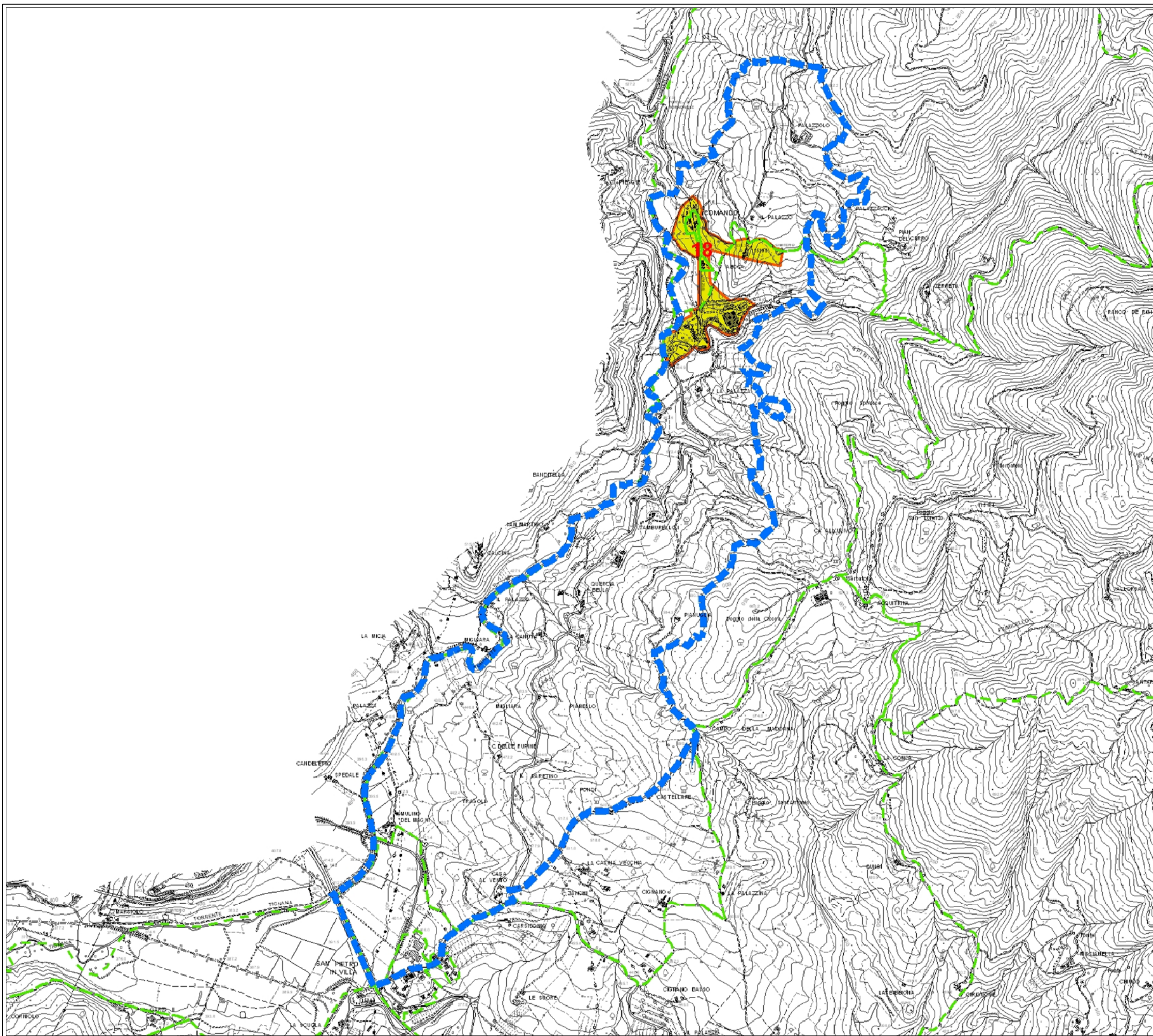
INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:	
	Descrizione
presenza di linee elettriche di alta tensione	la U.t.o.e. n. 6 non è interessata da linee elettriche di alta tensione.
presenza di impianti di radiocomunicazioni	è presente un'antenna per la telefonia mobile in un'area a monte ed a est della località Comando.

DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE:

INFRASTRUTTURE PRINCIPALI:
I'U.t.o.e. n. 6, come già ricordato, è lambita appena nel suo limite sud-ovest 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 nel settore sud è presente un tratto dalla strada Tiberina 3 bis di collegamento con Pieve Santo Stefano e Sansepolcro. La U.t.o.e. è attraversata, da nord a sud, dalla strada regionale Marecchiese di collegamento con Badia Tedalda e Rimini.

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, è costituito solo dal sistema secondario della viabilità storica e/o di valore escursionistico.	I tratti di viabilità storica alle quote elevate sono oggetto di degrado dovuto alla vulnerabilità geomorfologica dei versanti ed ai fenomeni di abbandono delle pratiche agricole.	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.
Acquedotto	La U.t.o.e è servita solo parzialmente dall'acquedotto pubblico: un braccio dell'acquedotto serve Casa delle Rupine e scende verso il fondovalle fino alla località Migliara, un altro braccio dalla località Campo della Madonna serve gli insediamenti di Quercia Bella e La Canuta, un altro braccio quelli di Aboca, e Comando).	La insufficienza della rete acquedottistica è giustificata dalla rarefazione degli insediamenti presenti nella U.t.o.e..	La previsione di eventuali incrementi edilizi, per funzioni consentite nella U.t.o.e., dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico.
Rete fognaria e depurazione	La U.t.o.e. non risulta servita dalla rete fognaria.		La previsione di eventuali incrementi edilizi, per funzioni consentite nella U.t.o.e., dovrà garantire l'adeguatezza del sistema fognario e di depurazione, anche con ricorso a sistemi di fitodepurazione. Il tema della depurazione è quanto mai importante in questa U.t.o.e. dove il torrente Tignana risulta immissario diretto dell'invaso di Montedoglio di cui occorre la funzione anche per usi idropotabili.
Rete elettrica	La U.t.o.e. è interessata parzialmente da linee elettriche di media tensione: una linea che da Molino del Magni si dirige verso la Canuta, una che dalla Conca (nella adiacente U.t.o.e. n. 7) scende a nord di Tamburello, una che serve l'azienda erboristica di Aboca e sale verso il Palazzaccio, con una diramazione verso il nucleo storico di Aboca e verso Molin del Becco e Battistelli.		
Metanodotto	La U.t.o.e. è attraversata nel settore sud dalla linea del metanodotto ad alta pressione.		
Raccolta rifiuti	Sono dotati del servizio pubblico di raccolta rifiuti gli insediamenti di Quercia Bella, Comando e Aboca.		Eventuali aree di sosta attrezzata, lungo i sentieri escursionistici potranno essere dotate di strutture per la raccolta dei rifiuti che siano studiate in modo da essere armonizzate con il contesto paesaggistico.





**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 (parte)  
AP1103 - Montagna di Sansepolcro (parte)

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

Colline orientali di Tevere e Tignana

**NOME UTOE:**

Colline della valle del Tignana

**SUPERFICIE UTOE (mq):**

3.382.905

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

18 - Aboca



Perimetro UTOE

Perimetri sezioni censuarie ISTAT 2001



OBIETTIVI PER L’U.T.O.E.

- Ob01:** tutela del paesaggio agrario collinare della stretta valle del torrente Tignana caratterizzato dalla fascia continua dei coltivi di pedecolle alternati a lingue di bosco integrato con il sistema dei coltivi più rarefatti all’interno delle più estese superfici boscate alle quote più elevate; promozione delle attività agricole ancora insediate, consentendo alle aziende agricole di attivare o incrementare attività economiche integrative compatibili con i caratteri del paesaggio agrario. Tutela dell’area di fondovalle del torrente Tignana, anch’esso costituito, come in val d’Afra, da alluvioni terrazzate, cioè da alti ripiani tra cui il torrente scorre incassato, soprattutto nella parte dell’alta valle;
- Ob02:** promozione e valorizzazione della attività agricolo specialistica insediata presso il nucleo di Aboca quale attività economica tipica da tutelare all’interno della U.t.o.e. n. 06;
- Ob03:** valorizzazione del nucleo abitato di Aboca come accesso privilegiato occidentale all’area montana, ricchissima di valori naturalistici, del crinale principale appenninico e della zona in cui è stata istituita la Riserva Naturale dell’Alpe della Luna;
- Ob04:** potenziamento ed adeguamento conseguente della rete dei sentieri esistenti con particolare riferimento a quello che da Aboca raggiunge il Santuario della Madonna dell’Aiuela e che poi prosegue, passando per un tratto in territorio del confinante Comune di Pieve Santo Stefano, verso la località La Spinella;
- Ob05:** tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico di pregio, a partire dal centro storico minore di Aboca, e di tutto il patrimonio edilizio storico sparso nel territorio agricolo, quale valore identitario, culturale, paesaggistico e quindi anche economico, necessario presupposto anche per la promozione di attività integrative alle attività agricole di cui al precedente punto Ob01;

AZIONI DI PIANO PER L’U.T.O.E.

- Az01: individuazione dei tipi e varianti paesaggio agrario** dei *coltivi collinari continui* e dei *coltivi a isole interne al bosco* per i quali il P.S. prevede una disciplina di tutela in quanto componenti essenziali del mosaico paesaggistico che costituisce anche l’insieme degli habitat che garantiscono la biodiversità in questa parte del territorio comunale;
- Az02: disciplina delle funzioni compatibili nelle aree ricadenti all’interno della U.T.O.E.** che favorisca l’insediamento di attività economiche integrative alle attività agricole e compatibili con i caratteri del paesaggio agrario e previsione nell’ambito del R.U. del recupero dei manufatti abbandonati, privilegiando interventi di recupero per l’insediamento di attività economiche integrative alle attività agricole svolte da imprenditori agricoli a titolo principale; analogamente possibilità di disciplinare, nell’ambito del R.U. (la disciplina del patrimonio edilizio esistente e delle addizioni funzionali compatibili con i vari contesti) per il potenziamento e la valorizzazione della attività agricola specialistica di Aboca;
- Az03: possibilità realizzare minime integrazioni all’edificato esistente a scopo residenziale nel tessuto edilizio di Case Comando posto localizzato lungo la strada regionale Marecchiese**, da localizzare all’interno degli *ambiti di potenziamento della residenza* qui individuati nella tavola “Disciplina del sistema insediativo concentrato” del P.S.;
- Az04: individuazione, del centro storico minore di Aboca** e della sua area di tutela paesaggistica quale aggregato di valore urbanistico-paesistico maggiore **e dei complessi edilizi di matrice storica e delle relative aree di pertinenza** (come nelle restanti parti del territorio comunale); per l’edificato di matrice storica sono fatti salvi gli interventi di cui alle salvaguardie generali e specifiche del P.S.; il R.U., per tale invariante strutturale dovrà effettuare la verifica ed aggiornamento della vigente “Variante per l’edificato di matrice storica” finalizzati ad un’attività di monitoraggio che ne valuti l’efficacia e ne preveda eventuali correzioni, al fine del miglior raggiungimento degli obiettivi di tutela posti a fondamento della stessa variante. Il R.U. dovrà inoltre integrare la disciplina della vigente Variante per l’edificato di matrice storica con abachi per la realizzazione di tettoie, pergolati e altre strutture leggere o di interventi di sistemazioni esterna quali piscine o altre attrezzature sportive da consentire nelle aree di pertinenza dei complessi edilizi di matrice storica e di pregio architettonico che si integrino e si armonizzino con i contesti paesaggistici ed ambientali interessati;
- Az05: il R.U. dovrà verificare la possibilità di localizzare nuovi spazi a parcheggio e per la sosta** o incrementare quelli esistenti sia per ciò che riguarda il tessuto edilizio di Case Comando che per ciò che riguarda il nucleo storico di Aboca alta;
- Az06: individuazione delle aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta e media e delle aree con sistemazioni a terrazzamenti o ciglionamenti** oltre che *dei filari di alberi e/o siepi* non colturali che sono da tutelare in quanto invarianti strutturali sia di valore paesaggistico che ambientale per la stabilizzazione del suolo, la biodiversità, la regimazione delle acque; 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	Insedimenti e mobilità	Energia	Aspetti socioec.	Salute umana
Az01	+/-	+	+	+	+/-	++	+/-	+	+/-	+/-	+	+
Az02	+/-	-	-	-	+/-	-	-	+/-	+/-	-	++	+/-
Az03	+/-	-	+/-	+/-	+/-	+/-	-	+/-	-	-	+	+/-
Az04	+/-	+/-	+	++	++	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az05	+/-	+/-	-	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az06	+/-	+	+	+	+/-	+	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+

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 edifici residenziali o per la realizzazione di eventuali strutture per attività compatibili (turistico-ricettive, ricreative, di trasformazione dei prodotti agricoli) che possono comportare incremento del carico urbanistico e/o nuovi impegni di suolo. 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 **Az02, Az03 e Az05** 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 dalle conseguenti classi di fattibilità che saranno stabilite nell’ambito del R.U.;

**Ct 02** per le integrazioni di edilizia residenziale che il R.U. potrà prevedere in corrispondenza dell’aggregato di Case Comando, all’interno degli *ambiti di potenziamento della residenza e dell’ambito di potenziamento della residenza su aree tutelate* individuati dal P.S. dovranno essere prescritte tipologie edilizie che si armonizzino con i caratteri morfologici del sito su cui sorge l’abitato esistente, prevedendo altezze massime di due piani, limitando al minimo gli sbancamenti e la creazione di muri a retta in cemento armato, volumetrie semplici, coperture a capanna o a padiglione, corpi scala interni, logge in luogo delle terrazze aggettanti; nell’ambito del R.U. dovranno inoltre essere specificati congrui materiali, colorazioni e finiture, recinzioni e sistemazioni esterne coerenti con il contesto; dovranno essere inoltre rispettate le condizioni di cui al successivo paragrafo **VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2, 13 e 25 DEL P.T.C.;**

**Ct 03** il R.U. 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 del luogo con prevalenti caratteri montani, 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 integrative 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); gli eventuali recuperi di edifici per funzioni turistiche ricettive o che comunque comportino l’incremento del carico urbanistico 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 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.

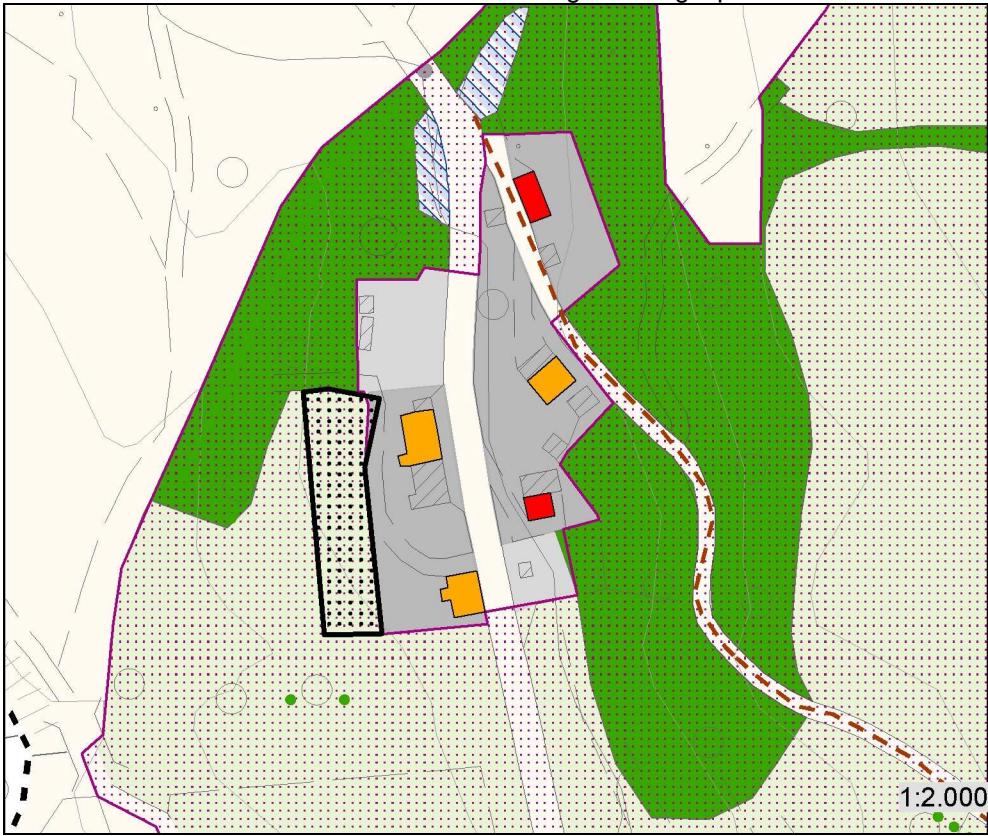


CONDIZIONI PER L’ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI NON ATTUATE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI E LA DISCIPLINA DEL P.S. – SALVAGUARDIE SPECIFICHE

Sal 01 in merito alle zone agricole ricadenti nella U.t.o.e. valgono le salvaguardie generali definite nelle N.T.A. del P.S.; nell’area agricola specialistica di Aboca continuano a vale i parametri urbanistici dello strumento urbanistico ivi vigente pur nel rispetto della disciplina delle invarianti strutturali definita nella parte statutaria delle 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. 6, in coerenza i contenuti del P.T.C., il P.S. ha individuato l’area di tutela paesistica della villa Geddes da Filicaia e l’area di tutela paesistica dell’aggregato di maggior valore urbanistico-paesistico di Aboca. 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. 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.. All’interno dell’area di tutela paesistica dell’aggregato di Aboca il R.U. potrà localizzare un’area a parcheggio e/o di sosta attrezzata da sistemare con fondo permeabile e con piantumazione perimetrale di alberi e/o siepi di essenze autoctone del contesto collinare di Aboca, in funzione di schermatura visiva. Nell’ambito della U.T.O.E. 6 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) presso la località Case Comando ed a ovest delle abitazioni esistenti poste in fregio alla Strada Marecchiese è stato individuato un “ambito di potenziamento della residenza di aree tutelate”, perimetrato in nero nella planimetria sottoriportata, finalizzato al potenziamento del tessuto residenziale esistente lungo strada; la S.U.L. massima da realizzare in tale ambito sarà di 250 mq.; le nuove edificazioni a scopo residenziale non potranno avere altezza maggiore di due piani; l’accesso a tale ambito non dovrà comportare la creazione di un nuovo incrocio lungo da Strada regionale Merecchiese e quindi sarà assicurato dalla viabilità secondaria esistente che conduce ai retri degli edifici già presenti.



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’edificato di matrice storica” (mq.)	Numero di abitanti al 2001	Incremento potenziale del numero di abitanti	Incremento potenziale del numero di alloggi (120 mq. sup. lorda media ad alloggio)
ABOCA	Residenziale	580	250			15	21	7
	Industriale, artigianale							
	Commerciale per medie strutture di vendita							
	Turistico – ricettiva							
	Direzionale							
RESTANTE PARTE DELLA U.T.O.E.	Residenziale				400	49	9	3
	Industriale, artigianale							
	Commerciale per medie strutture di vendita							
	Turistico – ricettiva				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.)
ABOCA		