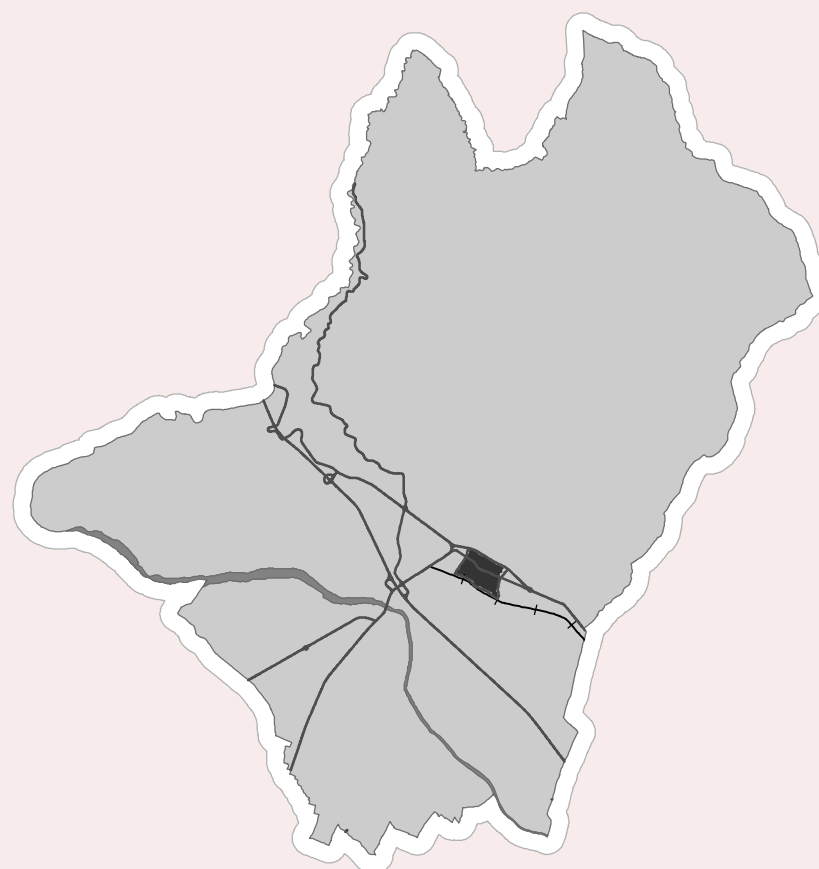




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



Piano Strutturale

(L.R.T. 1/05, art. 53)

DATA: ottobre 2011

SINDACO: Prof. Franco Polcri ASSESSORE L'URBANISTICA: Ing. Fabrizio Innocenti RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, PROGETTO E COORDINATORE GENERALE: Arch. Antonio Coletti GARANTE DELLA COMUNICAZIONE: Geom. Andrea Franceschini
COORDINAMENTO OPERATIVO: Arch. Maria Luisa Sogli UFFICIO DI PIANO E COLLABORATORI AL PROGETTO: Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Maria Luisa Sogli

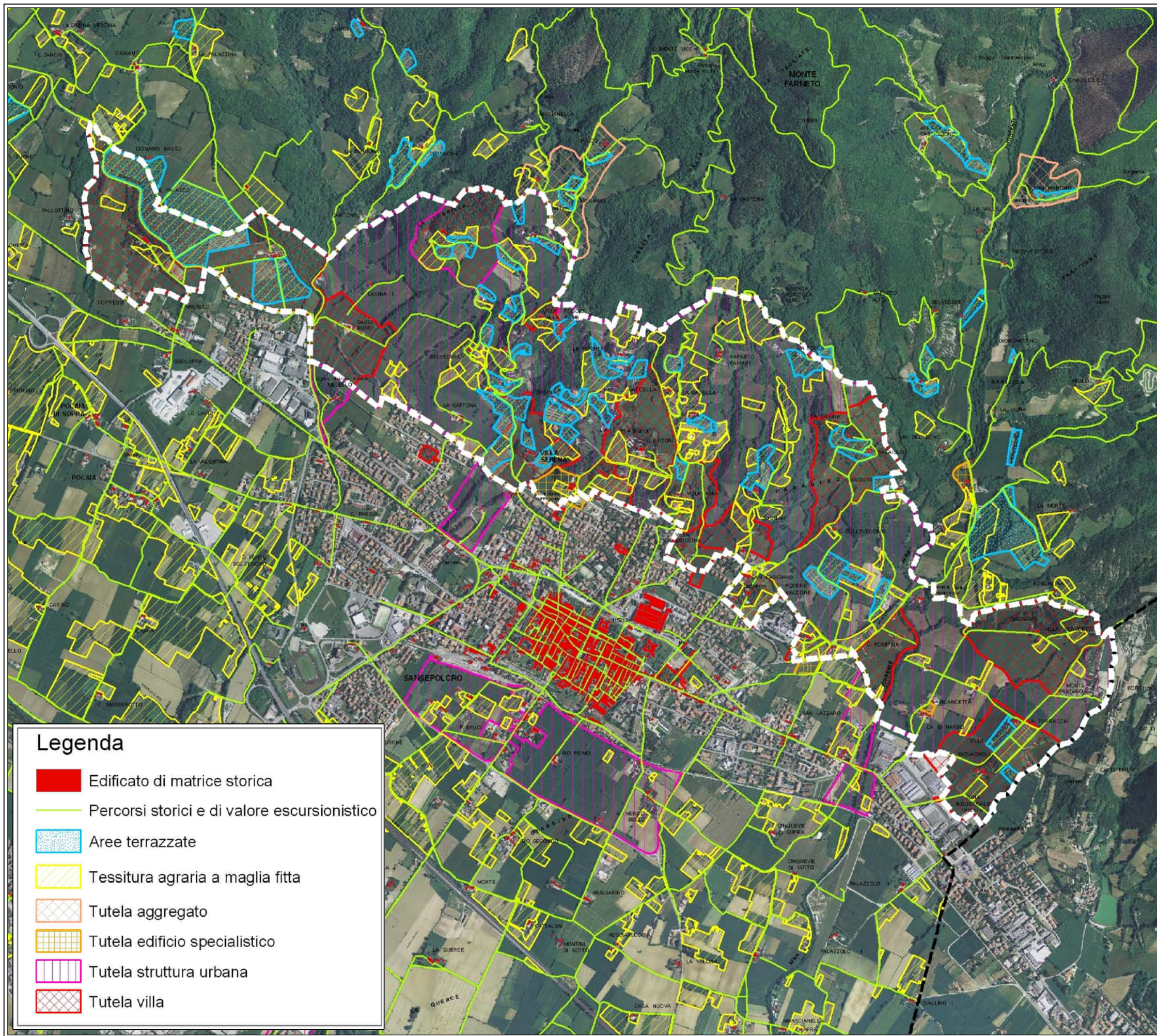
COLLABORATORI ESTERNI:

INDAGINI SUL SISTEMA INSEDIATIVO: Arch. Alba Navalesi INDAGINI GEOLOGICHE: PROGEO associati INDAGINI IDRAULICHE: Ing. Marco Benini COORDINAMENTO ED ORGANIZZAZIONE DELLA INFORMATIZZAZIONE: Società TECNICONCONSUL
COLLABORAZIONE ALLE ELABORAZIONI INFORMATICHE: Dott. Geol. Federica Fiorucci, Arch. Laura Tavanti

ELAB.
14b.3

**SCHEDE DI VALUTAZIONE DELLE UTOE E
DEL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO**

UTOE
03-12



SUBSISTEMA TERRITORIALE DEL P.T.C.:

AP11 - Alpe della Luna e zona di Sestino; CI05 (parte)

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

AP1103 - Montagna di Sansepolcro; (AP1102 parte - CI0501 parte)

SISTEMA TERRITORIALE DEL P.S.:

Collina di Sansepolcro

NOME UTOE:

Collina delle ville di Sansepolcro

SUPERFICIE UTOE (mq):

4.666.418

AMBITI URBANI SCHEDATI RICADENTI NELL'UTOE:

Nella UTOE non sono presenti ambiti urbani

DESCRIZIONE:

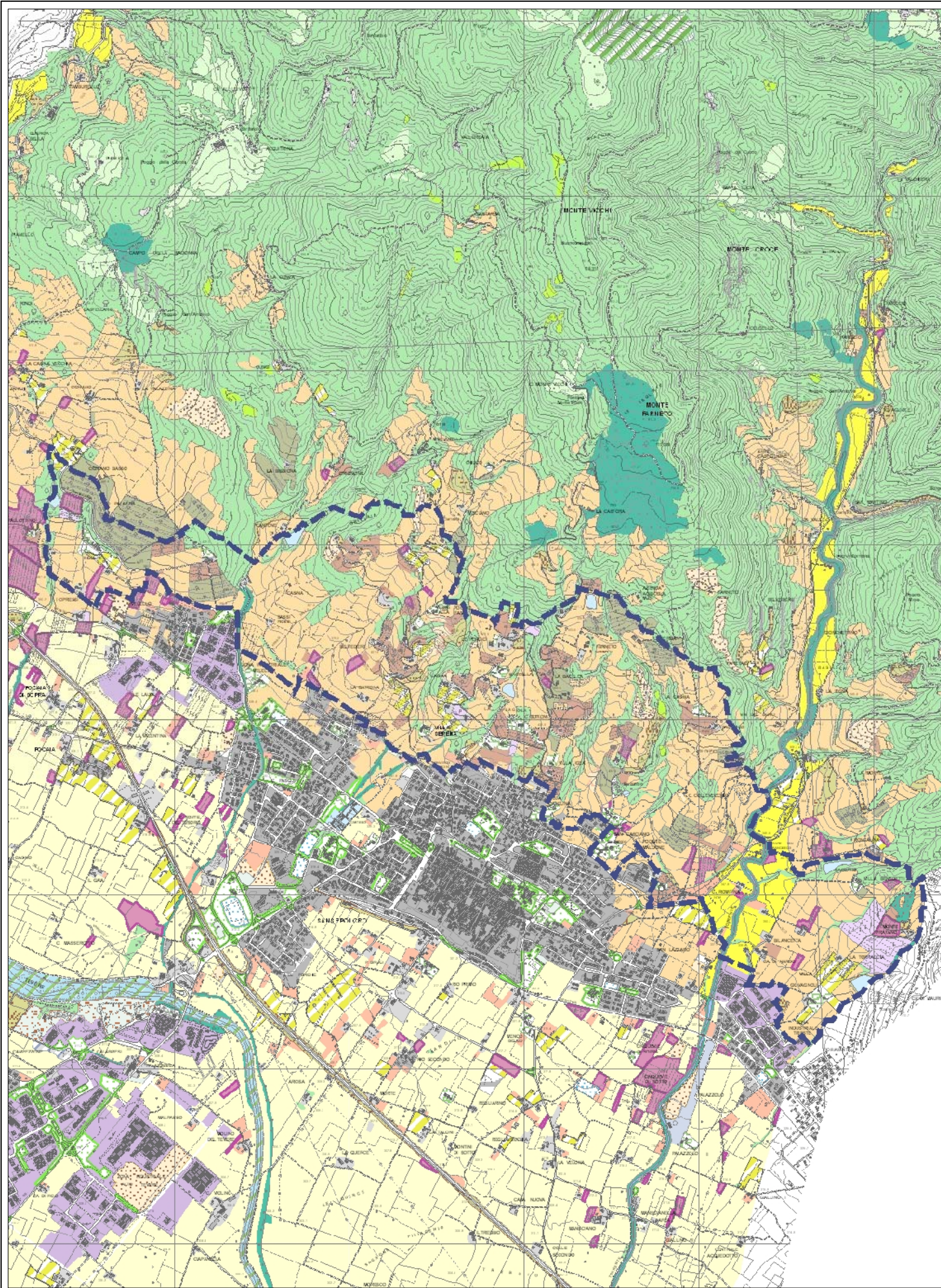
Morfologia e confini

L'U.t.o.e. n. 3 "Collina delle ville di Sansepolcro" appartiene ed è parte del sistema territoriale "Collina di Sansepolcro" che il Piano Strutturale ha specificatamente individuato all'interno dei Sub-sistemi territoriali CI05 "Conca intermontana della Pianura del Tevere" e AP 11 "Alpe della Luna e zona di Sestino" e delle Unità di Paesaggio CI05/01 "Collina di Anghiari e Piana del Tevere", AP11/03 "Montagna di Sansepolcro" e in parte della AP11/02 "Colline orientali del Tevere", già individuati dal P.T.C.. La U.t.o.e. n. 3 presenta una morfologia molto articolata con una porzione centrale, incisa da una serie di fossi minori che danno adito ad una serie di promontori con pendenze accentuate e versanti pluriorientati e, restanti porzioni laterali dove il versante è più unitario e con pendenze più dolci; la incisione del Fiumicello separa la zona collinare che risulta in più stretto rapporto percettivo con il centro storico dal promontorio di Palazzo di Luglio; mentre ad est l'incisione dell'Afra ed il suo largo fondovalle separano la zona centrale della U.t.o.e. dalla collina di Villa Giovagnoli e Villa Benedetti. I confini della U.T.O.E. corrispondono:

- al Fosso di Stanavolpia ovest ;
- ai limiti nord delle tutele paesistiche del sistema insediativo collinare, già definite dal P.T.C. e precisate dal P.S., a nord-est;
- al confine regionale con l'Umbria e comunale con il Comune di San Giustino a sud-est ;
- al limite del pedecolle prevalentemente urbanizzato della U.t.o.e. n. 2 a sud-ovest.

Sistema insediativo e della mobilità

Il sistema insediativo della U.t.o.e. è esclusivamente rappresentato da complessi edilizi sparsi e cioè dal sistema delle ville e case coloniche storiche, integrato successivamente da edificazioni recenti che hanno dato adito ad un sistema insediativo più fitto soprattutto nella fascia compresa tra la strada per Misciano, ad ovest, ed il fosso di Farneto, ad est. Dai dati del quadro conoscitivo del P.S. si desume che a superficie coperta da edificato di matrice storica (edifici ante 1940) rappresenta il 48 % della superficie totale coperta da edifici nella U.t.o.e., contro il solo 7,63 % della sottostante U.t.o.e. n. 2. Nel sistema delle ville storiche emergono per la eccezionale qualificazione architettonica, oltre che per i particolari valori del rapporto tra manufatti, sistemazioni esterne e contesto paesaggistico, gli



(...segue)

gli esempi di Vilal Golini, Villa Cantagallina, Villa La Grillaia, Villa Fatti, Villa Igea, Villa Massi, Villa Ottagonale, la villa in località Romitina, Villa Giovagnoli alla Torraccia; anche le altre ville di matrice storica, pur presentando tipologie o datazioni diverse alle precedenti (ville-case padronali di Palazzo di Luglio, Villa di Poggio alla Fame, Villa Serena, Salaiolo, Villa Benedetti oltre che la villa Pacchi - Sgoluppi) costituiscono comunque pregevoli testimonianze di residenze signorili e borghesi da tutelare. Gli esempi più interessanti di case coloniche sparse possono ravvisarsi nei complessi de La Gattona, Farneto - Camaiti, Colle Vecchio, e in quello de La Torraccia, che ingloba una torre medievale ancora conservata negli originari caratteri e che presenta, sul sottostante appezzamento ciglionato, un altrettanto raro esempio di torrino cilindrico.

Il sistema della mobilità all'interno della U.t.o.e. è costituito da un insieme di percorsi viari secondari: quello che sale all'aggregato di Misciano, con tortuosi tornanti che si arroccano sulle pendenze molto accentuate, quello che sale al crinale collinare di Montevecchio fino a raggiungere poi il crinale principale appenninico; la strada pedecollinare sul fondovalle dell'Afra che raggiunge l'aggregato di Montagna. Scarseggiano i collegamenti trasversali tra i percorsi descritti, non ravvisabili nemmeno nelle planimetrie del Catasto Lorenese (ad eccezione del tratto di viabilità, ora in gran parte perduto, che dalla strada regionale Marechiese si ricollegava alla strada per Misciano passando per Villa Cantagallina e la Grillaia), anche a causa della complessità della morfologia del rilievo della U.t.o.e., che mostra evidenti "resistenze" alla infrastrutturazione. La viabilità storica è stata successivamente integrata da tratti discontinui di viabilità spesso di proprietà privata che consentono l'accesso agli edifici residenziali recenti.

Caratteri del paesaggio

La U.t.o.e. n. 3 rappresenta la unità territoriale di maggior pregio paesaggistico in tutto il territorio comunale di Sansepolcro, confermato dalla presenza al suo interno di un'area a vincolo paesaggistico ex L.1497/'39 che occupa il 65% della superficie della U.t.o.e.; la stessa unità organica elementare n. 3 è in gran parte o totalmente interessata da beni che il P.S., coerentemente con il P.T.C. ed il P.I.T. ha individuato come **invarianti strutturali** del sistema insediativo (aree di tutela paesaggistica di quasi tutte le ville collinari, aree di tutela paesaggistica di alcuni edifici specialistici antichi legate sullo sfondo della più estesa area di tutela paesaggistica della struttura urbana) e del territorio agricolo (si tratta infatti della parte di territorio comunale dove si concentra la maggiore superficie delle aree con sistemazioni a terrazzamenti o ciglionamenti, e delle aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta, spesso in sovrapposizione tra loro e corrispondenti anche ad oliveti di impianto tradizionale alternati a seminativi, vigne, lingue di bosco). Il Decreto Ministeriale del 1962, istitutivo del vincolo paesaggistico, ha individuato i seguenti valori da tutelare: a) il valore panoramico delle visuali godibili e come quadro di sfondo della città, b) il valore paesaggistico dovuto alla presenza di numerose ville con parchi; c) il valore ambientale del patrimonio boschivo; d) il valore del paesaggio agrario tradizionale.

Della rilevanza di tale contesto paesaggistico esisteva già piena consapevolezza anche nei primi anni del '900, quando un'antesignano del marketing territoriale, proprietario di Villa Fatti, commissionò una fotografia panoramica della collina, in un momento in cui tale paesaggio poteva dirsi al massimo del suo splendore, per promuoverne la conoscenza anche fuori dai confini nazionali e attrarre un turismo di qualità proveniente in particolare dai paesi anglosassoni. Dal dopoguerra ad oggi tale paesaggio si è trasformato in modo consistente anche dal punto di vista agricolo: le colture promiscue di allora sono oggi state soppiantate dal seminativo semplice, dall'oliveto e da una molto più consistente superficie di bosco. In merito all'evoluzione del sistema insediativo, in varie fasi dal dopoguerra ad oggi, in mancanza di strumenti pianificatori adeguati (a partire dalla carenza storica di un piano paesaggistico e a causa della sola presenza dello strumento del vincolo come riferimento per una corretta gestione del patrimonio collinare), si è assistito, qui come altrove, al fenomeno dello "svillettamento", che ha tradotto in termini molto più prosaici la storica ambizione delle classi sociali elevate biturgensi alla residenza in collina. Tuttavia tali trasformazioni non hanno ridotto il valore paesaggistico, simbolico ed identitario di tale contesto territoriale che oggi si trova in un fragile equilibrio tra la necessità di una disciplina di tutela in grado di preservare intatti i suoi valori per le generazioni future e la persistente e legittima aspirazione a vivere la collina per usi plurimi (agricoli, ricreazionali ed anche residenziali) tra cui occorre necessariamente trovare un equilibrio condiviso.

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 Golini	Villa		304.540	6,53
Palazzo di Luglio	Villa		212.762	4,56
Villa Cantagallina	Villa		115.392	2,47
La Grillaia	Villa		144.663	3,10
Poggio alla Fame	Villa		16.182	0,35
Villa Serena	Villa		112.500	2,41
Villa Fatti	Villa		117.962	2,53
Villa Massi	Villa		35.240	0,76
Villa Igea	Villa		73.639	1,58
Villa Catolina (parte)	Villa		34.214	0,73
Villa Pacchi-sgoluppi	Villa		58.470	1,25
Villa Irma	Villa		179.191	3,84
Villa Ottagonale	Villa		40.070	0,86
Villa Silvestri (parte)	Villa		24.670	0,53
Villa la Romitina	Villa		65.996	1,41
Villa Benedetti	Villa		195.862	4,20
Villa Giovagnoli	Villa		187.037	4,01
Area collinare di Sansepolcro	Struttura urbana		2.760.353	59,15
Convento dei Cappuccini (parte)	Ed. specialistico		28.115	0,60
Chiesa di San Casciano	Ed. specialistico		2492	0,05
Cappella S. Maria di Gagnano	Ed. specialistico		2264	0,05

Tot. tutela ville			1.869.085	40,05
Tot. tutela aggregati				
Tot. strutture urbane			2.760.353	59,15
Tot. edifici specialistici			32.871	0,7

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)
39.837	48,74	5202

VIABILITA' STORICA:
La viabilità storica sopra descritta conserva caratteri di notevole pregio (tratti stradali spesso fiancheggiati da pregevoli alberature di specie quercine) accentuati dalle possibilità di affaccio panoramico offerti verso tutto l'anfiteatro della Valliberina. Le trasformazioni avvenute a seguito della realizzazione di civili abitazioni recenti hanno comportato talvolta una mancata o cattiva manutenzione della viabilità, spesso oggetto anche di incongrui interventi di cementificazione che, aumentando la velocità di corrivazione delle acque, non più incanalate nelle originarie fossette laterali alla viabilità, hanno determinato criticità anche in rapporto alla stabilità dei versanti.

TIPI E VARIANTI DI PAESAGGIO AGRARIO:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Coltivi collinari continui	2.861.037	61,34
Coltivi del frazionamento periurbano	662.890	14,21
Coltivi di fondovalle	188.186	4,03
Sistema dei prati pascoli e radure	1.492	0,03

AREE NON AGRICOLE:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Area urbana	9.610	0,21
Attrezzature e servizi	2.538	0,05
Pertinenza di edifici monumentali	2.413	0,05
Parchi e giardini	98.307	2,11
Lago di Montedoglio e laghetti collinari	20.838	0,45

TESSITURA AGRARIA:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
maglia fitta	964.239	20,66
maglia media	2.405.154	51,54
maglia rada	//	//

TERRAZZAMENTI O CIGLIONAMENTI:	
Superficie (mq)	% superficie rispetto sup. utoe
405.279	8,69

VINCOLO PAESAGGISTICO:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Vincolo paesaggistico art. 136 D.Lgs. 42/2004	3.041.990	65,22
Aree boscate	Vedi colonna a destra	
Fascia dei 150 m dai corsi d'acqua pubblica	311.503	6,67

SINTESI DEI VALORI PAESAGGISTICO - AMBIENTALI
Dalla lettura incrociata dei dati morfologici, di uso del suolo e insediativi si distinguono, da ovest verso est, cinque sub aree all'interno della U.T.O.E.: il promontorio dominato da Palazzo di Luglio, con il suo versante modellato dai terrazzamenti olivati, tagliato al centro dal viale assiale con la villa e circondato da seminativi alternati a bosco; il versante collinare che si estende dal torrente Fiumicello fino alla strada per Misciano, dove è presente un insediamento più rarefatto sui pregevoli coltivi bordati da filari e dal bosco e con pendenze abbastanza dolci; una parte centrale, tra la strada per Misciano ed il fosso di Farneto, con una morfologia più complessa, pendenze più pronunciate, incisioni fluviali che modellano il versante ed un fitto tessuto di edifici solo in parte di matrice storica, coltivi di pregio paesistico ed episodici fenomeni di abbandono; una zona compresa tra il fosso di Farneto e la strada pedecollinare per la Montagna, anch'essa con un insediamento più rarefatto ed un carattere più marcatamente agricolo; una porzione del fondovalle dell'Afra ed infine il versante collinare in sinistra idrografica su cui domina il complesso rurale de La Torraccia. La articolazione dei vari contesti pur non dando adito ad una parallela differenziazione dei valori paesaggistici, che rimangono comunque elevati, definisce una differente articolazione funzionale: minore caratterizzazione agricola del settore centrale con insediamento più fitto rispetto agli altri dove la permanenza dei valori si sposa ancora con la conservazione della prevalente funzione agricola. Sonoda risolvere, all'interno della U.t.o.e., numerose problematiche: la forte aspettativa di una parte della popolazione a vedere soddisfatte le proprie esigenze di "residenza di qualità" in collina, la necessità di attivare una politica di conservazione e manutenzione del paesaggio innovativa ed efficace contro i fenomeni di abbandono, già presenti episodicamente e comportanti effetti negativi anche per ciò che riguarda la integrità fisica del territorio non solo collinare; il riconoscimento del valore identitario e quindi sociale di questa parte di territorio che può considerarsi a pieno titolo "patrimonio collettivo" all'interno del quale necessariamente precludere qualsiasi uso snaturante o alterante e al tempo stesso garantire una fruibilità pubblica per usi escursionistici, ricreativi oltre che forme di agricoltura tradizionale e part time.

AREE BOScate:	
Superficie (mq)	% superficie rispetto sup. utoe
819.667	17,57

GEOTOPI:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Area di interesse geologico segnalato (presso Torrente Afra)	312.530	6,70

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

DESCRIZIONE S.I.C.:
//

INDICATORI DI PRESSIONE ANTROPICA:

POPOLAZIONE DELL'UTOE (CENS. 2001)	383
DENSITA' POPOLAZIONE (ab/Kmq)	82,12

Superficie aree urbanizzate residenziali	% aree urbanizz. residenziali rispetto sup. utoe	Superficie aree urbanizzate produttive	% aree urbanizz. produttive rispetto sup. utoe
38.191	0,82	//	//

ELEMENTI DI CRITICITA':

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ED IDRAULICA:	
	Descrizione
Aree con pericolosità geomorfologica elevata	la U.t.o.e. n. 3 presenta numerose 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; sono presenti inoltre aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza, con pericolosità geomorfologica <i>molto elevata</i> G.4, che corrisponde ad aree in cui si rilevano fenomeni franosi attivi e le relative aree di influenza. Le aree con pericolosità sia G.3 e, soprattutto, G.4, sono prevalentemente localizzate in corrispondenza delle incisioni fluviali e delle aree ad esse contermini oltre che su un'estesa zona a nord-ovest de La Gattona. Nella restante parte della U.t.o.e. la pericolosità geomorfologica risulta <i>media</i> G.2 (bassa propensione al dissesto).
Aree con pericolosità idraulica elevata	La U.t.o.e. n. 3 presenta situazioni di pericolosità idraulica <i>molto elevata</i> I.4 (aree interessate da allagamenti con tempi di ritorno di 20 e 30 anni) solo in un'area a valle di Villa Serena e compresa tra i fossi dell'Infernaccio e della Castora che è corredata ad ovest da un'area con pericolosità <i>elevata</i> I.3 (aree interessate da allagamenti con tempi di ritorno tra 30 anni e 200 anni); un'altra area con pericolosità <i>elevata</i> I.3 è presente anche nel piccolo fondovalle del torrente Fiumicello, a nord della strada regionale Marecchiese. Nella parte della U.t.o.e. che corrisponde al fondovalle dell'Afra è stata invece individuata una pericolosità idraulica <i>media</i> I.2 (aree di fondovalle in cui non vi sono notizie storiche di inondazioni e sono di norma al di sopra di 2 metri rispetto al piede esterno dell'argine o del ciglio di sponda). Nella restante parte della U.t.o.e. la pericolosità idraulica risulta <i>bassa</i> I.1.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:	
	Descrizione
presenza di linee elettriche di alta tensione	non presenti.
presenza di impianti di radiocomunicazioni	è presente un'antenna per la telefonia cellulare localizzata presso il serbatoio dell'acquedotto pubblico a nord della località San Casciano.

DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE:

INFRASTRUTTURE PRINCIPALI:
I'U.T.O.E. non è interessata da infrastrutture principali della mobilità.

TIPOLOGIA RETE	DESCRIZIONE	CRITICITA'	CRITERI DI SOSTENIBILITA' DA ADOTTARE NEL P.S.
Sistema Viario	Il sistema della mobilità nella U.T.O.E. è costituito solo dal sistema viario che, in continuità con la viabilità della sottostante U.t.o.e. 02, risale i pendii collinari e montani per raggiungere l'aggregato di Misciano, di Montagna ed il crinale principale appenninico.	La viabilità presenta pendenze elevate, sezioni ridotte tipiche delle aree rurali e fenomeni episodici di alterazione che, come sopra illustrato, determinano la perdita delle fossette di raccolta delle acque e il conseguente incremento della quantità e velocità delle stesse sulla sezione carrabile spesso asfaltata con compromissione della stabilità dei versanti.	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 oggi perduti e creazione di tratti di viabilità pedonale di collegamento tra quelli esistenti. Sono inoltre da prevedere spazi per scambi di veicoli e modesti interventi di adeguamento dei tracciati garantendo comunque la tutela delle alberature di pregio e degli eventuali muri a retta in pietrame originari.
Acquedotto	La U.t.o.e. n. 3, ad eccezione di una stretta fascia a confine con la sottostante U.t.o.e. 2, non è servita dalla rete dall'acquedotto		La previsione di eventuali incrementi edilizi residenziali dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi l'ente gestore
Rete fognaria e depurazione	La U.t.o.e. n. 3, non è servita dalla rete fognaria. Sono presenti all'interno della U.t.o.e. impianti di depurazione privati.		La previsione di eventuali incrementi edilizi residenziali dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di fognario e di depurazione, su cui dovrà esprimersi l'ente gestore, anche con ricorso a sistemi di fitodepurazione.
Rete elettrica	Sono presenti bracci di linea elettrica a bassa tensione che risalgono il pedecolle raggiungendo la Villa di Poggio alla Fame e le località del Il Cantone e La Bacella; è inoltre presente una linea a media tensione sul pedecolle della val d'Afra.		Gli eventuali nuovi interventi edilizi dovranno sorgere in adiacenza a zone già inteessate da insediamenti al fine di essere più agevolmente serviti dalla rete di distribuzione della energia elettrica.
Metanodotto	La U.t.o.e n. 3 non è servita dalla rete del metano.		
Raccolta rifiuti	Gran parte dell'U.T.O.E. non è servita dal servizio pubblico di raccolta rifiuti	La carenza di questo servizio è giustificata dalla rerefazione degli insediamenti nella U.t.o.e..	Eventuali aree di sosta attrezzata potranno essere dotate di strutture per la raccolta dei rifiuti che siano studiate in modo da essere armonizzate con il contesto paesaggistico.

OBIETTIVI PER L’U.T.O.E.

- Ob01:** tutela dei caratteri di notevole pregio paesaggistico che contraddistinguono in modo diffuso la U.t.o.e. n. 03, anche in coerenza con le direttive e prescrizioni del P.I.T. in merito al patrimonio collinare, con i contenuti della Scheda di paesaggio n. 11 “Valtiberina” facente parte della disciplina di implementazione paesaggistica del P.I.T. adottata con D.C.R. n. 32 del 16/06/2009 (contenente, per ciascuna scheda di paesaggio, la Sezione n. 3 – “Funzionamento, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie” e la Sezione 4 – “Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004”), con gli obiettivi di tutela relativi alla presenza del vincolo paesaggistico ex L. 1497/39 apposto con D.M. del 12/11/1962, con gli obiettivi e le direttive di tutela del P.T.C. della Provincia di Arezzo, che qui ha individuato un’estesa area di tutela paesistica della struttura urbana che ingloba anche le numerose aree di tutela paesistica delle ville storiche collinari;
- Ob02:** garantire l’integrità fisica del territorio della U.t.o.e. caratterizzato dalla presenza di aree con pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata più diffuse rispetto alle U.t.o.e. 01 e 02 oltre che di aree con pericolosità idraulica molto elevata ed elevata a valle di Villa Serena;
- Ob03:** ridurre le criticità dovute ad interventi incongrui sulla viabilità che hanno comportato alterazioni della regimazione idraulica delle acque piovane; recupero contestuale delle “opere d’arte” presenti sulla viabilità storica (quali muri a retta in pietrame) che presentano uno scarso livello di manutenzione; promozione dell’uso ricreativo dei percorsi collinari anche attraverso progetti di recupero e restauro della sentieristica storica, con eventuale sua integrazione con nuovi tratti stradali per una percorrenza esclusivamente pedonale e ciclabile;
- Ob04:** tutela del fitto mosaico delle colture tradizionali collinari formato da uliveti, brani residui di coltura promiscua, vigneti, e sistemazioni idraulico - agrarie dei ciglionamenti e terrazzamenti presenti in proporzione maggiore in questa U.t.o.e. rispetto a tutte le altre U.t.o.e. individuate nel territorio comunale;
- Ob05:** tutela di tutti gli altri elementi di pregio paesaggistico e storico-culturale (edifici rurali o ex rurali, edifici specialistici e ville di matrice storica, alberature di pregio, viali storici, giardini privati di pregio);
- Ob06:** promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non utilizzato anche attraverso l’aggiornamento del quadro conoscitivo e della disciplina della vigente “Variante per l’edificato di matrice storica”;
- Ob07:** individuazione puntuale dei differenti caratteri delle aree ricadenti nella U.t.o.e. dal punto di vista insediativo e paesaggistico-ambientale al fine di promuovere la riqualificazione ambientale e paesaggistica d’insieme delle aree interessate che mostrano elementi di criticità e di degrado, anche consentendo modesti incrementi edilizi residenziali che possano comunque distinguersi per un’elevata qualità architettonica che, nell’ambito del P.S., sarà da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietrame a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- Ob08:** promozione delle attività agricole ancora insediate all’interno della U.t.o.e. per il loro prezioso ruolo di presidio territoriale contro i fenomeni di abbandono e degrado e quindi contro la perdita del valore estetico del paesaggio collinare.

AZIONI DI PIANO PER L’U.T.O.E.

- Az01:** specificazione, al livello di dettaglio comunale, delle invarianti strutturali già individuate dal P.T.C. che interessano gran parte della U.t.o.e. 03 (*edificato storico, aree di tutela paesaggistica della struttura urbana, delle ville di matrice storica, dell’edificio specialistico antico di Santa Maria di Gagnano* a cui il P.S. ha aggiunto quella *del Convento dei Cappuccini, aree con tessitura agraria a maglia fitta, aree terrazzate o ciglionate, aree boscate, viabilità di valore storico e/o escursionistico e/o di interesse panoramico rilevante o eccezionale, parchi e giardini, filari di alberi o siepi*); tali invarianti strutturali sono sottoposte alle norme di tutela definite nella parte statutaria delle N.T.A. del P.S.;
- ~~**Az02:** sulla base della perimetrazione delle invarianti strutturali sopra citate e, in particolare, sulla base dell’analisi del sistema insediativo appartenente alla U.t.o.e., individuazione di un’area centrale che presenta una minore caratterizzazione agricola e si connota per un sistema insediativo residenziale recente (più fitto rispetto a quello esistente nei settori occidentale ed orientale della stessa U.t.o.e.) caratterizzato da carenze e criticità ambientali ed infrastrutturali (mancanza delle reti dei sottoservizi e quindi delle infrastrutture per la tutela delle risorse essenziali, aree abbandonate e degradate dal punto di vista paesaggistico); conseguente previsione, all’interno di questa zona centrale, di un’area da sottoporre ad **Intervento strategico Is 11 – “Sistema delle residenze collinari storiche e recenti”**, rappresentata nella tavola “Disciplina di piano Sistema insediativo” e compresa nel tipo ambientale dei “coltivi del frazionamento periurbano”; all’interno di tale area potranno essere consentiti interventi di nuova edificazione a scopo residenziale alla condizione che essi perseguano e garantiscano anche la riqualificazione ambientale, paesaggistica, infrastrutturale complessiva dell’area interessata, permettendo il superamento delle criticità individuate nella presente scheda ed evidenziate sia nella sezione D che nella precedente sezione C. All’interno dell’area di Intervento Strategico Is11 le trasformazioni consentite dal P.S. potranno attuarsi attraverso metodi perequativi con il fine di ripartire oneri e vantaggi delle trasformazioni all’intera area di intervento strategico e a~~

- ~~parti di essa; valgono inoltre le prescrizioni di cui al successivo punto Cp4 del paragrafo “**VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2, 13 e 25 DEL P.T.C.**”¹~~
- Az03:** previsione, in un’area a confine con la U.t.o.e. n. 02 “Pedecolle urbanizzato del Capoluogo”, di un *ambito di potenziamento della residenza su aree tutelate*, che, per la sua localizzazione su un’area di frangia urbana potrà concorrere a definire e riqualificare il limite tra urbano ed extraurbano verso la collina secondo le modalità e condizioni definite nei successivi paragrafi “**CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ AI FINI DELLA MITIGAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI DELLE TRASFORMAZIONI**” e “**VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2, 13 e 25 DEL P.T.C.**”; nella *pertinenza di un edificio recente* posto in località S. Casciano è ammesso un modesto potenziamento della funzione residenziale alle condizioni definite nei successivi punti Ct03 del paragrafo “**CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ AI FINI DELLA MITIGAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI DELLE TRASFORMAZIONI**” e Cp2 del paragrafo “**VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2, 13 e 25 DEL P.T.C.**”;
- Az04:** individuazione, in corrispondenza dei coltivi della U.t.o.e. che non rientrano nel tipo ambientale dei “Coltivi del frazionamento periurbano”, del tipo di paesaggio agrario dei “Coltivi collinari continui”, da ricomprendere all’interno delle aree *a prevalente funzione agricola* in cui sono considerate compatibili tutte le attività agricole ordinarie e le attività connesse (agriturismo, funzioni ricreative e del tempo libero). Al fine di garantire la permanenza delle aziende agricole il P.S. ha individuato, sul margine sud dell’area di tutela paesistica di Villa Irma a Salaiolo, un *ambito per la realizzazione di abitazioni o annessi rurali* a servizio di un’azienda agricola ivi insediata che non può usufruire di localizzazioni alternative con minore impatto paesaggistico-ambientale alle condizioni definite nei successivi punti Ct03 del paragrafo “**CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ AI FINI DELLA MITIGAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI DELLE TRASFORMAZIONI**” e Cp3 del paragrafo “**VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2, 13 e 25 DEL P.T.C.**”;
- Az04bis:** in una zona posta in Val d’Afra, a est del Ponte San Francesco, il P.S. ha individuato un’area che risulta già destinata a maneggio e per la quale viene riconosciuta tale specifica destinazione in quanto compatibile con i caratteri del tipo di paesaggio agrario collinare in cui è collocata; all’interno di tale area sono ammessi gli interventi di cui all’art. 41, comma 7, della L.R. 1/05 ed alle condizioni di cui al successivo punto Ct03 del paragrafo “**CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ AI FINI DELLA MITIGAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI DELLE TRASFORMAZIONI**” e Cp5 del paragrafo “**VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2, 13 e 25 DEL P.T.C.**”;
- Az04ter:** in Val d’Afra, ai piedi del promontorio su cui sorge Villa Benedetti, il P.S. ha individuato un’area per attività sportivo - ricreative in cui sono ammesse le funzioni di maneggio ed attività ludico-sportive legate all’allevamento dei cavalli; in corrispondenza del complesso edilizio storico di Villa Benedetti sono invece previste attività ricettive; per l’area del maneggio e il complesso edilizio di Villa Benedetti valgono inoltre le condizioni definite al successivo punto Ct03 del paragrafo “**CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ AI FINI DELLA MITIGAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI DELLE TRASFORMAZIONI**” e Cp6 del paragrafo “**VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2, 13 e 25 DEL P.T.C.**”;
- Az04quater:** presso la località Il Cantone ed in corrispondenza del lago “Roselli” il P.S. ha individuato un’area per attività sportivo - ricreative in cui sono ammesse le attività di pesca sportiva ed attività ricreative connesse; gli interventi previsti dovranno rispettare le modalità e condizioni di cui al successivo punto Ct03 del paragrafo “**CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ AI FINI DELLA MITIGAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI DELLE TRASFORMAZIONI**” e Cp7 del paragrafo “**VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2, 13 e 25 DEL P.T.C.**”;
- Az05:** previsione di una disciplina del patrimonio edilizio esistente che, anche attraverso l’aggiornamento del quadro conoscitivo della vigente “Variante per l’edificato di matrice storica”, garantisca il massimo riuso di tale patrimonio nel rispetto dei valori architettonico-ambientali individuati; per ciò che riguarda il patrimonio edilizio successivo al 1940 il P.S. fissa i criteri che dovranno essere sviluppati dal R.U. per la disciplina di recupero, che dovrà precisare le modalità di riuso, assumendo e rispettando il dimensionamento massimo definito dal P.S. per la volumetria recuperabile per le varie destinazioni d’uso ammesse;
- Az06:** all’interno della U.t.o.e. n. 03 e immediatamente a nord del complesso religioso del Convento dei Cappuccini il P.S. ha individuato un’area a *parco urbano* in cui il R.U. potrà localizzare una zona per il gioco e la sosta attrezzata e un parcheggio alle condizioni di cui ai punti Ct03 del paragrafo “**CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ AI FINI DELLA MITIGAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI DELLE TRASFORMAZIONI**” e Cp7 del paragrafo “**VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2, 13 e 25 DEL P.T.C.**”.

¹ Stralcio effettuato in adeguamento al Verbale della Conferenza paritetica interistituzionale (seduta del 15 giugno 2011, prot. AOO-GRT-154793 – N30-70 del 16/06/2011)

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 Architett./archeol.	Natura e biodiversità	Rifiuti	Fattori climatici	Insediamen-ti e mobilità	Energia	Aspetti socioec.	Salute umana
Az01	+	+	+	++	+	+	+/-	+	+	+	++	++
Az02	+/-	-	-	-	+/-	-	-	+/-	-	-	+	+/-
Az03	+/-	-	-	-	+/-	+/-	-	+/-	+/-	+/-	+	+/-
Az04	+/-	+/-	+	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az04bis	+/-	-	+/-	+/-	+/-	+/-	-	+/-	-	-	+	+
Az04ter	+/-	-	-	-	-	+/-	-	+/-	-	-	+	+
Az04quater	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	-	+/-	+	+
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 comportano nuovi impegni di suolo (in particolare Az02, Az03, Az04, Az04, Az04, Az04bis, Az04ter, Az04quater) per la realizzazione di nuovi insediamenti che, all’interno della U.t.o.e. n. 3, saranno caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale. 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 (a partire innanzitutto dalla risorsa suolo e paesaggio di particolare rilevanza all’interno della U.t.o.e. n.03).

Pertanto gli interventi previsti che comportano nuovo impegno di suolo 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 stabilite nell'ambito degli studi geologici di supporto al R.U.;
- Ct 02
le previsioni di incrementi edilizi a scopo residenziale, turistico - ricettivo o sportivo - ricreativo dovranno essere corredate da verifiche di compatibilità del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'Ente gestore; dovrà comunque essere garantito 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 e/o a processi di riciclo delle acque; per gli interventi edilizi consentiti all’interno dell’area sottoposta ad intervento strategico Is 11² della U.t.o.e. la depurazione potrà essere realizzata anche con ricorso a sistemi di fito - depurazione;
- Ct 03
gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia anche con addizioni funzionali e sostituzione edilizia degli edifici esistenti, di riutilizzo a fini residenziali di edifici non abitativi esistenti e legittimati da regolare titolo abilitativo così come quelli di nuova costruzione dovranno essere condizionati alla realizzazione contestuale di opere di riqualificazione ambientale, paesaggistica, infrastrutturale da commisurare alla entità e natura degli interventi edilizi proposti ed alle criticità o ai caratteri paesaggistico ambientali esistenti nei contesti dove tali interventi si collocano; tali interventi possono comprendere il ripristino, consolidamento ed adeguamento della viabilità, adeguamento, potenziamento o nuova realizzazione di sistemi di smaltimento dei reflui, di depurazione, di approvvigionamento idrico, opere per il miglioramento della stabilità dei versanti, ripristino di muretti a secco di sostegno di scarpate o di terrazzamenti, ripristino di colture tradizionali quali oliveti, vigneti, coltura promiscua su aree agricole attualmente abbandonate, ripristino di elementi di arredo vegetazionali (siepi, alberature di confine o lungo viali di accesso, ecc.), opere di pulitura e risistemazione della rete idraulica delle acque superficiali o dei laghetti collinari o altre opere comunque finalizzate alla riqualificazione ambientale, paesaggistica, infrastrutturale per l’attuazione degli interventi previsti dal P.S. all’interno dell’ area di intervento strategico Is 11 – “Sistema delle residenze collinari storiche e

recenti” il R.U. dovrà prescrivere la redazione di un ~~piano attuativo unitario~~ esteso all'intera superficie dell'area perimetrata dal P.S. come area di intervento Strategico Is11; nell'ambito del R.U. dovranno essere compiuti i seguenti approfondimenti rispetto a quanto già definito dal P.S.: a) dettagliata analisi delle perimetrazioni delle aree abbandonate; a bis) approfondimento delle indagini geologiche al fine di precisare le pericolosità e fattibilità e le effettive condizioni di rischio idrogeologico, al fine di evitare ogni forma di trasformazione delle aree con pericolosità molto elevata e di impostare progetti di riduzione del rischio geomorfologico la cui realizzazione sia collegata all'attuazione degli interventi edilizi di ampliamento, recupero o nuova costruzione; b) dettagliata rilevazione dei sistemi di approvvigionamento idrico e dei sistemi di smaltimento reflui e di depurazione effettivamente presenti e individuazione cartografica e descrittiva delle criticità individuate; c) approfondimento dell'analisi paesaggistica di tutta l'area con specificazione dei perimetri delle aree interessate dalle invarianti strutturali e dai beni sopradescritti in cui sono esclusi gli interventi di nuova edificazione e invece sono da prescrivere interventi di recupero e restauro paesaggistico; d) analisi di intervisibilità delle aree interne all'area Is 11 dai punti di vista principali di pianura ed interni alla stessa area di intervento strategico; e) individuazione delle aree trasformabili e definizione delle opere di recupero ambientale e paesaggistico, delle opere di urbanizzazione da realizzare per garantire una corretta accessibilità, oltre che delle opere per la realizzazione delle infrastrutture per la tutela delle risorse essenziali, da correlare a ciascun intervento di nuova edificazione a scopo residenziale; f) le prescrizioni per la redazione del citato piano unitario conseguente alle indagini, verifiche ed analisi di cui ai precedenti punti. Dovrà inoltre essere garantito che le eventuali modifiche ed integrazioni al sistema viario esistente che si rendessero necessarie prevedano comunque la conservazione dei caratteri delle aree ricadenti all'interno di invarianti strutturali quali aree terrazzate o ciglionate, aree con tessitura agraria a maglia fitta, aree boscate, aree di tutela paesistica delle ville e degli edifici specialistici antichi, arredo vegetazionale di pregio. Nell'ambito dello stesso piano unitario il R.U., dovrà prescrivere tipologie edilizie, caratteri materiali e tipologia delle sistemazione esterne, che si armonizzino con il contesto collinare sulla base dei condizionamenti di seguito riportati che integrano quanto sopra descritto (nel paragrafo intitolato: “VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2, 13 e 25 DEL P.T.C.”), punto Cp4, che valgono ai fini della compatibilità urbanistico-paesaggistica delle trasformazioni con il P.T.C.³ Il R.U., inoltre nella definizione degli interventi previsti nelle azioni di piano di cui ai precedenti punti Az03, Az04, Az04 bis, Az04 ter, Az04 quater, dovrà rispettare oltre che le condizioni di cui ai precedenti punti C01 e C02, anche le prescrizioni di cui al paragrafo “VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO - PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2, 13 e 25 DEL P.T.C.”, punti Cp1, Cp2, Cp3, Cp5, Cp6, Cp7;

- Ct 04
analoghe prescrizioni in merito alle tipologie edilizie, ai materiali, alle modalità di realizzazione delle sistemazioni esterne, dovranno essere dettate dal R.U. per le trasformazioni consentite dal P.S. nelle aree definite *ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica* individuate dal P.S. nella tavola della “Disciplina degli insediamenti concentrati” a confine con la sottostante U.t.o.e. n. 02;
- Ct 05
nell'area a monte del Convento dei Cappuccini individuata dal P.S. come “*parco urbano*” la sistemazione dell'area di parcheggio e/o sosta attrezzata dovrà rispettare le condizioni di cui al precedente punto Ct01e quelle previste al successivo punto Cp8.

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

SaI 01 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. 3, in coerenza i contenuti del P.T.C., il P.S. ha individuato le aree di tutela paesistica di Villa Golini, Palazzo di Luglio, Villa Cantagallina, Villa La Grillaia, Villa di Poggio alla Fame, Villa Serena, Villa Massi, Villa Fatti, Vila Igea, Villa di Catolino, Villa Pacchi-Sgoluppi, Villa Irma a Salaiolo, Villa La Romitina, Villa Benedetti, e Villa Giovagnoli alla Torracchia, degli edifici specialistici antichi del Convento dei Cappuccini e della chiesa di Santa Maria di Gagnano. Nella restante parte della U.t.o.e. è presente l'area di tutela paesistica della struttura urbana di Sansepolcro.

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).

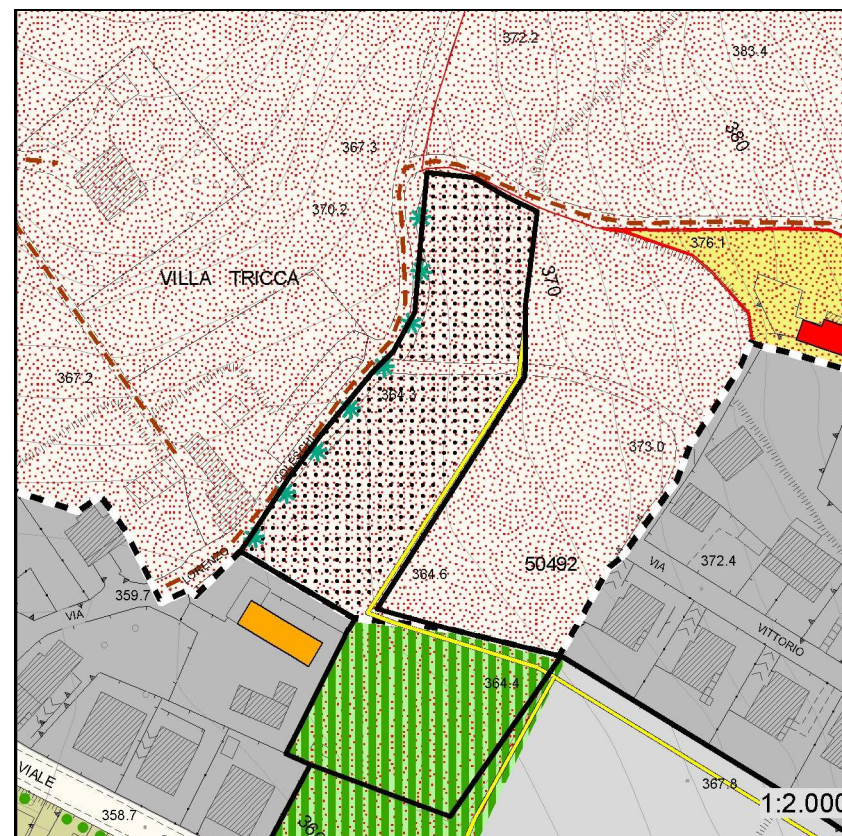
Nell'ambito della U.T.O.E. 03 il P.S. di Sansepolcro recepisce le direttive del P.T.C. in merito alle aree di tutela paesistica consentendo alcuni scostamenti alle seguenti condizioni:

Cp1) in un'area ad est di Villa Catolina individuata come *ambito di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica* sono consentiti interventi di nuova edificazione a scopo residenziale a condizione che: a) gli interventi da realizzare contestualmente siano quelli compresi nel comparto unitario perimetrato in nero nella planimetria sottoriportata; b) vengano conservati nel loro assetto attuale il percorso di pregio che lambisce a ovest l'*ambito di*

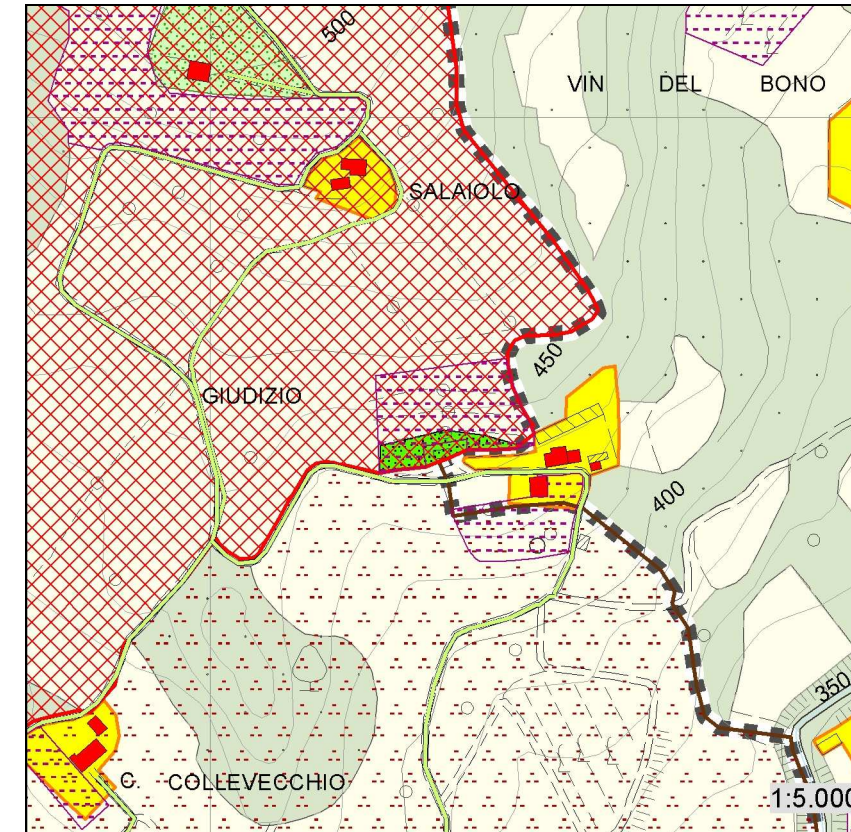
² Stralcio effettuato in adeguamento al Verbale della Conferenza paritetica interistituzionale (seduta del 15 giugno 2011, prot. AOO-GRT-154793 – N30-70 del 16/06/2011)

³ Stralcio effettuato in adeguamento al Verbale della Conferenza paritetica interistituzionale (seduta del 15 giugno 2011, prot. AOO-GRT-154793 – N30-70 del 16/06/2011)

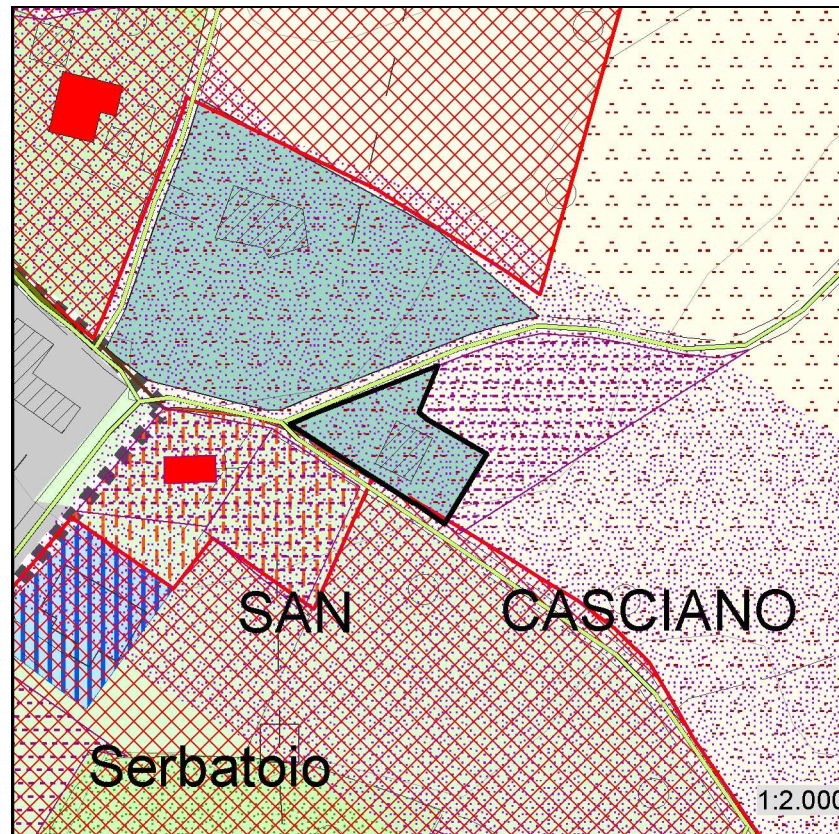
potenziamento della residenza in questione ed il corso d'acqua con vegetazione ripariale che fiancheggia il lato ovest di tale percorso; c) l'accesso a tale *ambito di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica* sia garantito da una viabilità di quartiere di progetto che lambisca il limite est di tale ambito; d) venga realizzata e ceduta al Comune l'area a parco pubblico compresa all'interno di tale comparto; e) gli edifici da realizzare abbiano altezza massima pari ad un piano fuori terra, volumetrie semplici prive di corpi scala esterni, con parapetti delle eventuali terrazze da realizzare con struttura metallica leggera e privilegiando le logge coperte alle terrazze aggettanti; f) vengano previste soluzioni planimetriche che minimizzino i movimenti di terra e limitino tali interventi alla sola area di sedime dell'edificio, mantenendo l'andamento naturale del terreno nelle pertinenze; g) venga previsto dal R.U., un abaco delle recinzioni ammissibili in ambito collinare che eviti il ricorso a soluzioni da anonima periferia urbana e preveda invece una più congrua armonizzazione con il contesto paesaggistico ambientale; h) venga inoltre previsto un elenco delle specie vegetazionali compatibili che potranno essere utilizzate nella sistemazione dei giardini; i) la superficie lorda massima totale degli edifici da realizzare a fini residenziali non potrà essere superiore a mq. 600; di seguito si riporta l'individuazione del comparto descritto sull'estratto della tavola della "Disciplina degli insediamenti concentrati" (questo comparto risulta connesso ad un altro più a sud all'interno del quale sono previsti interventi definiti all'interno della scheda D di valutazione della U.t.o.e. n. 02 zona presso via Fossombroni).



Cp2) in un'area sul margine sud di Villa Irma a Salaiolo individuata come "*ambito per abitazioni o annessi rurali su aree tutelate*" nella tavola "Disciplina di Piano – Sistema insediativo" del P.S. è consentita la realizzazione di un edificio abitativo o annesso rurale in funzione di un'azienda agricola ivi presente alle seguenti condizioni: a) venga tutelata nel suo assetto attuale l'area ciglionata ed olivata presente nell'intorno dell'ambito in questione; b) l'edificio venga realizzato nell'area dove è già presente un piazzale ai piedi dell'esistente oliveto; c) vengano minimizzati i movimenti di terra alla sola area di sedime dell'edificio, mantenendo l'andamento naturale del terreno nelle pertinenze; d) l'edificio da realizzare abbia altezza massima di due piani fuori terra, volumetria semplice priva di corpi scala esterni, con parapetti delle eventuali terrazze da realizzare con struttura metallica leggera e privilegiando le logge coperte alle terrazze aggettanti; e) la superficie lorda massima degli edifici da realizzare a fini residenziali e/o per annessi non potrà essere superiore a mq. 300; di seguito si riporta l'estratto della tavola della "Disciplina di piano-Sistema insediativo" in cui tale *ambito per abitazioni o annessi rurali su aree tutelate* è campito in verde scuro:



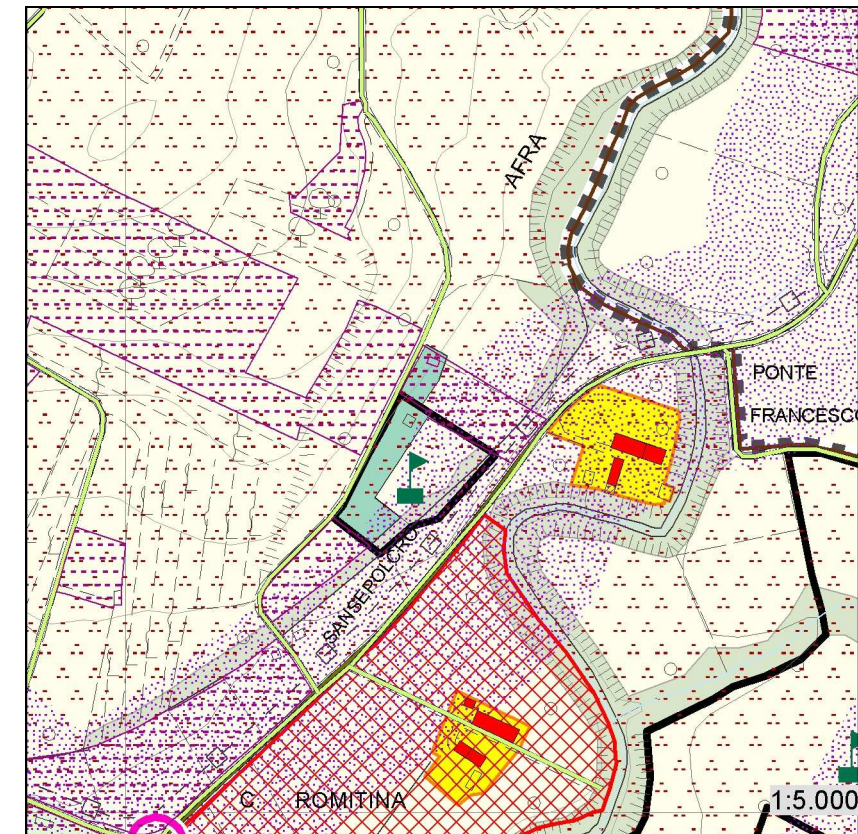
Cp3) All'interno dell'area individuata come "pertinenza di edificio recente" nella tavola 12 del P.S. e perimetrata in nero nella planimetria riportata di seguito, in parte già compresa in zona B5 dal P.R.G. vigente, è ammesso un ampliamento dell'edificio abitativo esistente "una tantum", con S.U.L. massima di 200 mq. e altezza massima di due piani fuori terra. All'interno della stessa area non è ammessa la realizzazione di garage interrati.



Cp4) ~~il R.U. dovrà inoltre precisare le aree da destinare ad interventi di nuova edificazione a scopo residenziale all'interno dell'area soggetta ad Intervento strategico Is 11 "Sistema delle residenze collinari storiche e recenti" alle condizioni alla trasformabilità definite nel precedente paragrafo (punto Ct03) e nel rispetto delle seguenti condizioni di compatibilità urbanistico-paesistica per la coerenza con il P.T.C. : a) all'interno della suddetta area di intervento strategico sono comunque da escludere interventi di nuova edificazione nelle aree ad *oliveto specializzato o a seminativi o olivi*, rappresentate nella tavola n. 4 del P.S., nelle aree con *tessitura agraria a maglia fitta, aree terrazzate o ciglionate, aree boscate, aree di tutela paesaggistica delle ville storiche*, individuate dal P.S. nelle tavole n. 11 e 12, *le aree con pericolosità geomorfologica molto elevata*; non dovranno essere alterate inoltre le sistemazioni vegetazionali di pregio (quali filari di alberi di pregio a corredo di viali accessi, sistemazioni particolari legate ad attività venatoria tradizionale); sono da escludere inoltre le localizzazioni di eventuali nuove costruzioni su aree completamente esposte ai con visivi principali di pianura e comunque tutti quegli interventi di trasformazione che avrebbero un maggiore impatto visivo; b) vengano previste soluzioni planimetriche che minimizzino i movimenti di terra e limitino tali interventi alla sola area di sedime dell'edificio, mantenendo l'andamento naturale del terreno nelle pertinenze; le opere di contenimento del terreno dovranno essere realizzate con soluzioni di ingegneria naturalistica e potranno prevedere la realizzazione di muretti in pietra che dovranno ispirarsi alle modalità costruttive dei muri storici (muretti a secco o con blocchi regolari parallelepipedi e interposta malta con calce e con spessori ridotti al minimo); c) nell'ambito del piano attuativo unitario che riguarderà l'intera area di intervento strategico dovranno essere prescritte tipologie edilizie di pendio che, sfruttando la pendenza naturale del pendio, abbiano altezza massima di un solo piano utile nel prospetto a monte (da valutare rispetto alla quota attuale del terreno); l'altezza a valle sarà quella derivante dalla differenza di quota esistente dovuta alla pendenza naturale del terreno; c) tali tipologie edilizie dovranno ispirarsi a criteri di elevata qualità architettonica che saranno valutate soprattutto in merito alla capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico e ambientale; tale capacità dovrà essere documentata da appositi rendering con foto inserimento; d) gli interventi di nuova edificazione dovranno garantire il minimo impatto visivo delle costruzioni, con tamponature a vetrata continua nei prospetti affacciati verso valle, privilegiando soluzioni con volumetrie semplici, ispirate alla architettura moderna e improntate ai principi della bioarchitettura, con soluzioni impiantistiche che sfruttino fonti di energia rinnovabile; vengano conseguentemente evitate soluzioni vernacolari (cioè l'utilizzo di archetti, finte torri ecc., imitazioni acritiche delle tipologie e materiali della architettura rurale tradizionale storica) e volumetrie molto articolate; e) il R.U. dovrà prescrivere un abaco delle soluzioni compatibili per le recinzioni e per le sistemazioni esterne che si armonizzino con lo specifico contesto paesaggistico; f) gli interventi su ogni area prevista per le nuove edificazioni dovranno essere dimensionati utilizzando un indice di fabbricabilità massima di riferimento di 0,3 mc./mq.; la volumetria massima totale per residenze da realizzare all'interno dell'area di Intervento strategico Is 11 "Sistema delle ville collinari recenti" e nell'area oggetto del precedente punto Cp3 non potrà superare 9.000 mc. pari ad una S.u.l. massima di 3.000 mq. comprendente gli ampliamenti di edifici esistenti, il riuso eventuale di edifici~~

~~recenti o post 1940, legittimati da regolare titolo abilitativo e attualmente non destinati a residenza, e le eventuali nuove unità abitative.~~⁴

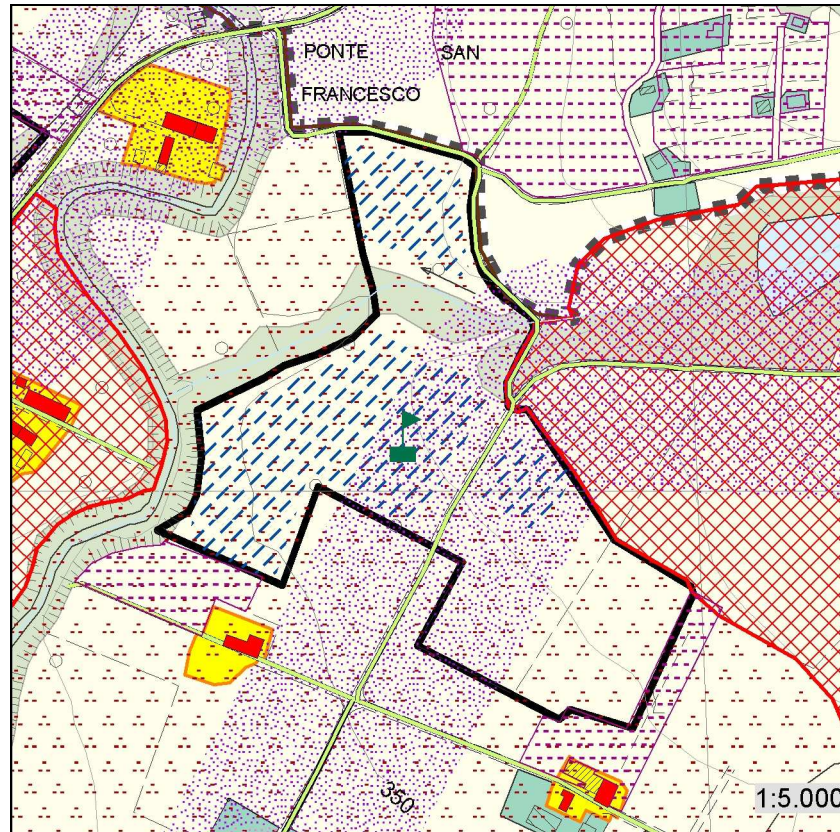
Cp5) nell'area posta in Val d'Afra e individuata come "area per attività sportive e ricreative" (vedi planimetria riportata di seguito in cui l'area è perimetrata in verde) è consentita la destinazione a maneggio e ad attività di ippoterapia; gli interventi ammessi sono condizionati alla presentazione di un progetto unitario riguardante l'intera area (manufatti e sistemazioni esterne) in cui sono ammessi gli annessi di cui all'art. 41, comma 7, della L.R. 1/05, da realizzare in struttura e con tamponamenti in legno; le recinzioni dovranno essere realizzate in pali di castagno o in metallo con eventuale rete a maglia sciolta; all'interno di tale area non è ammessa la realizzazione di edifici ad uso abitativo.



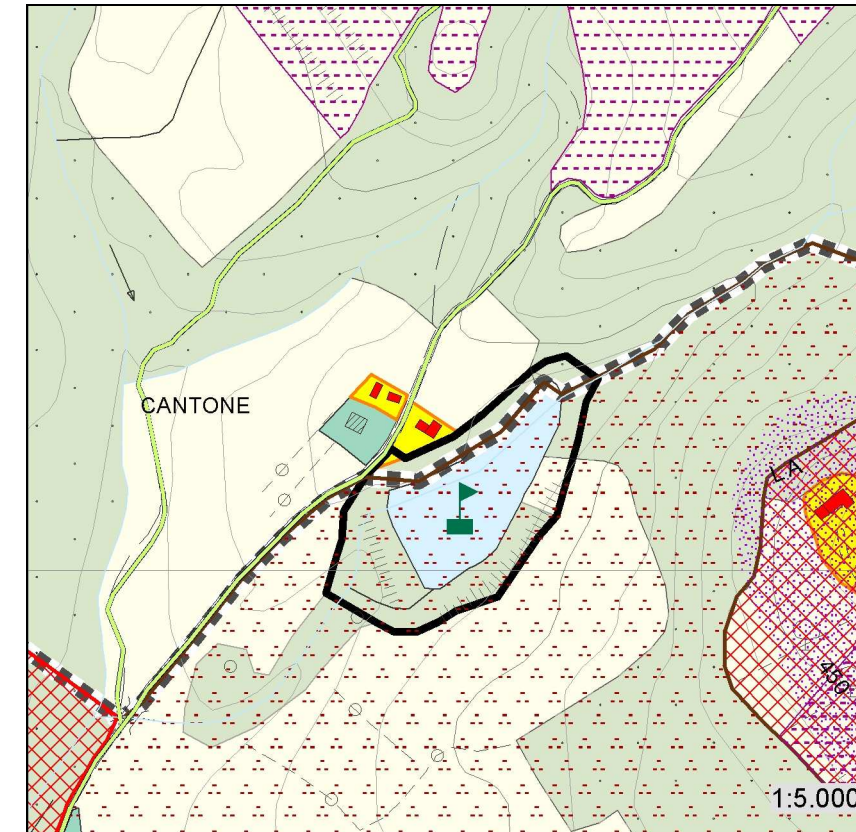
Cp6) Nel complesso di Villa Benedetti è individuato un "attrezzatura sportivo-ricreativa" (vedi planimetria riportata di seguito in cui l'area è perimetrata in nero) in cui sono consentite le attività di allevamento dei cavalli e le attività sportivo - ricreative legate alla presenza del cavallo e quindi la realizzazione delle strutture necessarie a tali funzioni (box per cavalli, fienile, campo di equitazione, alloggio per il custode e servizi di club-house); tutti i manufatti edilizi dovranno essere localizzati all'interno delle aree campite con tratteggio blu nella planimetria riportata di seguito e dovranno essere oggetto di specifico "Programma aziendale di miglioramento agricolo" o di "piano attuativo" che contenga le valutazioni di compatibilità urbanistico paesistico di dettaglio di cui all'art. 48 delle N.T.A. del P.S., finalizzate alla minimizzazione dell'impatto paesaggistico – ambientale degli interventi da realizzare; tali piani dovranno rispettare tutte le norme di tutela definite dal P.S. nel Titolo II delle N.T.A., relativo al corretto uso delle risorse ambientali, paesaggistiche e infrastrutturali, e nel Titolo III delle N.T.A. (relativo alla disciplina delle invarianti strutturali); la S.U.L. massima da utilizzare per l'alloggio del custode è di 150 mq.; la S.U.L. massima da utilizzare per la club-house è di 200 mq.; nell'area a tratteggio blu a est del viale di accesso alla villa da sud potrà essere localizzata la sola abitazione del custode con altezza massima di 1 piano fuori terra oltre che sistemazioni esterne che non alterino la morfologia e la permeabilità dell'area; tutti i manufatti edilizi dovranno essere localizzati all'interno delle aree campite con tratteggio blu nella planimetria riportata di seguito e dovranno essere oggetto di specifico "Programma aziendale di miglioramento agricolo" o di "piano attuativo" che contenga le valutazioni di compatibilità urbanistico paesistico di dettaglio di cui all'art. 48 delle N.T.A. del P.S. finalizzate alla minimizzazione dell'impatto paesaggistico – ambientale degli interventi da realizzare; tali piani dovranno rispettare tutte le norme di tutela definite dal P.S. nel Titolo II delle N.T.A., relativo al corretto uso delle risorse ambientali, paesaggistiche e infrastrutturali, e nel Titolo III delle N.T.A. (relativo alla disciplina delle invarianti strutturali). A supporto di tali funzioni sportivo-ricreative nel complesso edilizio storico di Villa Benedetti sono ammesse funzioni ricettive nella forma dell'agriturismo, oltre che le funzioni di centro aziendale agricolo, che dovranno rispettare il valore architettonico ambientale degli edifici facenti parte del complesso oltre

⁴ Stralcio effettuato in adeguamento al Verbale della Conferenza paritetica interistituzionale (seduta del 15 giugno 2011, prot. AOO-GRT-154793 – N30-70 del 16/06/2011)

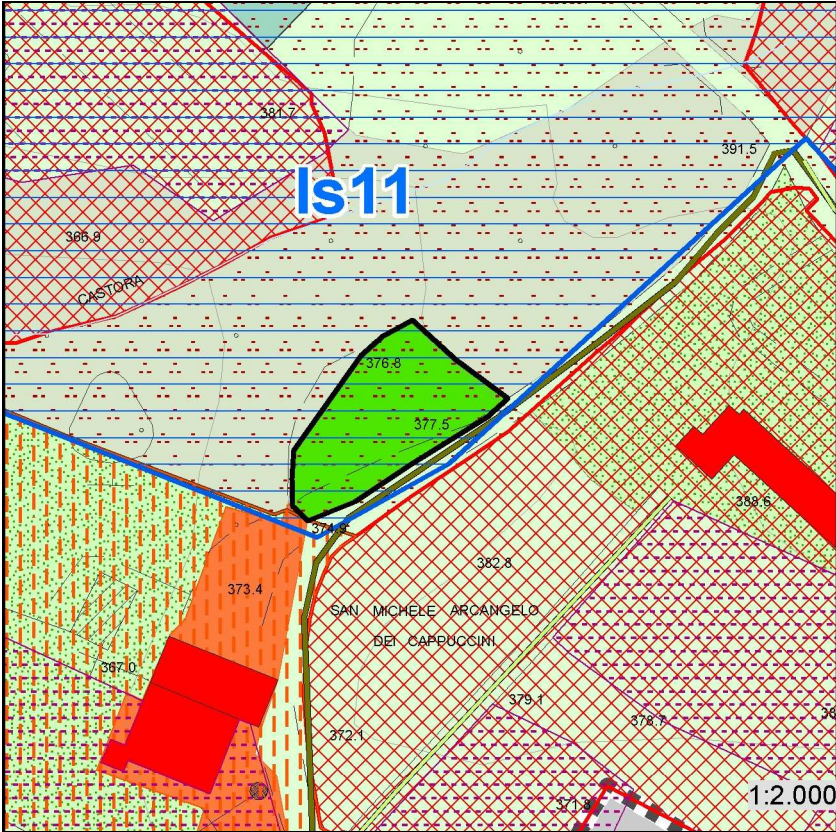
che i valori ambientali e paesaggistici del connesso parco; tutti gli interventi di trasformazione dovranno rispettare la disciplina di tutela di cui all'art. 48 delle N.T.A. del P.S. per le aree di tutela delle ville e dovranno essere definiti nell'ambito di un Piano di Recupero che documenti sia gli interventi sui manufatti edilizi che le sistemazioni esterne".



Cp7) Nell'area per attività sportivo-ricreative individuata dal P.S. in località Cantone, in corrispondenza del lago Roselli (vedi area perimetrata in nero nella planimetria riportata di seguito) sono ammesse le attività di pesca sportiva e ricreative in genere; in tale area è consentita la riconfigurazione delle volumetrie attualmente presenti, da riutilizzare per attività di servizio (bar, deposito) a quelle sportivo – ricreative; è consentita inoltre la collocazione di arredi per spazi di sosta che dovranno essere realizzati come elementi in legno o metallo semplicemente appoggiati al suolo; in corrispondenza dell'accesso all'area potrà essere anche ricavato uno spazio a parcheggio che dovrà essere sistemato con fondo permeabile.



Cp8) Il Piano Strutturale ha inoltre individuato un'area da destinare a *parco urbano* a nord – ovest del complesso edilizio storico del Convento dei Cappuccini e a est di Villa Massi (area perimetrata in nero nella planimetria riportata di seguito) dove è prevista la realizzazione di un'area a verde pubblico per la sosta, corredata da arredi quali panchine e strutture per la sosta e/o per il gioco; al suo interno dovrà essere ricavato anche un'area da destinare a parcheggio pubblico. Il R.U. dovrà prevedere che gli spazi a verde e a parcheggio vengano realizzati con sistemazioni a fondo permeabile, con arredo vegetazionale che utilizzi essenze autoctone dell'ambiente collinare ed eventuali altri arredi che si armonizzino con il contesto paesaggistico-ambientale; le eventuali sistemazioni (opere di sostegno) che si rendessero necessarie dovranno essere realizzate con soluzioni di ingegneria naturalistica.



DIMENSIONAMENTO DELLA UTOE

FUNZIONI	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.R.G. (mq.)	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivant e dal P.S. (mq.)	S.U.L. da recuper o in ambiti urbani (mq.)	SUL derivante da recupero desumibili dalle informazioni contenute nella “Variante per l’edificato di matrice storica” (mq.)	Numero abitanti 2001	di al	Incremento potenziale del numero abitanti	Incremento del numero alloggi (sup. lorda media ad alloggio: 120 mq. o 180 mq. nell’area di Intervento strategico Is11)
Residenziale	0	3.000*		1.730	235		114	14 da recupero di edifici di matrice storica, 9 da nuovo impegno di suolo di cui alle azioni di piano Az03, Az04 ed alle correlate condizioni di compatibilità Cp1, Cp2 e Cp3 e, la parte restante , da utilizzare prevalentemente per interventi di ristrutturazione edilizia anche con addizioni funzionali, sostituzione edilizia di edifici esistenti e riuso eventuale di edifici recenti o post 1940, legittimati da regolare titolo abilitativo e attualmente non destinati a residenza, con possibilità solo di un limitato numero di nuovi alloggi ⁵
Industriale, artigianale	0	0	0	0				
Commercial e per medie strutture di vendita	0	0	0	0				
Turistico – ricettiva	0	0	0	0				
Direzionale	0	0	0	0				

* I 3.000 mq. di S.U.L. previsti comprendono il dimensionamento di cui alle azioni di piano Az03, Az04 ed alle correlate condizioni di compatibilità Cp1, Cp2 e Cp3, gli ampliamenti di edifici esistenti, il riuso eventuale di edifici recenti o post 1940, legittimati da regolare titolo abilitativo e attualmente non destinati a residenza e le eventuali nuove unità abitative.

TABELLA CARENZE PREGRESSE DI SUPERFICI A STANDARDS

Popolazione stimata 2008 della UTOE n.1	Carenza pregressa di standards di verde pubblico (mq.)	Carenza pregressa di standards di parcheggi (mq.)
395	3.555	988

⁵ Adeguamento al Verbale della Conferenza paritetica interistituzionale (seduta del 15 giugno 2011, prot. AOO-GRT-154793 – N30-70 del 16/06/2011)