



Legenda scheda A

 Perimetro della variante con numero identificativo

 Area non attuata

Zonizzazione di P.R.G.

 Area Piano Centro Storico

 Area ex Buitoni

 Fascia dei 200 metri dalle mura


 Zone A

 Zone B


 Zone C

 Zone D

 Area non pianificata

 Area per aviosuperficie

 Zona PEEP Triglione

 Zone F (attrezzature)

 Zone G (attrezzature di quartiere)

 Parcheggio

 Cimitero


 Distributore

 Verde privato

 Zona a verde

 Fascia di rispetto

 Viabilità di progetto

 Area per attività estrattiva

 Parco fluviale

 Zona E1

 Zona E2

 Zona E3

 Zona E4

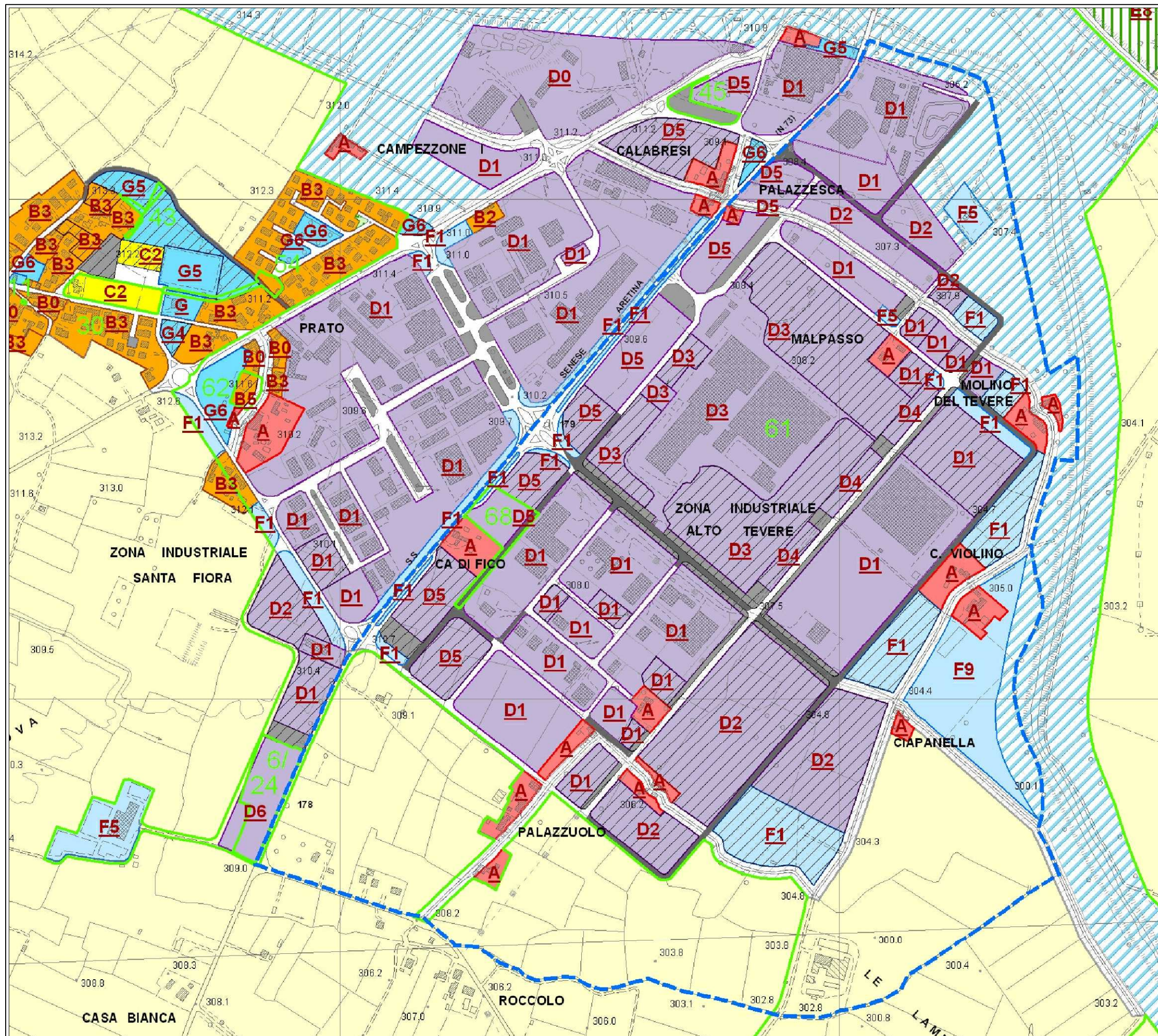
 Zona E5

 Zona E6

 Zona E7

 Zona E8

 Zona E9



ANALISI DELL'ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

TIPOLOGIA DI STRUTTURA URBANA:

Previsioni non attuate:

ZONA OMOGENEA:	mc:	mq:
D1.....	176043.....	58681.....
D2.....	405774.....	135258.....
D3.....	625793.....
D4.....	46791.....	15597.....
D5.....	117535.....	47014.....
F1.....	68581.....
Parcheggio.....	33193.....

Maglia viaria:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> ordinata | <input type="checkbox"/> sezione stradale insuff. incrocio pericoloso |
| <input checked="" type="checkbox"/> parzialmente ordinata | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> casuale | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> con terminazioni a cul de sac | <input type="checkbox"/> |

Tessuto edilizio:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> preval. compatto | <input type="checkbox"/> omogeneo |
| <input type="checkbox"/> preval. discontinuo | <input checked="" type="checkbox"/> disomogeneo |
| <input type="checkbox"/> lineare | <input type="checkbox"/> |

Tipologie edilizie prevalenti:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> case singole | <input type="checkbox"/> miste |
| <input type="checkbox"/> edifici in linea | <input checked="" type="checkbox"/> edifici rurali storici |
| <input type="checkbox"/> case a schiera | <input checked="" type="checkbox"/> edifici industriali... |

POPOLAZIONE (Cens. ISTAT 2001) : ...65 abitanti.....

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE ESISTENTI:

Verde pubblico:

mq totali: / (aree residenziali) mq totali: / (zona ind.)
mq/abitante: / (minimo teorico D.M.1444/68: 9 mq/abitante)

Parcheggi pubblici:

mq totali: / (aree residenziali) mq totali: 13918 (zona ind.)
mq/abitante: / (minimo teorico D.M.1444/68: 2,5 mq/abitante)

Attrezzature di interesse comune:

mq totali: /
mq/abitante: / (minimo teorico D.M.1444/68: 2 mq/abitante)

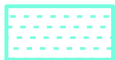
Spazi per la vita di relazione:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> chiesa | <input type="checkbox"/> circolo ricreativo |
| <input type="checkbox"/> oratorio | <input type="checkbox"/> centro sociale |
| <input type="checkbox"/> piazza | <input type="checkbox"/> scuola |
| <input type="checkbox"/> bar | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> medie strutture di vendita..... | <input type="checkbox"/> |

Legenda scheda B

 edificato di matrice storica (ante 1940)

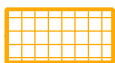
 viabilità storica

 Area terrazzata

 Tessitura agraria a maglia fitta

Tutele paesistiche:

 Aggregato

 Edificio specialistico

 Struttura urbana

 Villa



VALORI STORICI, MORFOLOGICI E PAESAGGISTICI

PRESENZA DI VALORI STORICI:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> chiesa | <input checked="" type="checkbox"/> edifici storici sparsi |
| <input type="checkbox"/> villa | <input checked="" type="checkbox"/> area di interesse archeologico |
| <input type="checkbox"/> fattoria | <input checked="" type="checkbox"/> strada che conserva i caratteri di viabilità storica |
| <input checked="" type="checkbox"/> nucleo antico | <input checked="" type="checkbox"/> casa padronale. |

CARATTERIZZAZIONE DEGLI SPAZI APERTI:

Utilizzazione:

- | |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> prevalentemente coltivato |
| <input type="checkbox"/> parzialmente coltivato |
| <input type="checkbox"/> prevalentemente abbandonato |
| <input type="checkbox"/> |

Coltivi:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> coltura promiscua tradiz. | <input checked="" type="checkbox"/> coltivazioni orticole |
| <input type="checkbox"/> vigneto | <input type="checkbox"/> colture specializzate |
| <input type="checkbox"/> frutteto | <input type="checkbox"/> oliveto |
| <input checked="" type="checkbox"/> seminativo | <input type="checkbox"/> |

Sistemazioni agrarie:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> terrazzamenti | <input checked="" type="checkbox"/> arginature |
| <input type="checkbox"/> ciglionamenti | <input type="checkbox"/> |

Elementi di valore naturalistico:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> bosco | <input checked="" type="checkbox"/> filari di alberi o siepi |
| <input checked="" type="checkbox"/> corso d'acqua e vegetazione ripariale | <input type="checkbox"/> |

Aree di tutela paesaggistica:

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> villa..... |
| <input type="checkbox"/> edificio specialistico antico..... |
| <input type="checkbox"/> aggregato..... |
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura urbana..... |

VINCOLO PAESAGGISTICO:

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Fascia dei 150m dai corsi di acqua pubblica (ex L. 431/85) |
|--|

INDICATORI PER LE VALUTAZIONI DEL PIANO STRUTTURALE

ELEMENTI DI PREGIO DA TUTELARE:

- Strutture ancora esistenti del paesaggio storico della piana (edifici rurali e percorsi storici, brani residui di agricoltura tradizionale, canali che alimentano il sistema dei molini del Tevere);
- il rapporto con il fiume Tevere, le sue arginature e la vegetazione ripariale di elevato pregio paesaggistico;
- la trama dei fossi e dei filari arborati e/o a siepe che delimitano i coltivi.

ELEMENTI DI CRITICITA' O AREE DA RIQUALIFICARE:

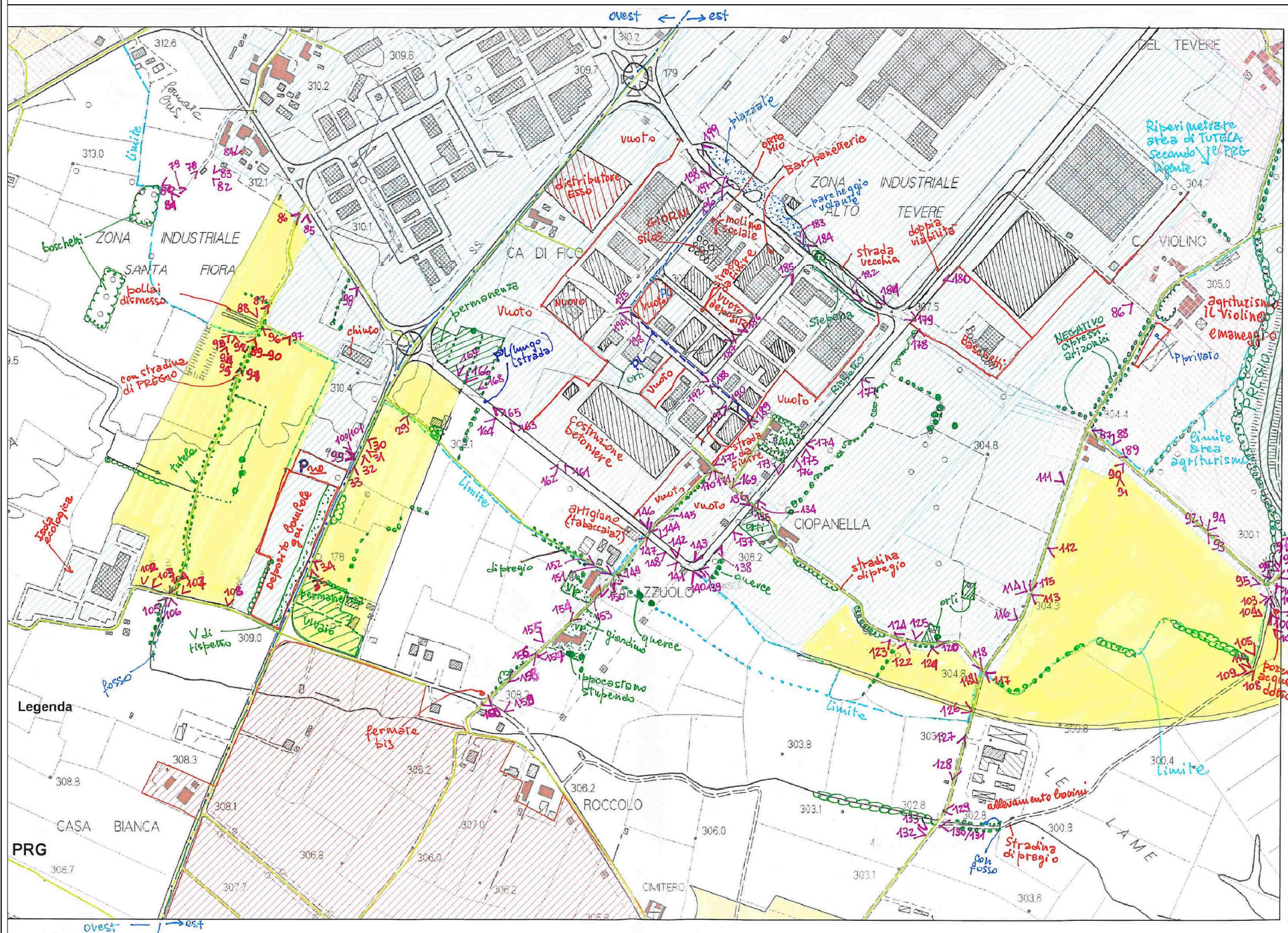
- Difficile convivenza degli insediamenti rurali sparsi con le attività industriali;
- mancanza di decoro urbano nel tessuto dell'area produttiva con spazi pubblici carenti e scarsamente qualificati;
- inserimento nel PRG vigente di funzioni commerciali, nelle zone D5, che hanno aggravato la situazione già critica del traffico lungo la Senese Aretina, attualmente unica direttrice di accesso al capoluogo;
- crescita episodica della zona industriale che presenta attualmente aree libere, talvolta di dimensioni ragguardevoli, intercluse a lotti edificati, con conseguente irrazionale consumo di suolo;
- carenza di opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento al sistema acquedottistico.

INDICAZIONI IN MERITO AL POTENZIAMENTO DEGLI STANDARDS:

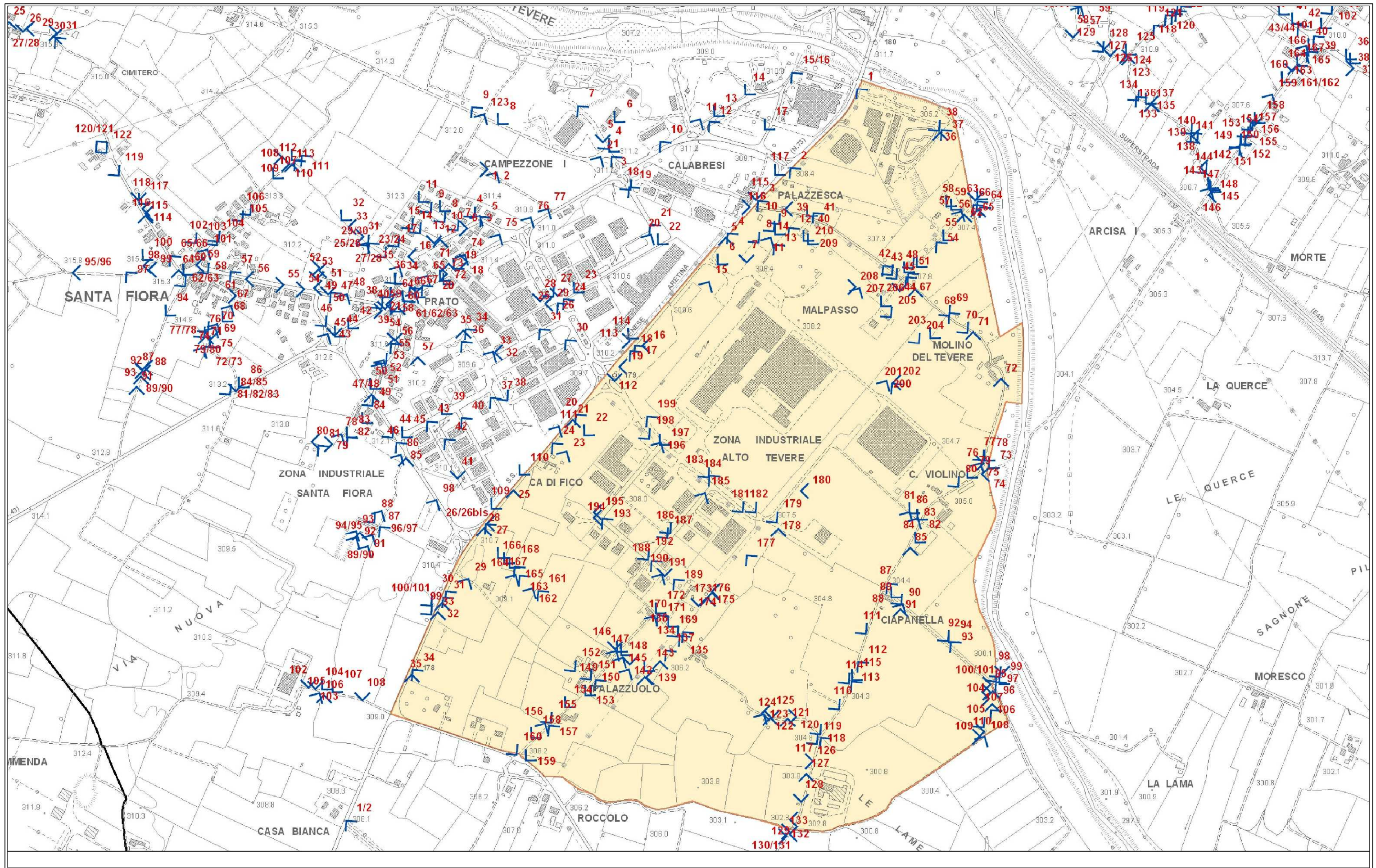
- Riqualificazione generale degli spazi pubblici anche attraverso l'inserimento di un adeguato arredo vegetazionale lungo la viabilità principale e la creazione di aree a parcheggio con accesso da controviali in modo da razionalizzare il sistema del traffico.

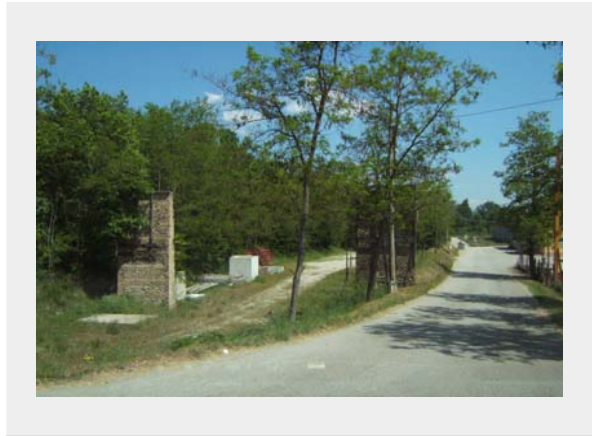
INDICAZIONI PROGETTUALI:

- razionalizzazione e gerarchizzazione del sistema della viabilità in funzione della localizzazione del nuovo ponte sul Tevere presso la località "Molino del Tevere", in modo da scaricare parzialmente dal traffico la direttrice della Senese Aretina;
- miglioramento del rapporto tra insediamenti rurali storici e attività industriali attraverso la creazione di idonee aree di rispetto che potranno comunque concorrere alla potenzialità edificatoria delle aree trasformabili a fini produttivi;
- eventuale individuazione nel Regolamento Urbanistico di un'area da destinare a centro servizi per le imprese;
- Definizione, nell'ambito del R.U., del limite tra aree trasformabili e zone agricole verso Sud, che garantisca il mantenimento di una cintura verde agricola a protezione dell'aggregato di Gricignano e verso il parco fluviale del Tevere.



LOCALIZZAZIONE DEI PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA





12-26.2-01



12-26.2-02



12-26.2-03



12-26.2-04



12-26.2-05



12-26.2-06



12-26.2-07



12-26.2-08



12-26.2-09



12-26.2-10



12-26.2-11



12-26.2-12



12-26.2-13



12-26.2-14



12-26.2-15



12-26.2-16



12-26.2-17



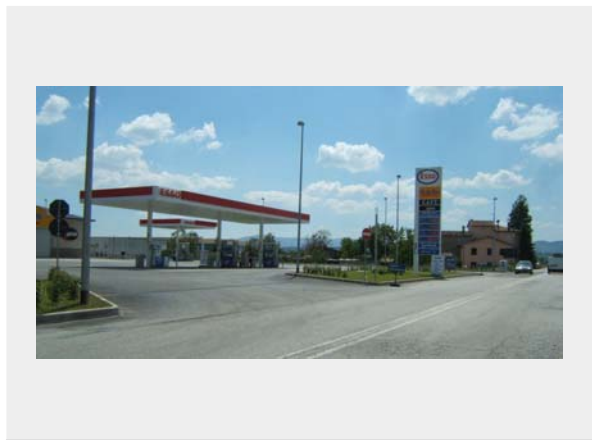
12-26.2-18



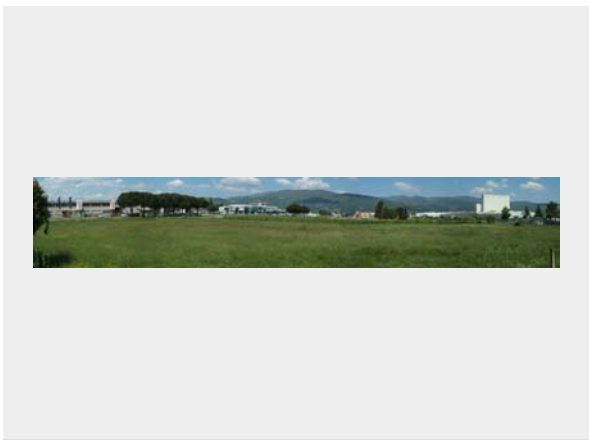
12-26.2-19



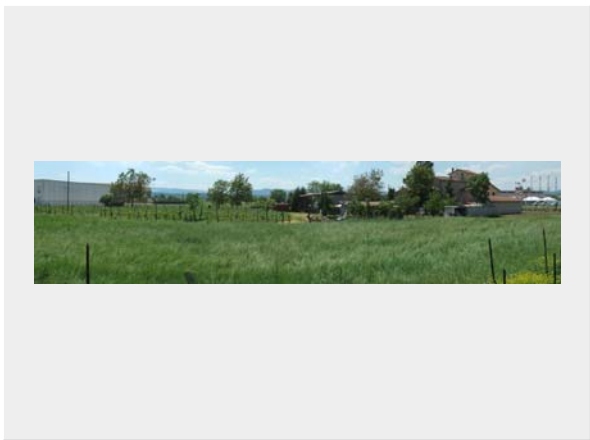
12-26.2-20



12-26.2-21



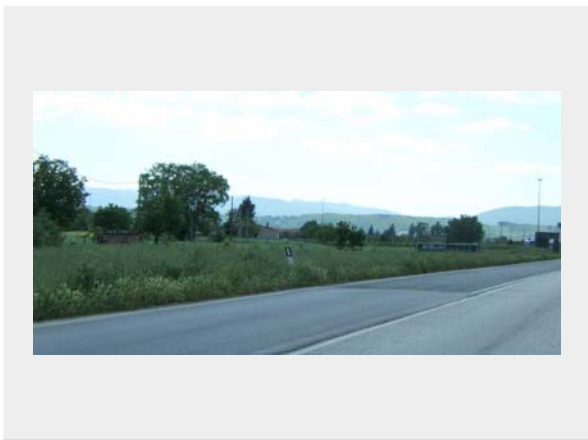
12-26.2-22



12-26.2-23



12-26.2-24



12-26.2-25



12-26.2-26



12-26.2-26BIS



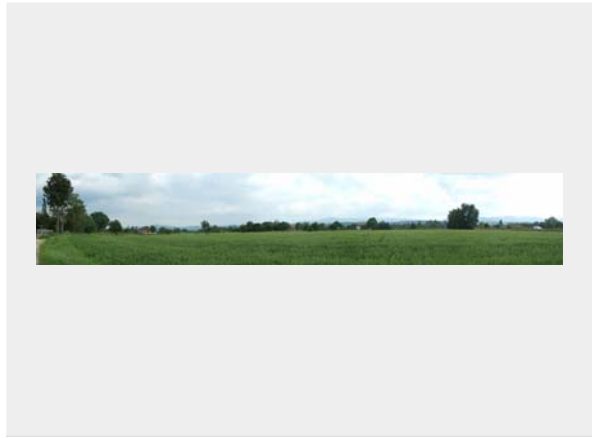
12-26.2-26TER



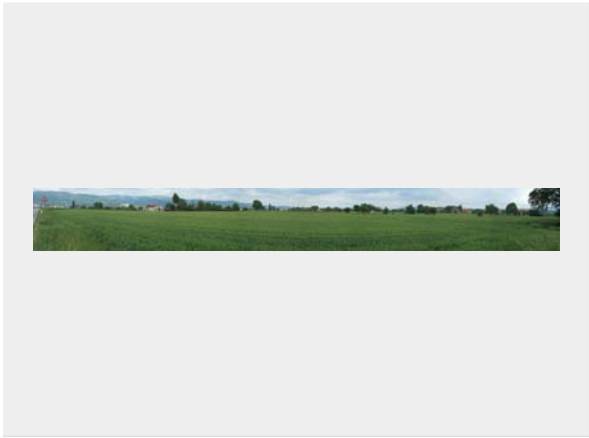
12-26.2-27



12-26.2-28



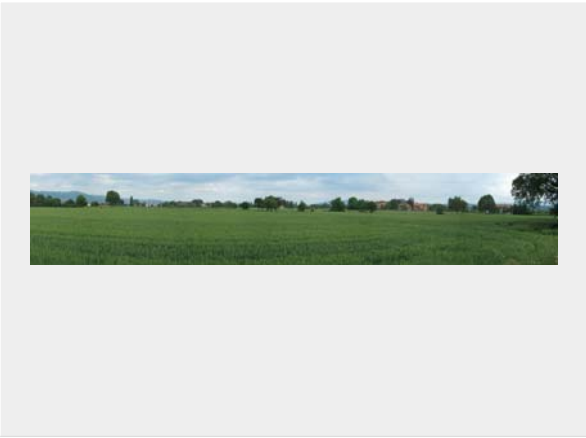
12-26.2-29



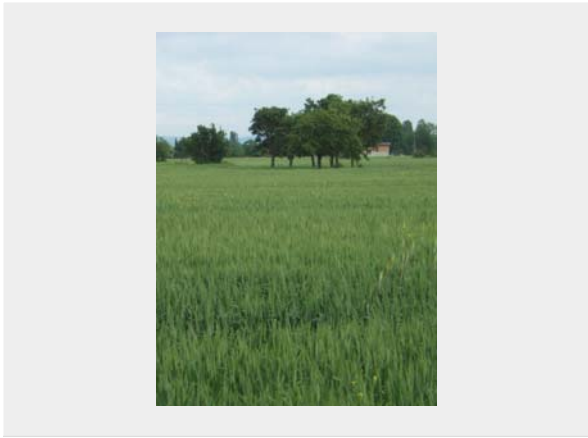
12-26.2-30



12-26.2-30A



12-26.2-30B



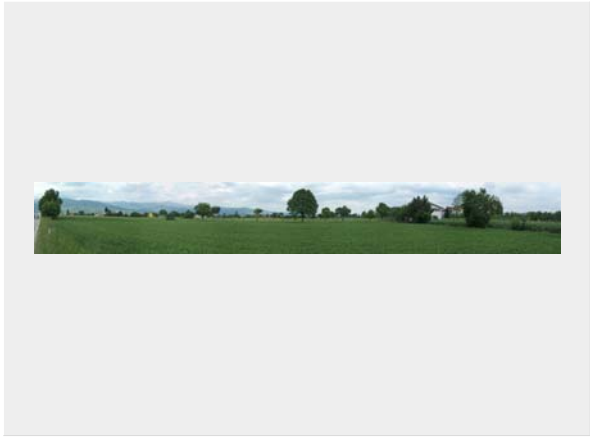
12-26.2-31



12-26.2-32



12-26.2-33



12-26.2-34



12-26.2-35



12-26.2-36



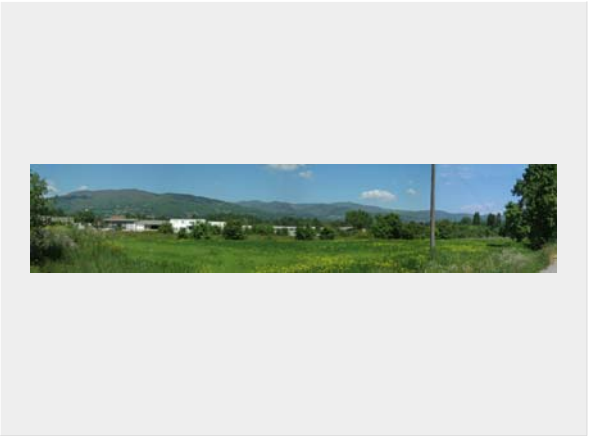
12-26.2-37



12-26.2-38



12-26.2-39



12-26.2-40



12-26.2-41



12-26.2-42



12-26.2-43



12-26.2-44



12-26.2-45



12-26.2-46



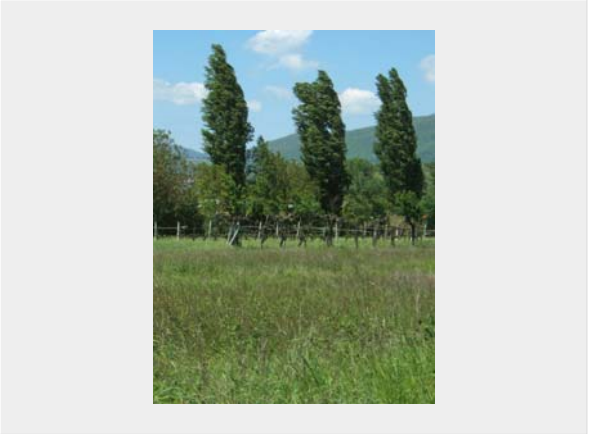
12-26.2-47



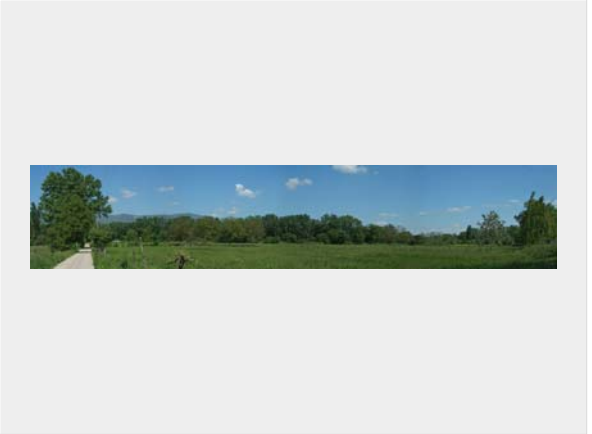
12-26.2-48



12-26.2-49



12-26.2-50



12-26.2-51



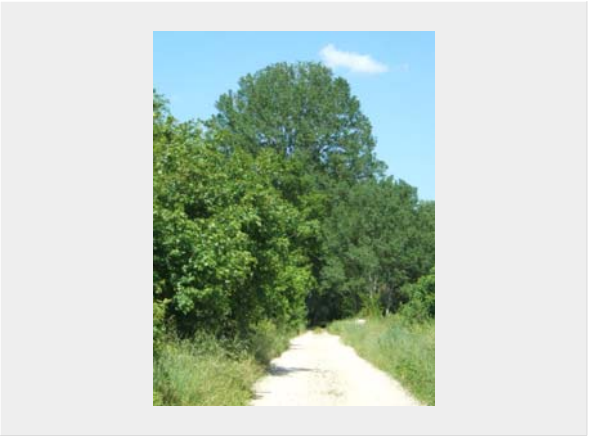
12-26.2-52



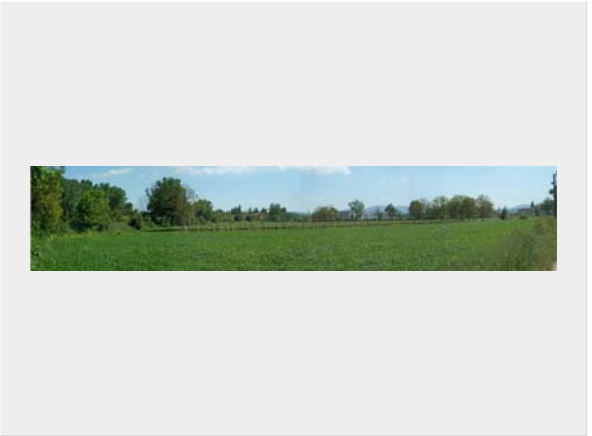
12-26.2-53



12-26.2-54



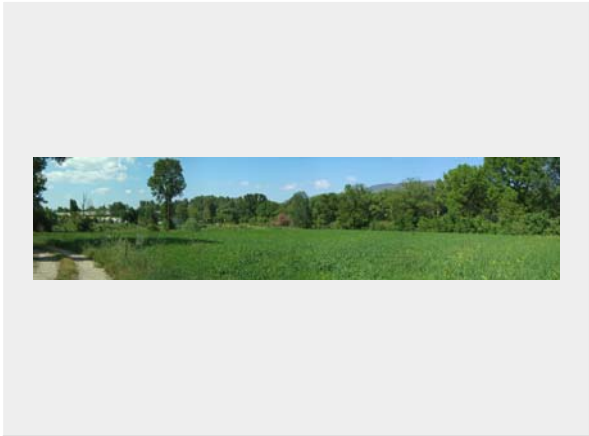
12-26.2-55



12-26.2-56



12-26.2-57



12-26.2-58



12-26.2-59



12-26.2-60



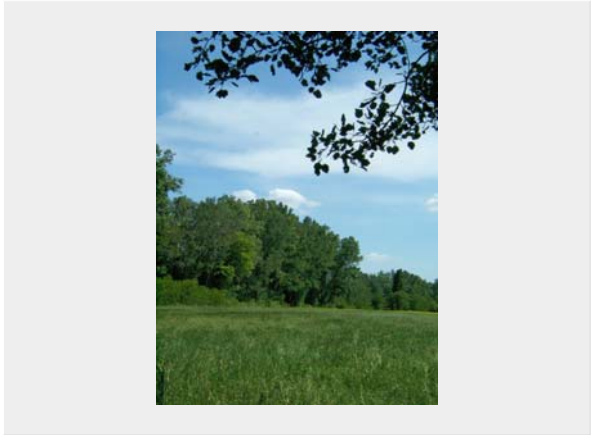
12-26.2-61



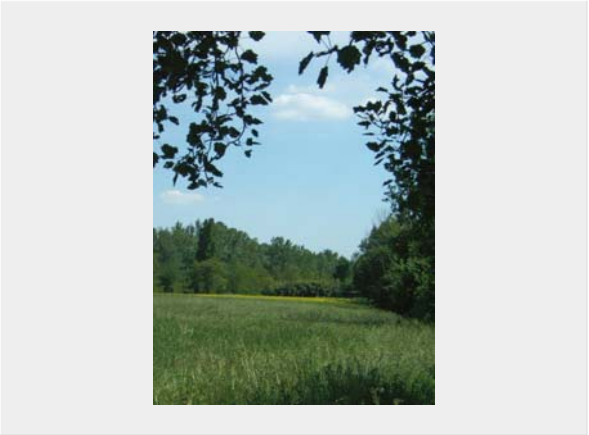
12-26.2-62



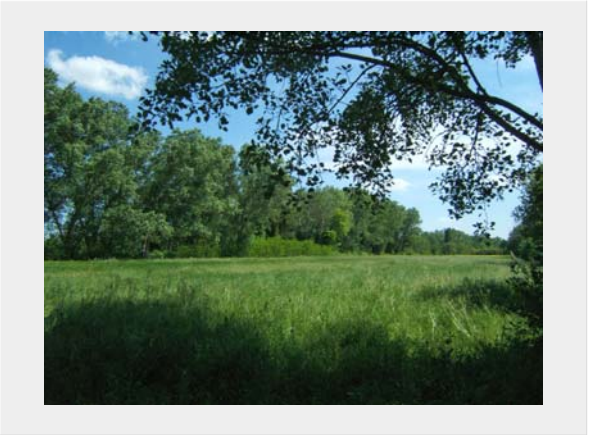
12-26.2-63



12-26.2-64



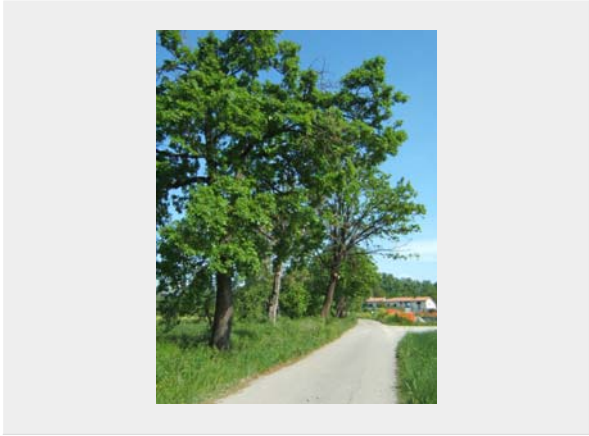
12-26.2-65



12-26.2-66



12-26.2-67



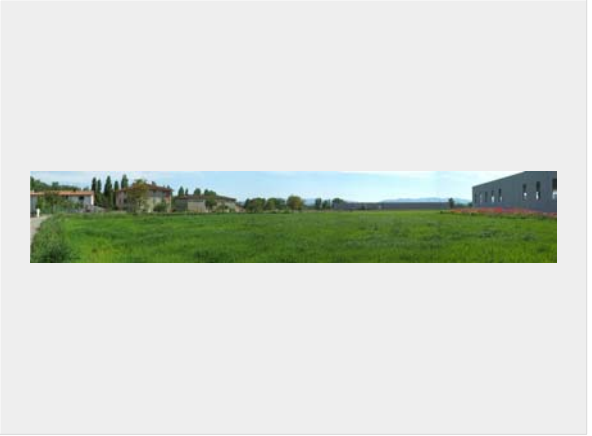
12-26.2-68



12-26.2-69



12-26.2-70



12-26.2-71



12-26.2-72



12-26.2-73



12-26.2-74



12-26.2-75



12-26.2-76



12-26.2-77



12-26.2-78



12-26.2-79



12-26.2-80



12-26.2-81



12-26.2-82



12-26.2-83



12-26.2-84



12-26.2-85



12-26.2-86



12-26.2-87



12-26.2-88



12-26.2-89



12-26.2-90



12-26.2-91



12-26.2-92



12-26.2-93



12-26.2-94



12-26.2-95



12-26.2-96



12-26.2-97



12-26.2-98



12-26.2-99



12-26.2-100



12-26.2-101



12-26.2-102



12-26.2-103



12-26.2-104



12-26.2-105



12-26.2-106



12-26.2-107



12-26.2-108



12-26.2-109



12-26.2-110



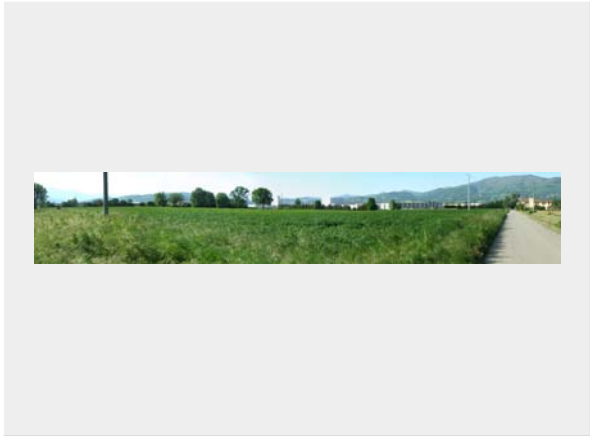
12-26.2-111



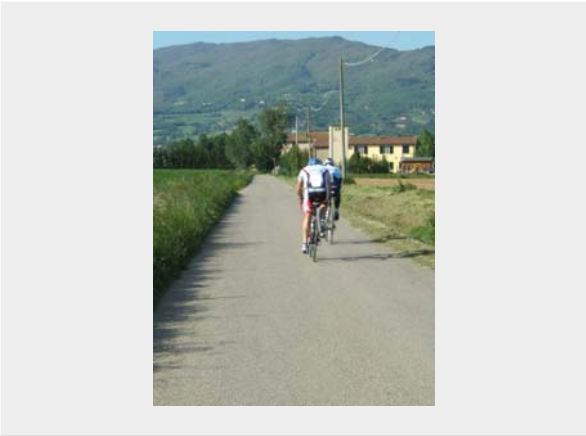
12-26.2-112



12-26.2-113



12-26.2-114



12-26.2-115



12-26.2-116



12-26.2-117



12-26.2-118



12-26.2-119



12-26.2-120



12-26.2-121



12-26.2-122



12-26.2-123



12-26.2-124



12-26.2-125



12-26.2-126



12-26.2-127



12-26.2-128



12-26.2-129



12-26.2-130



12-26.2-131



12-26.2-132



12-26.2-133



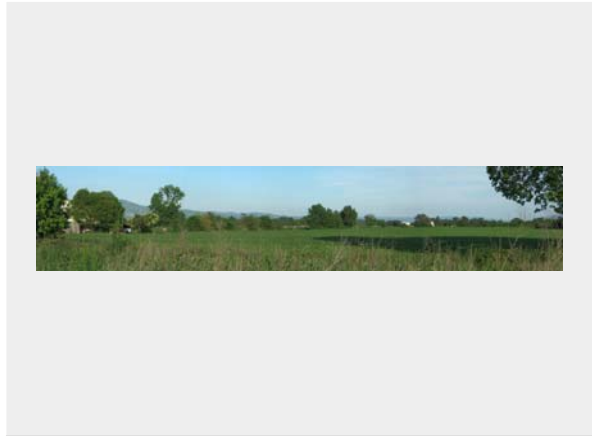
12-26.2-134



12-26.2-135



12-26.2-136



12-26.2-137



12-26.2-138



12-26.2-139



12-26.2-140



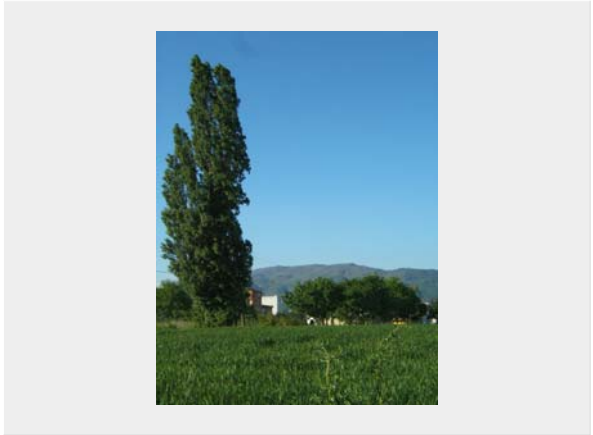
12-26.2-141



12-26.2-142



12-26.2-143



12-26.2-144



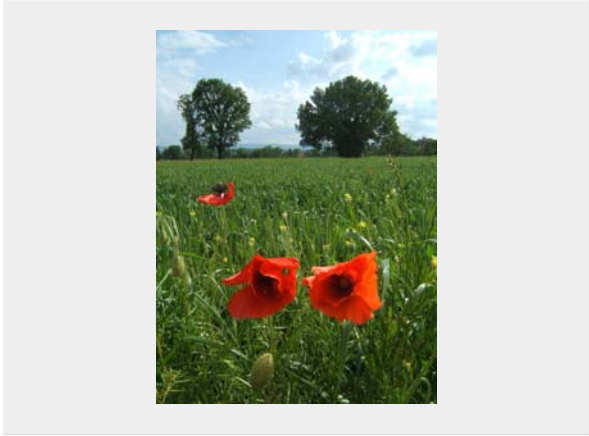
12-26.2-145



12-26.2-146



12-26.2-147



12-26.2-148



12-26.2-149



12-26.2-150



12-26.2-151



12-26.2-152



12-26.2-153



12-26.2-154



12-26.2-155



12-26.2-155A



12-26.2-155B



12-26.2-156



12-26.2-157



12-26.2-158



12-26.2-159



12-26.2-160



12-26.2-161



12-26.2-162



12-26.2-163



12-26.2-164



12-26.2-165



12-26.2-166



12-26.2-167



12-26.2-168



12-26.2-169



12-26.2-170



12-26.2-171



12-26.2-172



12-26.2-173



12-26.2-174



12-26.2-175



12-26.2-176



12-26.2-177



12-26.2-178



12-26.2-179



12-26.2-180



12-26.2-181



12-26.2-182



12-26.2-183



12-26.2-184



12-26.2-185



12-26.2-186



12-26.2-187



12-26.2-188



12-26.2-189



12-26.2-190



12-26.2-191



12-26.2-192



12-26.2-193



12-26.2-194



12-26.2-195



12-26.2-196



12-26.2-197



12-26.2-198



12-26.2-199



12-26.2-200



12-26.2-201



12-26.2-202



12-26.2-203



12-26.2-204



12-26.2-205



12-26.2-206



12-26.2-207



12-26.2-208



12-26.2-209



12-26.2-210



12-26.2-02



12-26.2-04



12-26.2-13



12-26.2-22



12-26.2-23



12-26.2-26



12-26.2-26BIS



12-26.2-27



12-26.2-29



12-26.2-30



12-26.2-30A



12-26.2-30B



12-26.2-34



12-26.2-37



12-26.2-40



12-26.2-49



12-26.2-51



12-26.2-56



12-26.2-58



12-26.2-71



12-26.2-77



12-26.2-85



12-26.2-86



12-26.2-90



12-26.2-94



12-26.2-105



12-26.2-106



12-26.2-109



12-26.2-111



12-26.2-112



12-26.2-113



12-26.2-114



12-26.2-121



12-26.2-122



12-26.2-125



12-26.2-137



12-26.2-140



12-26.2-142



12-26.2-155



12-26.2-155A



12-26.2-155B



12-26.2-164



12-26.2-166



12-26.2-175



12-26.2-178



12-26.2-207



12-26.2-208



12-26.2-209