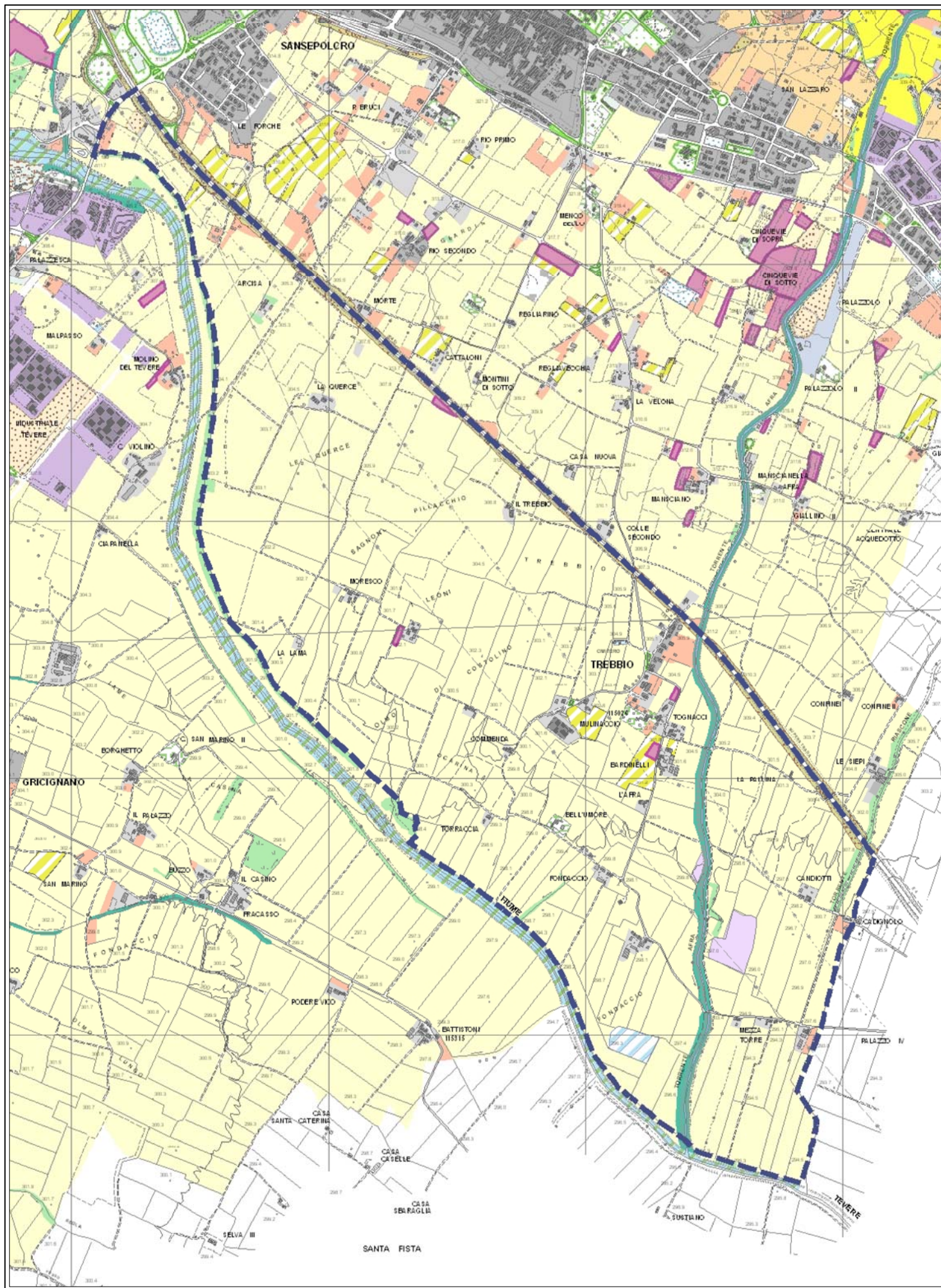


23 - Trebbio

All'interno della U.t.o.e., che si estende per 4.485.620 mq., risultano risiedere solo 147 abitanti, di cui 104 concentrati nella frazione del Trebbio. Il sistema insediativo è costituito dall'unico insediamento concentrato del citato del Trebbio e dalla rete degli insediamenti sparsi dei complessi rurali, in gran parte di matrice storica. La frazione del Trebbio, pur essendo anch'essa (come anche Gagnano e Santa Fiora) sorta come nucleo di abitazioni rurali, è caratterizzata, a differenza di altre frazioni o nuclei, da una certa gerarchizzazione del tessuto dominato dalla presenza del campanile e della chiesa, significativamente posta al centro dell'edificato, con uno spazio verde antistante da cui si origina il percorso con cipressi che conduce al cimitero. Il rapporto tra il nucleo originario storico e le integrazioni recenti non è stato alterato a livello urbanistico anche se l'edificato di matrice storica è stato oggetto di interventi edilizi non sempre congrui. Verso sud-est la frazione si conclude con due complessi rurali, in parte non più utilizzati, e con una casa padronale, di un certo pregio architettonico, che è sede anche di un'attività agrituristica. Da sottolineare il particolare rapporto tra la frazione, il torrente Afra e il paesaggio rurale dei coltivi antistanti la chiesa, sia per il valore (...segue) →



(...segue)

funzionale che per il loro pregio paesaggistico. Il sistema delle case sparse mostra interessanti esempi di architettura rurale tradizionale nei due complessi abbandonati di Arcisa e Le Querce, a cui si accede dalla strada rettilinea che collega il centro storico di Sansepolcro con il Tevere; a sud-est il sistema delle case sparse si articola nei complessi de Il Trebbio, La Lama, I Leoni, Costolino, Commenda, Torraccia, a cui si accede dalla viabilità minore di origine storica che si dipartiva dal centro storico e che oggi interseca, con sottopassi, il rilevato della E45; i complessi di Bell'Umore, Fondaccio, Candiotti e Mezzatorre sono invece raggiungibili dalla viabilità minore che si diparte dal Trebbio. La realizzazione della E45 non ha interrotto la continuità della rete viaria ma ha spezzato l'originario rapporto percettivo che esisteva tra il Centro storico e tutto il suo hinterland agricolo fino al Tevere. La localizzazione degli insediamenti, con la vasta area libera tra Le Querce ed il gruppo de La Lama, Moresco e Sagnone e la distanza mantenuta dai complessi rurali storici rispetto al fiume nella zona tra Torraccia e Mezzatorre, segnalano quelle che sono state storicamente le aree di più frequente esondazione del Tevere in questa U.t.o.e.. Nell'estremo lembo sud della U.t.o.e. è stato recentemente realizzato il depuratore comprensoriale. In merito al sistema della mobilità la U.t.o.e. risulta completamente lambita nel suo limite nord-est dalla S.G.C. E45 che però non instaura nessun rapporto funzionale diretto con il territorio della U.t.o.e. così come il piccolo tratto della strada Senese Aretina, posto anch'esso sul margine nord-ovest della U.t.o.e.. La viabilità principale interna è rappresentata dalla strada comunale che da Sansepolcro conduce al Trebbio e poi, attraverso la località Mezzatorre, conduce, in Comune di San Giustino, verso lo svincolo della E45 nel comune umbro. Il restante sistema della viabilità è costituito dalla rete dei percorsi secondari tra cui quello principale è rappresentato da via Scarpetti che collega il Centro storico con il Tevere, sulla testata del quale è prevista la localizzazione del nuovo ponte. Un'altra viabilità da segnalare è quella che nella U.t.o.e. n. 1 permette di accedere all'area dell'aviosuperficie; tale viabilità si prolunga nella U.t.o.e. n. 9 diventando un percorso che si accosta al torrente Afra, da valorizzare come pista ciclabile da far convergere su quella prevista lungo il Tevere, nell'area che dovrà diventare il parco territoriale del Tevere (U.t.o.e. 11).

Caratteri del paesaggio

Anche la U.t.o.e. n. 10, come la contigua U.t.o.e. 9, presenta un'indubbia vocazione agricola: si inverte qui il rapporto tra boschi e coltivi analizzato nelle U.t.o.e. montane n. 7 e 8 (le aree boscate qui rappresentano solo il 2,04 % della superficie totale della U.t.o.e. e sono in buona parte costituite dalla vegetazione ripariale dell'Afra e del Riascone). La tessitura agraria all'interno della U.t.o.e. è stata oggetto di notevoli interventi di riaccorpamento, specie nel settore nord-ovest, permanendo una tessitura di tipo medio, cioè solo con parziali riaccorpamenti, nella parte rimanente. Grande significato ecologico e paesaggistico al contempo assume quindi la vegetazione non colturale, nella forma di filari arborei (di specie quercine o di pioppi cipressini) alberature isolate o a gruppi e di vegetazione ripariale, che qui segnala il sinuoso corso dell'Afra, il canale pensile del Riascone e quello del Tevere, sfondo figurativo degli appezzamenti nel settore meridionale dell'U.t.o.e.. Elementi di qualificazione del paesaggio di pianura risultano inoltre i numerosi complessi edilizi rurali storici spesso connotati dai volumi cubici o parallelepipedi regolari delle abitazioni e corredati nello spazio delle aie, da pregevoli esempi di fienili ed essiccatoi per il tabacco.

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
Trebbio	Aggregato	minore	147.412	3,29

Tot. tutela ville				
Tot. tutela aggregati			147.412	3,29
Tot. strutture urbane				
Tot. edifici specialistici				

EDIFICATO STORICO:		
Sup. coperta da edifici storici (mq)	% sup. coperta da edifici storici rispetto alla sup. cop. totale degli edifici dell' utoe	volume stimato edifici preval. storici inutilizzati da recuperare (mc) schedati dalla Variante di Matrice Storica
19.867	51,99	55.374

VIABILITA' STORICA:
I tracciati dei percorsi storici hanno un orientamento che segue e si adagia su quello della tessitura agraria, correndo spesso paralleli ai corsi d'acqua, e quindi anche al torrente Afra, confluendo verso la viabilità posta sugli argini longitudinali dell'area golendale del Tevere, che assumerà un particolare significato in vista della valorizzazione della sua area golendale per attività escursionistiche e del tempo libero, all'interno di quello che dovrà diventare il Prcao territoriale del Tevere.

TIPI E VARIANTI DI PAESAGGIO AGRARIO:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Pianura del Tevere non riordinata	4.308.074	96,04
Pertinenza fluviale del Tevere	905	0,02

AREE NON AGRICOLE:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Area urbana	65.921	1,47
Attrezzature e servizi	19.255	0,43

TESSITURA AGRARIA:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
maglia fitta	547.699	12,21
maglia media	2.792.267	50,81
maglia rada	700.040	15,61

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

VINCOLO PAESAGGISTICO:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Aree boscate	Vedi colonna a destra	
Fascia dei 150 m dai corsi d'acqua pubblica	2.935.085	65,43

SINTESI DEI VALORI PAESAGGISTICO - AMBIENTALI
<p>Il valore paesaggistico della U.t.o.e. è, anche in questo caso, sostanzialmente ed intimamente legato ad un fattore antropico e cioè alla presenza e permanenza delle attività agricole in una porzione di territorio che peraltro è tra quelle più redditizie per tale attività. In particolare la permanenza di un'agricoltura che sappia coniugare le esigenze di modernizzazione con la tutela dei valori paesaggistici ed ambientali individuati come invariati strutturali dal P.S., consentendo anche il ripristino di sistemazioni ambientali atte a garantire una maggiore biodiversità laddove si sono manifestati fenomeni di riaccorpamento più spinto, assume un particolare significato sia dal punto di vista della salute e conservazione dell'ambiente e del paesaggio che più prettamente economico. Unici elementi di valore naturalistico sono rappresentati dal corso dell'Afra e del Riascone che si connotano quindi come preziosi corridoi ecologici.</p> <p>La permanenza di valori architettonici di notevole pregio presenti in molti dei complessi edilizi di matrice storica ricadenti all'interno della U.t.o.e. (Podere Arcisa, Le Querce, La Lama, Moresco, Sagnone, Mulinaccio, Casa padronale a Tognacci, Candiotti, Bell'Umoro), ha consentito, e potrà consentire anche in futuro, la possibilità di sviluppare anche attività agrituristiche e turistiche ricettive di un rilevante livello qualitativo, da collegare anche ad attività specifiche quali quelle di fruizione del territorio rurale a fini escursionistici (sia a piedi che a cavallo).</p>

AREE BOScate:	
Superficie (mq)	% superficie rispetto sup. utoe
91.450	2,04

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

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

DESCRIZIONE S.I.C.:
//

INDICATORI DI PRESSIONE ANTROPICA:

POPOLAZIONE DELL'UTOE (CENS. 2001)	141
DENSITA' POPOLAZIONE (ab/Kmq)	31,47

Superficie aree urbanizzate residenziali	% aree urbanizz. residenziali rispetto sup. utoe	Superficie aree urbanizzate produttive	% aree urbanizz. produttive rispetto sup. utoe
37.872	0,84	//	//

ELEMENTI DI CRITICITA':

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ED IDRAULICA:	
	Descrizione
Aree con pericolosità geomorfologica elevata	La U.t.o.e. n. 10 presenta una pericolosità geomorfologica esclusivamente <i>media</i> G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto).
Aree con pericolosità idraulica elevata	la U.T.O.E. è stata indagata a livello idraulico sia sulla base di modellazioni (per la frazione Trebbio) che sulla base di notizie storico inventariali (sulla restante parte della U.t.o.e.). Nella frazione del Trebbio è stata individuata, a valle del ponte sul torrente Afra, un'area con pericolosità <i>molto elevata</i> I.4 (aree interessate da allagamenti con tempi di ritorno inferiori a 20 anni e tra 20 e 30 anni) con una contigua e più estesa area con pericolosità idraulica elevata I.3 (aree interessate da allagamenti con tempi di ritorno tra 30 anni e 200 anni) che interessa anche i complessi edilizi esistenti di Tognacci e Bardinelli. Nella restante parte della U.t.o.e. è presente una pericolosità <i>elevata</i> I.3 con una vasta zona che ricade nella Fascia C individuata dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:	
	Descrizione
presenza di linee elettriche di alta tensione	la U.T.O.E. è interessata da una linea elettrica ad alta tensione che la attraversa sviluppandosi parallelamente alla E45.
presenza di impianti di radiocomunicazioni	nella U.t.o.e. non sono presenti antenne per la telefonia mobile

DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE:

INFRASTRUTTURE PRINCIPALI:
l'U.T.O.E. è lambita sul suo confine nord-est dalla S.G.C. E45, che però non instaura con la U.t.o.e. nessun rapporto funzionale. La viabilità principale all'interno della U.t.o.e. è rappresentata dalla strada comunale che dal capoluogo raggiunge il Trebbio e che prosegue nel territorio umbro di San Giustino.

TIPOLOGIA RETE	DESCRIZIONE	CRITICITA'	CRITERI DI SOSTENIBILITA' DA ADOTTARE NEL P.S.
Sistema Viario	Il sistema della mobilità si articola, oltre che nelle infrastrutture principali sopra descritte, nella rete della viabilità secondaria di accesso agli insediamenti sparsi ed all'area golenale del Tevere.	Situazioni di criticità sono presenti o possibili in futuro per gli insediamenti contigui alla S.G.C. E45.	Gli eventuali nuovi insediamenti che potranno essere previsti dal R.U. dovranno garantire adeguate misure di mitigazione nei confronti dell'inquinamento acustico ed atmosferico prodotto dalla E45. Le eventuali nuove espansioni edilizie dovranno evitare accessi diretti alle abitazione sulla viabilità principale e quindi sulla strade comunali presenti nella U.t.o.e..
Acquedotto	La frazione del Trebbio non è servita dall'acquedotto pubblico. L'U.t.o.e. è comunque interessata da una condotta dell'acquedotto alimentata dalla diga di Montedoglio e sarà servita da una condotta di progetto che si attesta su via Scarpetti.		La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi preventivamente, con specifico parere, l'Ente gestore del servizio idrico.
Rete fognaria e depurazione	La frazione Trebbio e gli insediamenti lungo la viabilità comunale tra Sansepolcro ed il Trebbio sono serviti dalla rete fognaria. La U.t.o.e. è attraversata da due collettori fognari principali che convergono al depuratore comprensoriale localizzato, in questa U.t.o.e., in località Mezzatorre.		La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema fognario su cui dovrà esprimersi preventivamente, con specifico parere, l'Ente gestore del servizio idrico e fognario.
Rete elettrica	Una linea elettrica di media tensione garantisce la distribuzione di energia elettrica al Trebbio, prolungandosi oltre il Tevere fino a San Marino nella U.t.o.e 12.		Gli eventuali nuovi insediamenti dovranno preferenzialmente sorgere in contiguità con quelli esistenti già serviti, in modo da rendere più agevole la distribuzione della energia elettrica.
Metanodotto	La frazione Trebbio e gli insediamenti lungo la viabilità comunale tra Sansepolcro ed il Trebbio sono serviti dalla rete di distribuzione del metano. Una condotta di metano ad alta pressione attraversa la U.t.o.e. parallelamente alla E45.		Gli eventuali nuovi insediamenti dovranno preferenzialmente sorgere in contiguità con quelli esistenti per rendere più agevole la distribuzione del metano.
Raccolta rifiuti	Il servizio pubblico di raccolta rifiuti è presente solo nella frazione del Trebbio e lungo la strada comunale che collega la frazione al centro urbano.		



SUBSISTEMA TERRITORIALE DEL P.T.C.:

CI05 - Conca Intermontana Valtiberina, Sansepolcro, Anghiari, Monterchi

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

CI0501 - Collina di Anghiari e piana del Tevere

SISTEMA TERRITORIALE DEL P.S.:

Piana del Tevere

NOME UTOE:

Piana del Trebbio

SUPERFICIE UTOE (mq):

4.485.620

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

23 - Trebbio



Perimetro UTOE

Perimetri sezioni censuarie ISTAT 2001

OBIETTIVI PER L’U.T.O.E.

- Ob01:** riqualificazione funzionale ed urbanistica della frazione del Trebbio attraverso il potenziamento della funzione residenziale e la creazione di spazi pubblici differenziati (area per le feste, aree a parcheggio pubblico, parco della frazione e suo collegamento con il parco lineare dell’Afra);
- Ob02:** miglioramento del sistema di collegamento della frazione con il capoluogo;
- Ob03:** promozione di interventi di mitigazione per la riduzione dell’inquinamento visivo, acustico e atmosferico determinato dalla E45 sull’abitato della frazione;
- Ob04:** valorizzazione del patrimonio edilizio storico di antica formazione presente sia all’interno o presso la frazione del Trebbio che sparso nel territorio agricolo dell’adiacente piana;
- Ob05:** conservazione dei caratteri dell’agricoltura tradizionale e delle aree che conservano la originaria orditura dei campi, che il P.S. ha individuato come aree con tessitura agraria a *maglia fitta* di cui si propone la conservazione;
- Ob06:** promozione delle attività agricole presenti nella U.t.o.e., che si configurano come attività economiche che trovano qui, come del resto in tutto il sistema territoriale “Pianura del Tevere” individuato dal P.S., le migliori condizioni di redditività rispetto alle aree collinari, alto collinari e montane e che garantiscono la permanenza dei caratteri di particolare pregio del paesaggio agrario della U.t.o.e.. In tali aree sono quindi da evitare usi incongrui dei suoli ,data anche la loro ridotta estensione rispetto a quelli collinari e montani, che invece occupano la gran parte del territorio comunale (i territori di pianura rappresentano infatti solo il 32% della intera superficie del territorio comunale e risultano già occupati da superficie urbanizzata per il 9,7% della superficie totale del Sistema territoriale “Piana del Tevere”);
- Ob07:** evitare il fenomeno della dispersione degli insediamenti nelle aree agricole e prevedere invece trasformazioni urbanistiche edilizie prevalentemente a servizio delle aziende agricole insediate nella U.t.o.e. e con localizzazioni contigue ai complessi edilizi ed ai centri aziendali esistenti;
- Ob08:** riqualificare tutto il sistema della viabilità secondaria di servizio alle aree agricole quale trama viaria alternativa ed in sicurezza per attività escursionistiche ciclo-pedonali ed ippiche, di collegamento tra i nuclei abitati, le aree agricole contermini e l’area del previsto Parco territoriale del Tevere.

AZIONI DI PIANO PER L’U.T.O.E.

- Az01:** individuazione nella tavola della “Disciplina degli insediamenti concentrati” del P.S. del nucleo storico del Trebbio in corrispondenza del complesso religioso della chiesa e della canonica e delle *pertinenze di edifici rurali o ex rurali storici* per perseguire una più efficace tutela degli edifici storici che presentano ancora caratteri architettonici di interesse;
- Az02:** individuazione di un *ambito di potenziamento degli standards* in un’area fronteggiante la chiesa del Trebbio che potrà essere dotata di spazi a parcheggio pubblico e di un’eventuale struttura a servizio delle feste o manifestazioni pubbliche organizzate nella frazione; individuazione di un altro *ambito di potenziamento degli standards* in prossimità del cimitero da adibire a parcheggio pubblico; individuazione di un *ambito per il reperimento di parchi urbani* in un’area prossima al torrente Afra e creazione di un percorso ciclopedonale lungo tale torrente che poi potrà essere prolungato, anche con adeguamenti ed integrazioni della viabilità secondaria esistente, fino al Parco territoriale del Tevere;
- Az03:** previsione di interventi di potenziamento della funzione residenziale nella frazione del Trebbio attraverso la conferma della zona C3 qui individuata dal P.R.G. vigente e la definizione di ulteriori aree ricomprese dal P.S. in *ambiti di potenziamento della residenza*; a partire dal secondo il R.U. e nel rispetto degli articoli 17, commi da 3 a 9, 63bis e 70, comma 2, lettera d, delle N.T.A. del P.S. ulteriori quote di edilizia residenziale potranno essere localizzate ulteriori quote di edilizia residenziale potranno essere localizzate nelle porzioni degli *ambiti agricoli di corredo agli insediamenti* contigue all’edificato esistente;
- Az04:** il R.U. potrà inoltre localizzare altri edifici residenziali all’interno dell’area di tutela paesistica dell’aggregato di minor valore urbanistico-paesistico de Il Trebbio, da localizzare comunque in contiguità con i tessuti edilizi esistenti;
- Az05:** al fine di garantire un migliore collegamento viario della frazione del Trebbio con il capoluogo sono state definite azioni di piano nella U.t.o.e. n. 01 che prevedono la realizzazione di una viabilità parallela ed a monte della ferrovia a sud della Piscina che collegherà direttamente i viali di prima circonvallazione attorno al centro storico con il sottopasso carrabile esistente a sud del quartiere S. Paolo, su cui converge appunto la viabilità comunale che collega il capoluogo con il Trebbio; è inoltre prevista la creazione di una pista ciclabile in sede propria ed in affiancamento alla stessa viabilità comunale anche per assicurare questa modalità alternativa di collegamento tra la frazione ed il capoluogo, come desumibile dalla tavola “Il sistema della mobilità esistente e di progetto” del P.S.;
- Az06** individuazione dei peculiari caratteri delle aree agricole ricadenti nella U.t.o.e. che sono state ricomprese nel tipo e variante di paesaggio agrario della *“Pianura del Tevere non riordinata”* nella tavola della “Disciplina di piano – Sistema ambientale); tali aree agricole sono da considerare, per ciò che riguarda i caratteri economico-agrari, la dotazione di particolari opere di infrastrutturazione che ne hanno potenziato la produttività (sistema di irrigazione alimentato dalle acque della diga di Montedoglio), oltre che per le caratteristiche paesaggistico – ambientali, *aree ad esclusiva funzione agricola* in cui le trasformazioni urbanistico edilizie potranno essere ammesse solo per funzioni

agricole o connesse all’attività agricola, nel rispetto della disciplina delle invarianti strutturali definita dal P.S. e con localizzazioni contigue ai complessi edilizi esistenti evitando la realizzazione di nuovi insediamenti sparsi;

- Az07** individuazione delle differenti caratterizzazioni della tessitura agraria (*maglia fitta, maglia media e maglia rada*), dei corsi d’acqua e della relativa vegetazione ripariale e dei filari di alberi o siepi riportati nella tavola “Disciplina di piano-Sistema ambientale” del P.S. presenti nelle aree agricole comprese nella U.t.o.e., al fine di garantire la tutela di tali beni che rappresentano anche importanti elementi di diversificazione del paesaggio agrario e, al contempo, corridoi ecologici di notevole valore ambientale per la biodiversità. In coerenza con il P.T.C., sono da tutelare le aree residuali con agricoltura tradizionale a *maglia fitta*, anche per il loro ruolo di integrazione funzionale alle aree residenziali; sono da conservare nel loro assetto attuale le aree già sottoposte a ristrutturazione parziale con tessitura a *maglia media*; sono invece da sottoporre ad interventi di rinaturalizzazione quelle aree che hanno subito processi di ristrutturazione più spinti e quindi con tessitura a *maglia rada*, 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 ivi proposti.
- Az08** individuazione nella tavola “Disciplina di piano – Sistema insediativo” del P.S. della viabilità *di valore storico ed escursionistico* quale rete viaria di riferimento per lo sviluppo di attività escursionistiche legate alla fruizione del Parco territoriale del Tevere nella contigua U.t.o.e. n. 11; previsione nel confine con tale U.t.o.e. di accessi con aree di sosta, come rappresentati nella tavola 12 “Disciplina di piano-Sistema insediativo” per la fruizione del Parco territoriale, anche per chi proviene dal territorio della U.t.o.e. n. 10. Attraverso i percorsi esistenti e di progetto in corrispondenza del Parco territoriale del Tevere sarà poi possibile collegare, parallelamente al corso del Tevere, la U.t.o.e 10 con la U.t.o.e. 9.

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

	EFFETTI POTENZIALI SU											
AZIONI DI PIANO	Aria	Acqua	Suolo	Paesaggio	Patrimonio Architet./archeol.	Natura e biodiversità	Rifiuti	Fattori climatici	Insediamenti e mobilità	Energia	Aspetti socioec.	Salute umana
Az01	+/-	+/-	+/-	+	+	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az02	+	+/-	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	++
Az03	+/-	-	-	-	-	+/-	-	+/-	-	-	+	+/-
Az04	+/-	-	-	-	-	-	-	+/-	-	-	+	+/-
Az05	+	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+	+	+	+
Az06	+/-	+	+	+	+/-	+	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az07	+/-	+	++	+	+/-	++	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az08	+	+	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+	+	+	+

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

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

- In rapporto all’analisi degli effetti potenziali derivanti dalla messa in atto delle azioni di piano si nota come la maggior parte di esse comportino effetti positivi (in alcuni casi anche molto positivi) o nulli rispetto alle varie componenti analizzate. I presumibili effetti negativi sono ipotizzabili invece limitatamente ai casi in cui le azioni di piano comportino nuovi impegni di suolo per le funzioni ritenute compatibili nell’ambito del sistema territoriale della Pianura del Tevere. In questi casi infatti se le trasformazioni non sono improntate a criteri di pianificazione sostenibili possono comportare assetti urbanistici non armonizzati con i contesti, modelli di sviluppo con impatti notevoli sulle risorse, a partire dalla risorsa suolo e paesaggio così come su tutte le altre risorse essenziali, oltre che scarsamente qualificati in termini funzionali, nel rapporto tra spazi pubblici e privati.
- Pertanto gli interventi previsti nella U.t.o.e. relativi in particolare alle azioni di piano **Az02, Az03 e Az04** che comportano nuovo impegno di suolo e, più in generale, per tutte le azioni di piano che comportino un incremento del carico urbanistico sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni alle trasformazioni:
- Ct01** gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia saranno definiti nel rispetto dei condizionamenti derivanti dalle classi di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica e dalle conseguenti classi di fattibilità individuate nell’ambito del R.U.;
- Ct02** le previsioni di nuovi insediamenti nell’ambito del R.U. dovranno essere oggetto di specifica valutazione di compatibilità dei possibili impatti sul sistema acquedottistico e fognario, su cui dovrà esprimersi con specifico parere

da richiedere all'Ente gestore. Il R.U. dovrà inoltre prescrivere che i Piani Attuativi delle medesime previsioni contengano la verifica del sistema fognario e di approvvigionamento idrico esistente, e conseguenti adeguate integrazioni degli stessi, atte a garantire l'allacciamento dei nuovi insediamenti al collettore fognario principale, che converge al depuratore comprensoriale esistente, ed un'adeguata modalità di approvvigionamento idrico per uso idropotabile, rendendo possibile, per altri usi, anche il ricorso ad acque di minor pregio. Il R.U. dovrà prevedere che tali verifiche e previsioni dei Piani Attuativi siano anch'esse sottoposte al parere dell'ente gestore; i piani attuativi dovranno contenere anche le valutazioni sull'incremento della produzione di rifiuti e le modalità di smaltimento degli stessi che favoriscano la raccolta differenziata;

- Ct03** dovranno essere messe in atto tutte le misure per la riduzione dell'inquinamento acustico, nel rispetto dei condizionamenti derivanti dal Piano di classificazione acustica; in particolare in corrispondenza dell'aggregato del Trebbio gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia a scopo residenziale, nella zona C3 del vigente P.R.G. ancora non attuata, dovranno essere condizionati alla realizzazione di opere di mitigazione degli impatti acustici, atmosferici e visivi prodotti dalla E45 da realizzare sui margini di tale infrastruttura ed in corrispondenza delle aree individuate dal P.S. come *ambiti di riqualificazione ambientale* nella tavola della "Disciplina degli insediamenti concentrati";
- Ct04** il R.U. dovrà prescrivere, per gli interventi di nuova costruzione da realizzare negli *ambiti di potenziamento della residenza*, così come negli *ambiti agricoli di corredo alla residenza* al di fuori dell'area di tutela paesistica dell'aggregato del Trebbio tipologie edilizie e materiali che si armonizzino con il contesto limitando comunque l'altezza massima degli edifici a due piani abitabili e prevedendo volumetrie semplici con coperture a capanna o a padiglione, evitando volumi aggettanti quali terrazze rispetto alle quali sono da privilegiare le logge; tali interventi dovranno essere condizionati alla realizzazione del parco urbano con i relativi percorsi di connessione con l'Afra e/o degli standards a verde o parcheggi pubblici da localizzare negli *ambiti per nuovi standards* già individuati dal P.S.; nell'area del previsto parco urbano potranno essere concentrate tutte le quote di standards di verde pubblico che sono da rispettare nell'attuazione degli interenti di nuova costruzione a scopo residenziale previsti dal P.S. nel rispetto dei minimi di cui al D.M. 1444/68;
- Ct05** la previsione di ulteriori quote di edilizia residenziale all'interno dell'area di tutela paesistica dell'aggregato di minor valore architettonico-urbanistico paesistico de Il Trebbio dovrà rispettare le condizioni riportate di seguito nel paragrafo intitolato **VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2 E 13 DEL P.T.C.;**
- Ct06** il R.U. dovrà prescrivere che gli interventi di nuova edificazione nelle zone agricole di pianura siano realizzate esclusivamente all'interno o in contiguità con i complessi edilizi esistenti e dovrà prevedere, nel rispetto della disciplina delle invariati strutturali definita dal P.S., tipologie adeguate per le abitazioni ed annessi rurali funzionali alle aziende agricole insediate o da insediare precisando le altezze massime, i riferimenti tipologici desunti dalla architettura rurale tradizionale di pianura, i materiali da utilizzare, le modalità di realizzazione delle sistemazioni esterne (recinzioni, sistemazioni a terra, essenze arboree ed arbustive compatibili con i vari contesti, pergolati e tettoie). Il R.U. dovrà inoltre disciplinare le modalità di realizzazione delle eventuali strutture per lo svolgimento delle attività ritenute compatibili con l'agricoltura, tra cui anche strutture per lo sport e la ricreazione legate alle attività agrituristiche, turistico-ricettive (modalità di realizzazione di eventuali piscine ed altre strutture di servizio).

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

- Sal 01** nelle zone B del vigente P.R.G. che il P.S. ha individuato come *pertinenze di edifici rurali storici e come centro storico minore*, a partire dalla adozione del P.S., gli interventi sono limitati a quelli previsti nella vigente "Variante per l'edificato di matrice storica";
- Sal 02**: la zona C3 del vigente P.R.G. non attuata del Trebbio potrà attuarsi nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dallo strumento vigente ma alle seguenti condizioni: a) garantire gli interventi di mitigazione della E45 di cui al precedente punto **Ct03**. Il piano attuativo da presentare per la realizzazione di tale zona C dovrà contenere gli elaborati elencati nell'allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 01/07/2009, che illustra anche le modalità per la redazione della Relazione di Valutazione integrata e della verifica di coerenza del piano attuativo con il P.S..
- Sal 03**: in merito alle zone agricole ricadenti nella U.t.o.e. valgono le salvaguardie generali definite nelle N.T.A. del P.S..

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

All'interno della U.t.o.e. n. 10, in coerenza con il P.T.C., è individuata l'area di tutela paesistica dell'aggregato de Il Trebbio di minor valore urbanistico-paesistico.

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

Nell'ambito della U.T.O.E. 10 il P.S. di Sansepolcro recepisce le direttive del P.T.C. in merito alle aree di tutela paesistica consentendo come scostamento da esse:

1) in corrispondenza dell'aggregato del Il Trebbio sono ammessi interventi di nuova edificazione a fini residenziali nelle porzioni dell'area di tutela paesistica contigue all'edificato esistente.

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

- le tipologie da consentire in tali aree, nell'ambito del R.U., dovranno essere ispirate a quelle dell'edificato storico di pregio presente nell'aggregato de Il Trebbio, non superare l'altezza massima di due piani, essere realizzate in muratura intonacata con colorazioni da precisare nel R.U. e finiture in pietra o mattoni e finalizzate alla migliore armonizzazione delle costruzioni nel contesto urbanistico e paesaggistico; dovranno essere prescritte e volumetrie semplici evitando il ricorso a corpi aggettanti quali terrazze a cui saranno da preferire le logge; le coperture da prescrivere saranno a capanna o a padiglione;
- le costruzioni dovranno essere attestate lungo la viabilità esistente e non potranno comportare la realizzazione di nuova viabilità;
- il R.U. dovrà prescrivere le modalità per le sistemazioni degli spazi esterni di pertinenza (massima estensione delle superfici permeabili, abaco delle essenze vegetazionali autoctone, abachi delle recinzioni ammissibili);
- la superficie utile lorda massima per residenze da realizzare non potrà essere superiore a 300 mq..

DIMENSIONAMENTO DELLA UTOE

Nuclei o frazioni	FUNZIONI	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.R.G. (mq.)	S.U.L. 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. di sup. lorda media ad alloggio media)
TREBBIO	Residenziale	2.700	800			104	87	29
	Industriale, artigianale							
	Commerciale per medie strutture di vendita							
	Turistico – ricettiva							
	Direzionale							
RESTANTE PARTE DELLA UTOE	Residenziale				1.500	37	36	12
	Industriale, artigianale							
	Commerciale per medie strutture di vendita							
	Turistico – ricettiva				800			
	Direzionale							

TABELLA CARENZE PREGRESSE DI SUPEFICI A STANDARDS

Nuclei o frazioni	Carenza pregressa di standards di verde pubblico (mq.)	Carenza pregressa di standards di parcheggi (mq.)
TREBBIO	500	300