

Legenda

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

SUBSISTEMA TERRITORIALE DEL P.T.C.:

CI05 - Conca Intermontana Valtiberina, Sansepolcro, Anghiari, Monterchi

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

CI0501 - Collina di Anghiari e piana del Tevere

SISTEMA TERRITORIALE DEL P.S.:

Piana del Tevere

NOME UTOE:

Piana di Gricignano e Santa Fiora

SUPERFICIE UTOE (mq):

11.600.273

AMBITI URBANI SCHEDATI RICADENTI NELL'UTOE:

24 - Falcigiano - S. Croce; 25 - Santa Fiora; 26.1 - Zona Ind. Alto Tevere Ovest; 26.2 - Zona Ind. Alto Tevere Est; 27 - Gricignano.

DESCRIZIONE:

Morfologia e confini

L'U.t.o.e. n. 12 "Piana di Gricignano e Santa Fiora" appartiene ed è parte del subsistema territoriale "Pianura del Tevere" che il Piano Strutturale ha recepito dal P.T.C. della Provincia di Arezzo come parte del Sub-sistema territoriale CI05 "Conca intermontana della Valtiberina" e della Unità di paesaggio CI05/01 "Collina di Anghiari e pianura del Tevere. Dal punto di vista morfologico la U.t.o.e. n. 12 corrisponde a tutta la porzione di pianura in destra idrografica del Tevere che ricade in Comune di Sansepolcro.

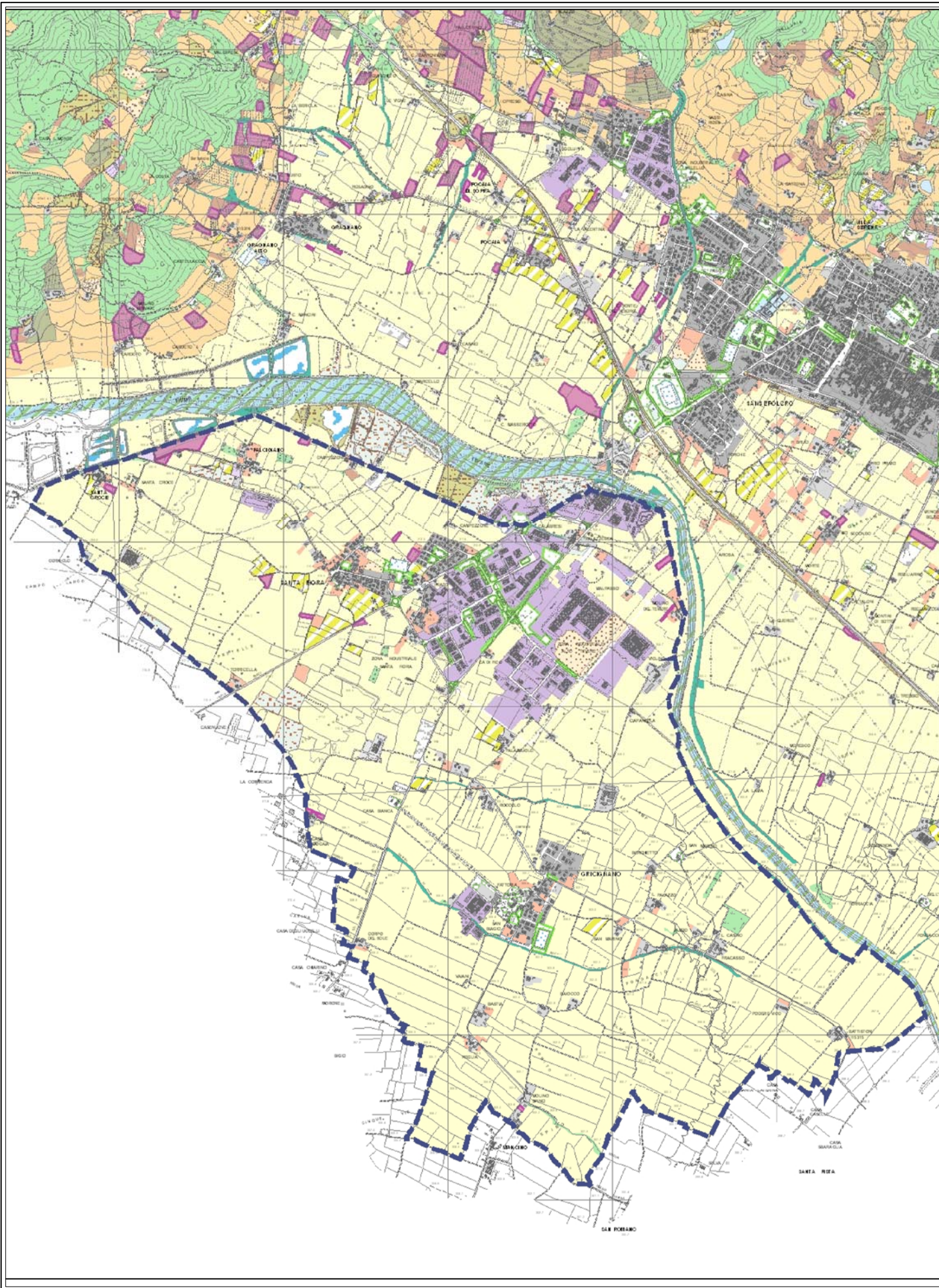
I confini della U.T.O.E. corrispondono:

- al limite in destra idrografica dell'area golenale del Tevere a nord e nord-est;
- al confine regionale con l'Umbria e con il Comune di Citerna a sud-est;
- al confine comunale con il comune di Anghiari a sud-ovest.

Sistema insediativo e della mobilità

La U.t.o.e. n. 12, con i suoi 1.824 abitanti, occupa il terzo posto, per peso demografico, tra tutte le U.t.o.e. in cui è stato suddiviso il territorio comunale, dopo le sole U.t.o.e. n. 1 e n. 2 del capoluogo.

Il sistema insediativo della U.t.o.e. n. 12 è incentrato sugli "ambiti urbani" di Santa Croce, Falcigiano, Santa Fiora, nella porzione di piana a nord della strada provinciale Libbia, di Casa Prato e della Zona industriale Alto Tevere ovest, nella porzione di piana compresa tra la strada provinciale Libbia e la strada statale n. 73 Senese Aretina; nella piana a sud-est della strada statale Senese Aretina è localizzata invece la frazione di Gricignano e la Zona industriale Alto Tevere est. Corredano il sistema degli insediamenti concentrati sopra elencati l'insieme dei complessi edilizi sparsi, diffusi soprattutto nella parte di piana a sud-est della strada statale Senese Aretina. Nel settore nord della U.t.o.e. gli insediamenti di matrice storica corrispondono in gran parte a quelli realizzati dai monaci camaldolesi nella fase medievale delle prime opere di bonifica della pianura del Tevere (Santa Croce, Santa Fiora, Casa Prato); nell'area a sud della strada statale Senese Aretina gli insediamenti sparsi di matrice storica sono invece riferibili in gran parte alla presenza della Villa Fattoria di Gricignano, con l'insieme dei (...segue) →



suoi poteri facilmente riconoscibili per lo stemma della famiglia Collacchioni (un tempo proprietaria della Fattoria) che ancora campeggia sulle facciate delle abitazioni rurali e per la colorazione arancione delle tinteggiature degli edifici. Nell'estremo lembo sud della U.t.o.e. è inoltre presente il pregevole complesso rurale della Fattoria de Il Guerriero, in località Battistoni. Altri complessi di matrice storica sono quelli di San Marino, che ingloba un'antica chiesa, de Il Palazzo ed il complesso de il Borghetto. È da segnalare inoltre la presenza, nel settore nord della U.t.o.e., di una Reglia dei Molini su cui si sono sviluppati i nuclei di Palazzetta (dove è ancora visibile il botaccio dell'originario molino) e di Molino del Tevere. La zona industriale Alto Tevere est, oltre ad essere delimitata a nord-est dalla citata Reglia dei Molini, presenta nei suoi margini complessi edilizi di matrice storica che determinano situazioni di criticità e conflitto potenziale tra usi diversi e scarsamente compatibili del territorio (basti pensare all'insediamento di Violino dove, sono in atto attività di maneggio e agrituristiche, ai complessi rurali o ex rurali presso Palazzuolo, alcuni dei quali di considerevole valore architettonico-ambientale). Nella U.t.o.e. sono presenti anche altre attività scarsamente compatibili con le attività agricole e con la funzione residenziale (impianto di lavorazione inerti a Campezzone e impianti di recupero inerti a Falcigiano). Al centro della U.t.o.e. è localizzata inoltre l'isola ecologica comunale, posta a nord di Casa Bianca, ed il contiguo deposito di G.P.L., che rientra tra gli impianti "a rischio di incidente rilevante".

Il sistema della mobilità è qui articolato in una serie di infrastrutture principali rappresentate dalla strada statale Senese Aretina, di collegamento del capoluogo di Sansepolcro, con Monterchi ed Arezzo, da cui si dipartono la viabilità di accesso alla frazione di Gricignano (che poi consente di collegarsi anche con il territorio di Citerna oltre che con San Leo di Anghiari) ed il pregevole viale di accesso alla Villa Fattoria di Gricignano. Un'altra infrastruttura principale è costituita dalla strada provinciale Libbia o "stradone" di Anghiari, risistemato dai Tarlati come collegamento principale tra il nostro capoluogo e quello anghiarese. Da tale direttrice principale si stacca la viabilità di accesso alla frazione di Santa Fiora ed ai nuclei minori di Santa Croce, Falcigiano e Casa Prato. Precedentemente alla realizzazione della strada statale Senese Aretina assumeva un ruolo di primaria importanza il percorso che da Case Violino raggiungeva Gricignano, Bastia per poi oltrepassare il confine comunale che, in direzione di Sansepolcro, superava il Tevere per ricollegarsi all'asse di via Scarpetti, di accesso diretto al centro storico. Nell'ambito di un'iniziativa di Project Financing posta in essere dalla Amministrazione comunale e confermata nel Piano Strutturale viene modificato e valorizzato il ruolo dell'asse di via Scarpetti, sulla cui testata sud viene prevista la realizzazione del nuovo ponte sul Tevere e una nuova viabilità principale, che lambirà a sud l'area industriale e che costituirà un'efficace alternativa alla strada Senese Aretina, proprio nel tratto attualmente interessato dai maggiori flussi di traffico. Il sistema viario principale è poi corredato dalla rete della viabilità minore, in molti casi di valore storico escursionistico per la dotazione di alberature di pregio e per il ruolo di collegamento con e tra gli insediamenti rurali di matrice storica oltre che con il Tevere. È da segnalare infine una situazione di particolare criticità sulla strada comunale che dalla Libbia conduce a Santa Fiora e Falcigiano

che, attualmente, risulta interessata dal traffico pesante generato, in particolare, dalle attività di lavorazione inerti localizzate lungo la golena del Tevere e dall'attività di recupero inerti localizzata a Falcigiano. La viabilità che un tempo smistava tale traffico pesante (cioè la viabilità di argine) risulta infatti ad oggi in avanzato stato di degrado a causa di un uso massivo ed improprio, protrattosi a lungo senza le necessarie opere di manutenzione. Tale criticità costituisce quindi, per il P.S., una delle problematiche più significative da affrontare all'interno di questa U.t.o.e..

Caratteri del paesaggio

I caratteri paesaggistici dell'area sono in gran parte correlati alla prevalente presenza di una fiorente attività agricola, legata anche alla coltivazione del tabacco. Le aree agricole ricadenti all'interno di questa U.t.o.e. sono quelle che hanno subito le maggiori trasformazioni nella conduzione agronomica: nella porzione a nord-ovest della strada provinciale Libbia un'ampia zona è stata investita dal piano irriguo e di riordino fondiario, che ha comportato la realizzazione di un sistema di irrigazione direttamente alimentato dalle acque dell'invaso di Montedoglio, oltre che la forte regolarizzazione degli appezzamenti, con rettifica della viabilità e del sistema di raccolta delle acque e conseguente cancellazione della precedente più minuta tessitura agraria. Nel settore sud la regolarizzazione degli appezzamenti agricoli e la ristrutturazione della tessitura agraria sono invece in gran parte dovute alle scelte agronomiche di conduzione agricola operate all'interno della Fattoria di Gricignano e delle altre aziende agricole che qui sono attive.

La prevalente attività agricola nell'ambito della U.t.o.e. n. 12 si è trovata e si trova ancora oggi a fronteggiare situazioni conflittuali in rapporto alle altre funzioni insediate che hanno ormai modificato in modo forte e permanente la originaria vocazione agricola; si pensi all'estensione dell'insediamento produttivo a monte e a valle della Senese Aretina, che ormai si configura come il principale comparto produttivo della Valtiberina Toscana. Il rapporto tra tale comparto e il rimanente contesto territoriale rappresenta, per il P.S., il tema pianificatorio più importante da affrontare all'interno di questa U.t.o.e.. Parte del territorio della U.t.o.e. è stato inoltre investito da alcune attività di cava che non sempre sono state accompagnate, come prevederebbero le leggi in materia, da corretti interventi di riqualificazione ambientale determinando conseguenti situazioni di parziale degrado paesaggistico.

INDICATORI DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA, TERRITORIALE E AREE SENSIBILI

AREE DI TUTELA PAESISTICA:

[illegible]

Tot. tutela ville			956.631	8,24
Tot. tutela aggregati			642.456	5,54
Tot. strutture urbane			208.091	1,79
Tot. edifici specialistici			193.288	1,67

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)
55.488	12,83	104.779

VIABILITA' STORICA:

La viabilità storica conserva caratteri di notevole pregio (tratti stradali spesso fiancheggiati da pregevoli alberature di specie quercine o da pioppi cipressini o gelsi); tali infrastrutture secondarie assumono un ruolo di particolare importanza, in rapporto agli insediamenti residenziali concentrati, in quanto rappresentano percorsi alternativi alla viabilità principale per una mobilità sostenibile e sicura, pedonale e ciclabile.

TIPI E VARIANTI DI PAESAGGIO AGRARIO:

Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Pianura del Tevere non riordinata	7.945.522	68,49
Pianura del Tevere sott. a riord. fondiario	1.145.228	9,87

AREE NON AGRICOLE:

Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Area urbana	2.392.831	20,63
Attrezzature e servizi	20.591	0,18
Pertinenza di edifici monumentali	7.026	0,06

TESSITURA AGRARIA:

Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
maglia fitta	228.083	1,97
maglia media	4.292.034	37
maglia rada	4.858.587	41,88

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	1.142.813	9,85

AREE BOSCADE:

Superficie (mq)	% superficie rispetto sup. utoe
88.853	0,77

GEOTOPI:

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

AREE NATURALI PROTETTE:

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

DESCRIZIONE S.I.C.:

//

SINTESI DEI VALORI PAESAGGISTICO - AMBIENTALI

Il valore paesaggistico della U.t.o.e. è ancora elevato nelle aree in cui prevalgono le attività agricole, mentre, in corrispondenza degli insediamenti concentrati, è stato alterato e degradato soprattutto a causa della scarsa qualità delle edificazioni recenti sia a carattere residenziale (specie a Santa Fiora) che a carattere produttivo (per lo spreco nell'uso del suolo ravvisabile in particolare nella Zona industriale Alto Tevere est e per la scarsa qualificazione architettonica e dotazione di adeguati spazi pubblici ed arredo urbano, nell'intera area occupata da insediamenti produttivi). La progressiva riduzione dei valori paesaggistici della U.t.o.e. ha poi subito un'ulteriore accelerazione a seguito di recenti scelte pianificatorie che hanno comportato una concentrazione di insediamenti commerciali lungo la principale infrastruttura viaria di accesso alla città da ovest, con grave detrimento anche delle sue prestazioni funzionali. La ristrutturazione profonda che ha subito la tessitura agraria delle aree agricole ricadenti nella U.t.o.e. impone una particolare attenzione rivolta alla tutela dei brani residui di agricoltura tradizionale, delle alberature non colturali ancora presenti, dei corsi d'acqua e della relativa vegetazione ripariale, e la conseguente previsione di interventi di rinaturalizzazione nelle aree che hanno subito le maggiori trasformazioni. Al tempo stesso sono da calibrare attentamente, sia nella scelta di specifiche tipologie armonizzate con i contesti che in una più adeguata dotazione di spazi pubblici e di viabilità di distribuzione, le eventuali espansioni edilizie, da concentrare esclusivamente nelle aree di margine delle frazioni maggiori. La stessa cura dovrà poi essere riservata alla pianificazione degli interventi di riqualificazione delle aree produttive esistenti e quelli per il loro potenziamento.

INDICATORI DI PRESSIONE ANTROPICA:

POPOLAZIONE DELL'UTOE (CENS. 2001)	1758
DENSITA' POPOLAZIONE (ab/Kmq)	151,55

Superficie aree urbanizzate residenziali (mq)	% aree urbanizz. residenziali rispetto sup. utoe	Superficie aree urbanizzate produttive (mq)	% aree urbanizz. produttive rispetto sup. utoe
379.527	3,27	872.693	10,32

ELEMENTI DI CRITICITA':

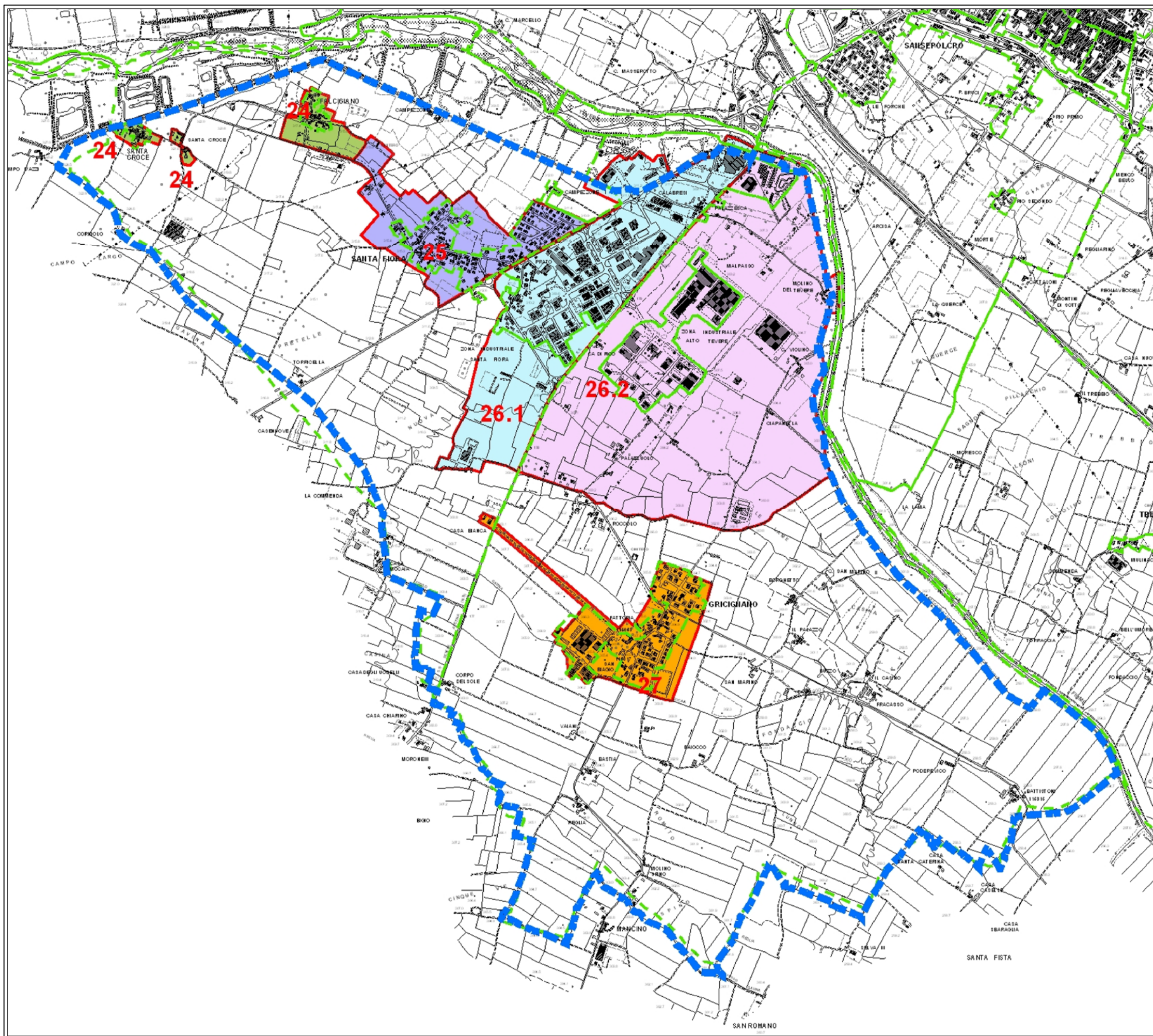
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ED IDRAULICA:	
	Descrizione
Aree con pericolosità geomorfologica elevata	La U.t.o.e. n. 12 presenta una prevalente pericolosità geomorfologica <i>media</i> G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto). Nella U.t.o.e. sono state rilevate solo due 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) in corrispondenza della stazione ecologica presso Casa Bianca e in un'area sul confine comunale, già adibita a cava e localizzata ad est di Molino Spino.
Aree con pericolosità idraulica elevata	nella U.t.o.e. sono state condotte indagini idrauliche sia sulla base di modellazioni, per gli insediamenti concentrati di Santa Croce, Falcigiano, Santa Fiora, Casa Prato, Zona industriale Alto Tevere ovest ed est e Gricignano, che sulla base di dati storico inventariali, per la restante parte della U.t.o.e.. In merito agli insediamenti concentrati si segnala la presenza di una prevalente pericolosità idraulica <i>media</i> I.2 (aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra i 200 ed i 500 anni), con una zona con pericolosità <i>elevata</i> I.3 a nord, est e sud della località Podere Violino contigua all'area golenale del Tevere. Aree con pericolosità <i>molto elevata</i> I.4 (aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno inferiori a 20 anni) sono state inoltre riscontrate a Gricignano, in corrispondenza della Gavina di Mocaia e del Fosso delle Lame. La pericolosità idraulica ricavata dai dati storici inventariali è invece prevalentemente <i>elevata</i> I.3 con una zona con pericolosità <i>molto elevata</i> I.4 posta a sud-est del campo sportivo di Gricignano. Un'estesa area tra Gricignano e Battistoni è stata inserita inoltre in Fascia C dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:	
	Descrizione
presenza di linee elettriche di alta tensione	la U.t.o.e. è attraversata da una linea elettrica ad alta tensione che, da Masserotto al di là del Tevere, prosegue, a nord di Santa Fiora, per Corniolo, in comune di Anghiari.
presenza di impianti di radiocomunicazioni	nella U.t.o.e. è presente un'antenna per la telefonia mobile posta a sud dello stabilimento ex Nestlé.

DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE:

INFRASTRUTTURE PRINCIPALI:
l'U.t.o.e. è attraversata dalla strada statale Senese Aretina, di collegamento con Arezzo, e dalla strada provinciale Libbia, di collegamento con Anghiari.

TIPOLOGIA RETE	DESCRIZIONE	CRITICITA'	CRITERI DI SOSTENIBILITA' DA ADOTTARE NEL P.S.
Sistema Viario	Il sistema della mobilità è costituito, oltre che dalle infrastrutture principali sopradescritte, dalla viabilità comunale di accesso agli abitati di maggiori dimensione e dai percorsi minori di accesso agli insediamenti sparsi ed all'area golenale del Tevere.	La principale infrastruttura di accesso alla città (strada statale Senese Aretina) è gravata da un intenso traffico, soprattutto in alcuni momenti della giornata (orari di ingresso e uscita dagli stabilimenti produttivi); tali criticità sono riscontrabili e si incrementeranno anche a causa della presenza di attività commerciali presenti e future concentrate in una medesima zona. È da segnalare inoltre una situazione di particolare criticità sulla strada comunale che dalla Libbia conduce a Santa Fiora e Falcigiano che, attualmente, risulta interessata dal traffico pesante generato dalle attività di lavorazione inerti localizzate lungo la golenale del Tevere e da quella di recupero inerti localizzata a Falcigiano. La viabilità che un tempo smistava tale traffico pesante, e cioè la viabilità di argine del Tevere risulta infatti in avanzato stato di degrado a causa di un uso massivo ed improprio, protrattosi a lungo senza le necessarie opere di manutenzione.	Nell'ambito del P.S. viene prevista la razionalizzazione ed integrazione delle rete viaria al fine di superare le criticità messe in evidenza; tra le varie scelte del P.S. è anche la conferma della localizzazione del nuovo ponte sul Tevere sulla testata sud di via Scarpetti. Al tempo stesso la Amministrazione Comunale ha definito per la U.t.o.e. n. 12 anche un programma di potenziamento delle reti telematiche per un più agevole utilizzo del web e di Internet a servizio delle attività produttive insediate nella zona industriale Alto Tevere.
Acquedotto	Sono serviti da acquedotto il nucleo di Falcigiano, la frazione di Santa Fiora ed una parte della frazione di Gricignano.	La zona Industriale non risulta ancora servita dall'acquedotto pur essendo già state predisposte le necessarie tubazioni.	È già prevista una linea di acquedotto di progetto che, dal serbatoio di San Casciano, attraverserà il capoluogo e raggiungerà la zona industriale attraverso via Scarpetti. La previsione di eventuali nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico.
Rete fognaria e depurazione	I nuclei abitati, le frazioni e la zona industriale ricadenti nella U.t.o.e. sono serviti dalla rete fognaria.		La previsione di eventuali nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
Rete elettrica	I nuclei abitati, le frazioni e la zona industriale ricadenti nella U.t.o.e. sono serviti dalla rete di distribuzione della energia elettrica.		
Metanodotto	I nuclei abitati, le frazioni e la zona industriale ricadenti nella U.t.o.e. sono serviti dalla rete di distribuzione del metano. La U.t.o.e. è attraversata dalla condotta principale del metano ad alta pressione in un'area a nord-ovest di Falcigiano.		
Raccolta rifiuti	Il servizio pubblico di raccolta rifiuti è presente nella U.t.o.e. nei centri abitati e nella zona industriale.	La raccolta differenziata non ha ancora raggiunto livelli ottimali e la raccolta "porta a porta" è stata organizzata ad oggi solo per il centro storico.	L'amministrazione sta procedendo alla riorganizzazione e razionalizzazione del sistema di raccolta dei rifiuti con interventi anche presso l'attuale Stazione ecologica.



SUBSISTEMA TERRITORIALE DEL P.T.C.:

CI05 - Conca Intermontana Valtiberina, Sansepolcro, Anghiari, Monterchi

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

CI0501 - Collina di Anghiari e piana del Tevere

SISTEMA TERRITORIALE DEL P.S.:

Piana del Tevere

NOME UTOE:

Piana di Gricignano e Santa Fiora

SUPERFICIE UTOE (mq):

11.600.273

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

- 24 - Falcigiano - S. Croce
- 25 - Santa Fiora
- 26.1 - Zona Ind. Alto Tevere Ovest
- 26.2 - Zona Ind. Alto Tevere Est
- 27 - Gricignano



Perimetro UTOE

Perimetri sezioni censuarie ISTAT 2001

OBIETTIVI PER L'U.T.O.E.

- Ob01:** riqualificazione e potenziamento dell'area industriale Alto Tevere quale comparto produttivo principale della Valtiberina Toscana, innanzitutto attraverso il potenziamento ed adeguamento delle reti infrastrutturali esistenti e delle opere di urbanizzazione ancora carenti e l'inserimento di nuove reti telematiche con la finalità di rendere più agevole l'uso di internet a servizio delle attività produttive; promozione di interventi che perseguano un maggiore decoro urbano, un'adeguata dotazione di aree a parcheggio e più efficienti sistemi di fluidificazione del traffico; miglioramento dell'organizzazione dei servizi comuni nelle aree industriali esistenti con le seguenti dotazioni:
- impianto fognario ed idrico;
 - cavidotti per il passaggio delle fibre ottiche e linee di comunicazione ADSL;
 - completamento e rispetto degli standards pubblici di parcheggi e verde pubblico;
 - sistema antincendio comune con l'individuazione di aree ben definite per l'installazione dei necessari depositi di acqua e della relativa rete di distribuzione e di quant'altro sia necessario per la sicurezza;
- Ob02:** riequilibrio generale tra le funzioni presenti all'interno di tale comparto produttivo e, in particolare, del rapporto tra funzioni commerciali e produttive; precisazione dei caratteri delle aree commerciali da insediare nella zona industriale della U.t.o.e. n. 12 con il fine di evitare la polverizzazione distributiva e permettere l'innovazione, l'ammodernamento, la competitività, la razionalizzazione della rete distributiva e l'ottimizzazione del servizio per i consumatori;
- Ob03:** potenziamento delle attività produttive nelle aree contermini alla zona industriale esistente, in connessione con la nuova viabilità principale che dalla strada statale Senese Aretina condurrà al nuovo ponte sul Tevere in località Molino del Tevere; previsione, all'interno di tali aree di potenziamento delle funzioni produttive, di interventi da attuare attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o pubblico-privata che rendano possibili anche politiche di contenimento dei prezzi delle aree;
- Ob04:** riqualificazione funzionale delle frazioni e potenziamento della funzione residenziale al loro interno, con particolare riferimento alle frazioni maggiori di Gricignano e Santa Fiora, contestualmente alla rivitalizzazione e riqualificazione funzionale di tutti gli insediamenti concentrati presenti nella U.t.o.e. n. 12 (e analizzati specificatamente nelle "Schede di Valutazione degli Ambiti Urbani" di seguito riportate) anche attraverso l'incremento, sia in termini qualitativi che quantitativi, delle aree da destinare a spazi pubblici;
- Ob05:** valorizzazione del patrimonio edilizio storico di antica formazione che ancora conserva caratteri di pregio sia all'interno dei tessuti storici degli insediamenti concentrati (tra cui è da segnalare innanzitutto il pregevolissimo aggregato di Santa Croce) che negli insediamenti sparsi dei complessi rurali ed ex rurali e delle ville-fattorie (Villa - fattoria di Gricignano e Villa - fattoria Il Guerriero);
- Ob06:** razionalizzazione del sistema delle infrastrutture della mobilità al fine di garantire un più efficace sistema di collegamenti del capoluogo con le frazioni presenti nella U.t.o.e. 12, oltre che permettere la fluidificazione del sistema della mobilità a servizio dell'area industriale; garantire al tempo stesso il miglioramento delle prestazioni della viabilità di servizio con possibilità di definire un sistema di percorsi differenziati per i vari tipi di traffico (mezzi pesanti, viabilità carrabile relativa alla funzione residenziale, mobilità pedonale e ciclabile); il perseguimento di tale obiettivo assume una particolare importanza per la frazione di Santa Fiora, attualmente interessata dal traffico pesante generato da alcune attività produttive di golena o presenti nelle aree circostanti gli insediamenti di Santa Croce e Falcigiano, che attraversa l'abitato di S. Fiora causando criticità per ciò che riguarda l'inquinamento acustico ed atmosferico e la sicurezza stradale;
- Ob07:** miglioramento dei rapporti di potenziale o effettiva conflittualità tra le varie funzioni insediate, che risultano particolarmente critici in una U.t.o.e. come la 12, caratterizzata dalla compresenza di una notevole commistione di funzioni talvolta difficilmente compatibili (attività produttive e commerciali, aree ed attività agricole circostanti, funzioni residenziali nelle frazioni);
- Ob08:** conservazione dei caratteri dell'agricoltura tradizionale residuale, presente soprattutto nell'intorno dell'abitato di Santa Fiora, che assume anche il ruolo di spazio verde integrativo alla funzione residenziale, all'interno del quale i percorsi di servizio agli appezzamenti costituiscono anche una rete viaria alternativa ed in sicurezza per attività escursionistiche e di collegamento con l'area del previsto Parco territoriale del Tevere;
- Ob09:** 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. 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");
- Ob10:** riqualificazione di situazioni di degrado puntuale presenti nella U.t.o.e. (attività di recupero inerti di Falcigiano, attività di produzione dei funghi a Gricignano, attività estrattive a cui non sono seguiti congrui interventi di riqualificazione ambientale);
- Ob11** potenziamento del centro di trasferimento o Stazione ecologica posto a nord-ovest di Casa Bianca in relazione alla riorganizzazione e razionalizzazione del sistema di raccolta dei rifiuti in tutto il territorio comunale;

Ob12 verifica della possibilità di individuare, all'interno della U.t.o.e. n. 12, aree di possibile ricollocazione delle attività produttive attualmente presenti nell'area di golena del fiume Tevere nella confinante U.t.o.e. n. 11, che risultano funzioni non compatibili con il contesto territoriale in cui sono inserite e sono pertanto da delocalizzare.

AZIONI DI PIANO PER L'U.T.O.E.

- Az01:** riassetto generale del sistema della mobilità, a partire dalla conferma dell'ambito di localizzazione del nuovo ponte sul Tevere, in località Molino del Tevere, da cui si diparte la nuova viabilità *di interesse intercomunale* che costituirà l'alternativa sud alla Strada Senese Aretina; dal ponte sul Tevere sono poi previste le viabilità secondarie di raccordo con le viabilità esistenti che distribuiscono alle varie parti della zona industriale Alto Tevere ed alla sua zona di espansione, in sinistra idrografica della Gora dei Molini. La viabilità principale di progetto potrà peraltro garantire un più efficace collegamento delle frazioni in destra idrografica del Tevere con il capoluogo oltre che i comuni umbri e le relative aree industriali attraverso la viabilità di progetto parallela alla E45 di cui il P.S. ha individuato un ampio areale di possibile localizzazione del tracciato definitivo che dovrà essere concordato con il Comune di Sangiustino e di Città di Castello. All'interno dell'area industriale Alto Tevere in Comune di Sansepolcro il P.S. conferma ed individua, come *viabilità di quartiere di progetto*, la viabilità parallela alla Senese Aretina che potrà garantire un accesso più adeguato alle zone commerciali (definite D5 nel vigente P.R.G.), evitando gli ingressi diretti lungo la stessa Senese Aretina. Previsione di una viabilità di circonvallazione nord per la frazione di Santa Fiora che potrà funzionare come viabilità di distribuzione alle eventuali espansioni della frazione nel settore nord e nord-ovest; per evitare che il traffico pesante continui ad attraversare l'abitato di Santa Fiora si prevede la risistemazione della viabilità che corre sull'argine longitudinale in destra idrografica del Tevere, da concordare sia con la Provincia di Arezzo che con il Comune di Anghiari, oltre che con i privati che sono già stati e saranno i principali fruitori (in attesa dell'auspicata delocalizzazione delle attività produttive presenti nella golena del Tevere); con tali soggetti pertanto sono da realizzare accordi per la ripartizione degli oneri manutentivi per garantire adeguate prestazioni nel tempo di tale viabilità. Il P.S. prevede inoltre la tutela e valorizzazione, anche come ciclovie, delle viabilità secondarie di servizio agli appezzamenti agricoli, che costituiscono una trama di percorsi, per attività ricreative e del tempo libero, di collegamento con il territorio agricolo circostante agli insediamenti concentrati e con il previsto parco territoriale del Tevere;
- Az02:** previsione di una disciplina per le funzioni del comparto produttivo della zona industriale Alto Tevere che privilegi la permanenza ed il potenziamento delle attività produttive in senso stretto; conseguente previsione, nelle aree individuate come *tessuti produttivi consolidati*, di funzioni legate al settore artigianale ed industriale, limitando la funzione commerciale agli spacci aziendali a servizio delle prevalenti attività produttive, insediate in ciascun lotto, ed alle attività commerciali all'ingrosso. Nei *tessuti produttivi consolidati* il R.U. potrà inoltre consentire il cambio d'uso per l'insediamento di funzioni commerciali per sole medie strutture di vendita, nel rispetto di quanto previsto negli articoli 9, 69 e 75 delle N.T.A. del P.S. oltre che delle vigenti norme e regolamenti di settore, mentre non sarà di norma consentito l'inserimento di esercizi di vicinato; potranno invece essere autorizzate strutture di vendita con superficie inferiore a 250 mq. per la vendita di materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi, legnami, attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio, materiali per l'edilizia, materiali termoidraulici). Nelle situazioni di confine tra i *tessuti produttivi consolidati* e i *tessuti residenziali consolidati esistenti prevalentemente recenti* il R.U. dovrà promuovere interventi di riqualificazione ambientale che abbiano la funzione di mitigazione dell'impatto visivo ed acustico verso gli insediamenti residenziali, anche attraverso parziali interventi di riconversione funzionale;
- Az.02bis:** all'interno dell'ambito dei *tessuti produttivi consolidati* della zona industriale Santa Fiora-Gricignano, il P.S., nella tavola 13c, ha individuato due possibili aree per la localizzazione di una nuova unità operativa dei Vigili del Fuoco al fine di creare i necessari presupposti per la soluzione al problema della sicurezza dai rischi di incendio. L'area effettivamente interessata dalla nuova unità operativa dei Vigili del Fuoco verrà precisamente individuata dal Regolamento Urbanistico e a seguito della conclusione dell'atto di permuta tra le proprietà coinvolte (ex Nestlè e Comune di Sansepolcro), all'interno degli ambiti che il P.S. ha individuato come *ambito per la localizzazione della nuova sede dei Vigili del Fuoco* ;
- Az03:** nelle aree individuate dal P.S. come *ambiti per il potenziamento della funzione produttiva* il R.U. dovrà prevedere modalità di attuazione di iniziativa pubblica o pubblico-privata che garantiscano anche la promozione di modelli di urbanizzazione di adeguato decoro urbano (viali principali alberati e con sufficiente ampiezza, aree a parcheggio in sede propria, adeguata segnaletica, adeguata dotazione infrastrutturale anche per ciò che riguarda le reti telematiche ecc.). All'interno degli *ambiti per il potenziamento della funzione produttiva* il R.U. dovrà inoltre provvedere all'individuazione di un'area da riservare a centro servizi per le imprese che possa accogliere tutte le funzioni logistiche di un polo tecnologico (servizi e assistenza per la ricerca e innovazione tecnologica, per sostenere la competitività delle imprese del territorio, per facilitare le iniziative multidisciplinari e di aggregazione delle competenze, monitoraggio dei settori produttivi con elevati potenziali di crescita, in particolare nell'area delle nuove tecnologie, innovazione di impresa: sportello brevetti, sportello start up imprese, sportello legale, sportello finanza agevolata, sportello materiali innovativi, finanziamenti alla ricerca, ecc.) con disponibilità di superfici per laboratori di ricerca. Tale funzione potrà essere localizzata nelle aree che fiancheggiano il viale alberato di previsione che, dalla rotatoria esistente sulla via Senese - aretina a sud della località Ca' di Fico, conduce al previsto nuovo ponte sul Tevere; il

R.U. potrà localizzare anche un'area in cui realizzare una struttura espositiva di corredo e a servizio delle contigue attività produttive. Tale struttura potrà comunque trovare collocazione, in quanto funzione compatibile, anche attraverso interventi di cambio d'uso di immobili già localizzati all'interno dei *tessuti produttivi consolidati*.

In merito al dimensionamento di tali funzioni direzionali, oltre a quanto già previsto per le zone D5 del vigente P.R.G. ed alle possibilità di riuso delle aree ricadenti nel *tessuto produttivo consolidato*, potrà essere destinato a funzioni direzionali fino ad un massimo del 10% del dimensionamento delle aree ricadenti negli *ambiti di potenziamento del sistema produttivo*. Il R.U. per le porzioni di *ambiti per il potenziamento della funzione produttiva* ricadenti in zone D5 non attuate del vigente strumento urbanistico potrà confermare le funzioni attualmente previste o prevedere, in alternativa ad esse, funzioni direzionali o artigianali e/o industriali. Già a partire dal primo R.U. dovrà inoltre essere verificata la possibilità di individuare, sugli *ambiti agricoli di corredo agli insediamenti* posti a sud est degli *ambiti per il potenziamento della funzione produttiva*, della zona industriale Alto Tevere e ad ovest del Tevere, aree per la rilocalizzazione delle attività produttive che attualmente insistono nell'area golendale del Tevere (U.t.o.e. 11);

Az04: in merito alla frazione di Gricignano il P.S. definisce alcune azioni di piano in funzione innanzitutto della riqualificazione formale e funzionale dei tessuti edilizi esistenti: a) in corrispondenza dell'accesso nord-ovest dalla strada comunale che si stacca dalla Strada Senese Aretina è prevista la realizzazione di un'area che si configuri come nuova centralità urbana, in cui sarà localizzata un'area a parco attrezzato e a parcheggio pubblico; all'interno di tale spazio individuato dal P.S. come *ambito di reperimento per parchi urbani*, potranno essere edificate piccole attrezzature di servizio (bar, piccole attrezzature sportive, negozi nella forma di esercizi di vicinato), anche attraverso il recupero di volumi incongrui posti sul margine nord ovest del tessuto individuato come *centro storico minore*; dovrà inoltre essere previsto un percorso pedonale che, dall'area a parco, raggiunga la viabilità principale di attraversamento della frazione; b) riqualificazione delle aree a verde pubblico esistenti e dell'area del campo sportivo da collegare al previsto percorso pedonale lungo il corso d'acqua della Gavina, sui cui fianchi è stato individuato dal P.S. un *ambito per la creazione di un parco fluviale*; all'interno di esso il R.U. potrà prevedere aree di sosta attrezzata, piccole attrezzature sportive per il gioco e lo sport all'aperto e un percorso ciclopedonale di collegamento con il circostante territorio rurale;

Az05: valorizzazione del complesso della Villa Fattoria di Gricignano anche attraverso la tutela del pregevole viale di accesso, del complesso architettonico con planimetria a C, del parco della villa, con il suo accesso secondario (o antico accesso alla villa) dal centro della frazione, e della architettura razionalista della Tabaccaia;

Az06: individuazione di piccole aree degradate presenti all'interno dei tessuti edilizi esistenti della frazione di Gricignano al fine di renderne possibile, nell'ambito del R.U., la riqualificazione formale e funzionale;

Az07 individuazione di un'area di intervento strategico **Is 10 - “Riqualificazione dell'area della Fungaia”** che consenta la riqualificazione e riorganizzazione dell'attività produttiva esistente secondo più elevati standards qualitativi (al fine anche di ridurre ulteriormente, rispetto alla situazione attuale, le esalazioni maleodoranti), la riqualificazione contestuale dell'area a sud della Gavina e la creazione di un'area a standards (per parcheggi e verde pubblico) ;

Az08 previsione di *ambiti per il potenziamento della residenza* sul margine est della frazione di Gricignano che comprendono anche la zona C4 non attuata del vigente P.R.G.; ulteriori quote per nuova residenza potranno essere localizzate, a partire da secondo R.U. e nel rispetto degli articoli 17, 63 bis e 70 comma 2 lettera d) delle N.T.A. del P.S., nelle porzioni degli *ambiti agricoli di corredo agli insediamenti* contigue ai tessuti consolidati esistenti, garantendo comunque la tutela delle aree con tessitura agraria a maglia fitta e delle altre invarianti strutturali quali i percorsi di pregio, le alberature isolate, i filari di alberi o siepi, l'area di tutela paesistica della Villa-Fattoria di Gricignano;

Az09 riqualificazione funzionale della frazione di S. Fiora a partire dalla azione di piano Az01 e attraverso: a) la riqualificazione dell'area centrale del campo sportivo e della scuola materna, attraverso la individuazione di specifici *ambiti per il potenziamento degli standards* e, in particolare, per parcheggi pubblici; b) la perimetrazione di un ambito all'interno del quale il R.U. dovrà ricavare un parco urbano sul margine tra i tessuti consolidati esistenti e le eventuali aree di espansione a nord della frazione, che funzioni da polmone verde centrale all'insediamento; c) l'individuazione di un *ambito per il potenziamento degli standards* in uno spazio attualmente libero da edificato prossimo all'ex lavatoio (di cui si propone la conservazione), sul limite ovest dello slargo dove affacciano gli edifici storici della frazione e gli edifici della ex scuola elementare e del circolo Acli; tale ambito potrà essere funzionale alla realizzazione di uno spazio da utilizzare per le feste e le sagre organizzate dagli abitanti della frazione;

Az10 la previsione di un'area di intervento strategico **Is 08 – “Piazza di Santa Fiora”** che consenta, la creazione di un'area centrale a piazza, fiancheggiata da nuove edificazioni residenziali, con eventuali negozi a piano terra, e con spazi a parcheggio sul lato nord di accesso carrabile alla stessa piazza; un percorso pedonale di progetto dovrà collegare tale piazza con l'area della ex scuola elementare e ora sede della Pro Loco e con la piazza esistente nel rispetto delle condizioni di cui al successivo paragrafo **“CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ AI FINI DELLA MITIGAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI DELLE TRASFORMAZIONI”**;

Az11 individuazione di aree, sui margini del nucleo esistente di Santa Fiora, definite *ambiti di potenziamento della residenza su aree tutelate* con la funzione di ricostituire un margine verso la soprastante zona agricola di maggior qualità architettonico-urbanistica rispetto a quello attuale del tessuto edilizio recente; gli interventi su tali aree dovranno rispettare le 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 E 13 DEL P.T.C.” e la disciplina delle invarianti strutturali definita dal P.S.;

Az12 eventuali ulteriori quote di nuova edilizia residenziale, sempre a servizio della frazione di Santa Fiora, potranno essere localizzate, a partire dal secondo dal R.U. e nel rispetto degli articoli 17, 63 bis e 70 comma 2 lettera d) delle N.T.A. del P.S., nelle porzioni degli *ambiti agricoli di corredo agli insediamenti* contigue ai tessuti consolidati esistenti, garantendo comunque la tutela delle aree con tessitura agraria a maglia fitta e delle altre invarianti strutturali quali i percorsi di pregio, le alberature isolate, i filari di alberi o siepi, l'area di tutela paesistica dell'edificio specialistico antico della Chiesa di Santa Fiora;

Az13 individuazione dell'area di intervento strategico Is 09 – “Parco di Casa Prato al fine di legare gli interventi di nuova edificazione a scopo residenziale alla realizzazione contestuale di un parco per il nucleo di Casa - Prato nell'area affacciata sulla rotatoria, accessibile dalla strada interna al nucleo; gli interventi in tale area dovranno rispettare le condizioni di cui al successivo paragrafo **“CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ AI FINI DELLA MITIGAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI DELLE TRASFORMAZIONI”**;

Az14 individuazione, in corrispondenza di una porzione di zona industriale direttamente confinante con il nucleo di Casa Prato, di un'area compresa nei tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale che mitighi gli impatti (visivo, acustico) della contigua zona industriale rispetto all'abitato;

Az15 riqualificazione del nucleo di Falcigiano attraverso: a) la **riorganizzazione dell'impianto di recupero inerti** che sorge all'ingresso sud all'aggregato; la riqualificazione dell'area dovrà prevedere, nelle aree più vicine all'aggregato, la realizzazione della palazzina uffici dell'attività (lungo la viabilità di accesso) e la risistemazione di uno spazio a verde con piantumazioni che potrebbero fungere da mitigazione visiva, acustica e delle polveri, nello spazio interposto tra la parte destinata alle lavorazioni ed il nucleo abitato; l'attività vera e propria sarà invece riorganizzata nella porzione ovest dell'area; b) la individuazione di *ambiti per nuovi standards* (verde e parcheggi pubblici in corrispondenza dell'area libera centrale ad ovest del nucleo storico dell'aggregato e sul limite est dello stesso nucleo; gli interventi in tale area dovranno rispettare le condizioni di cui ai 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 E 13 DEL P.T.C.”**

Az16 previsione di modeste espansioni residenziali dell'aggregato di Falcigiano che confermano alcune previsioni del P.R.G. vigente ancora non attuate e prevedono interventi di completamento sul margine est dell'aggregato in corrispondenza dell'*ambito di potenziamento della residenza su aree tutelate* individuato dal P.S.; gli interventi in tali aree dovranno rispettare le condizioni di cui ai 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 E 13 DEL P.T.C.”** e la disciplina delle invarianti strutturali definita dal P.S.;

Az17 valorizzazione del pregevole aggregato di Santa Croce (complesso monumentale della chiesa e canonica, esempi di architettura rurale di notevole pregio) prevedendo interventi di riqualificazione di un'area degradata sul margine sud dello stesso aggregato; tale azione di valorizzazione risulta peraltro coerente e in sinergia con la previsione del contiguo Parco territoriale del Tevere sull'area golendale del fiume, la cui fruizione potrà beneficiare sia delle potenzialità offerte dall'ambiente di interesse prevalentemente naturalistico dell'area golendale che dalla presenza di pregevoli testimonianze storico-architettoniche prossime all'area del parco territoriale. Il R.U. dovrà conseguentemente inserire in zona A l'intero *centro storico minore* individuato nella tavola della “Disciplina del sistema insediativo concentrato” del P.S. in corrispondenza di Santa Croce;

Az18 individuazione di un ambito per nuovi standards contiguo all'attuale edificio della Stazione ecologica o centro di trasferenza funzionale al potenziamento di tale struttura ed al progetto di riorganizzazione del sistema di raccolta dei rifiuti con utilizzo di un compattatore che potrà consentire di ridurre il numero di viaggi degli automezzi della nettezza urbana al termovalorizzatore di Arezzo ed alla discarica di Castiglion Fibocchi, contribuendo a ridurre i flussi di traffico ed i carichi inquinanti;

Az19 individuazione dei peculiari caratteri delle aree agricole ricadenti nella U.t.o.e. che sono state ricomprese nei tipi e varianti di paesaggio agrario della *“Pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario”* e della *“Pianura del Tevere non riordinata”*; tali tipi e varianti di paesaggio agrario 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), le caratteristiche paesaggistiche – ambientali, quali *aree ad esclusiva funzione agricola* in cui le trasformazioni urbanistico edilizie potranno essere ammesse solo per funzioni agricole o connesse all'attività agricola, nel rispetto della disciplina delle invarianti strutturali definita dal P.S.;

Az20 individuazione delle differenti caratterizzazioni della tessitura agraria (maglia fitta, maglia media e maglia rada) delle aree agricole comprese nella U.t.o.e. al fine di attivare politiche di tutela delle aree residuali con agricoltura tradizionale a maglia fitta, diffuse soprattutto attorno ai nuclei abitati, anche per il loro ruolo di integrazione funzionale alle aree residenziali; dovranno essere conservate nel loro assetto attuale le aree già sottoposte a ristrutturazione parziale, con tessitura a *maglia media*; nelle aree che hanno subito processi di ristrutturazione più spinti dovranno invece essere promossi interventi di rinaturalizzazione anche attraverso una valutazione più attenta dei Piani di sviluppo aziendale presentati dalle aziende agricole (i cui contenuti ed elaborati dovranno essere adeguati a quanto

richiesto nel Regolamento di cui al D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5R del Titolo IV, Capo III della L.R. 1/05 e ss.mm.ii.) e degli interventi di miglioramento ambientale ivi proposti.

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

	EFFETTI POTENZIALI SU											
AZIONI DI PIANO	Aria	Acqua	Suolo	Paesaggio	Patrimonio Architettonico	Natura e biodiversità	Rifiuti	Fattori climatici	Insedimenti e mobilità	Energia	Aspetti socioec.	Salute umana
Az01	-	+/-	-	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+
Az02	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	-	+/-	+	+/-
Az03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+/-
Az04	+	+	+	+	+	+	+/-	+	+	+/-	+	+
Az05	+/-	+/-	+/-	+	+	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az06	+/-	+/-	+	+	+	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az07	+	-	+	+	+/-	+/-	-	+/-	+	+/-	+	+
Az08	+/-	-	-	-	+/-	-	-	+/-	+	-	+	+/-
Az09	+	+/-	+	+	+/-	+	+/-	+	+	+/-	+	+
Az10	+/-	-	+/-	+/-	+/-	+/-	-	+/-	+	-	+	+
Az11	+/-	-	-	-	+/-	+/-	-	+/-	-	-	+	+/-
Az12	+/-	-	-	-	+/-	-	-	+/-	+/-	+/-	+	+/-
Az13	+	-	-	+/-	+	+/-	-	+/-	+	-	+	+
Az14	-	-	-	-	-	-	+	+/-	-	+	+	-
Az15	+/-	+/-	+/-	-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
Az16	+/-	+/-	+	++	++	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+
Az17	+	+	+	+	+	+	+/-	+	+	+/-	+	+
Az18	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	++	+/-	+	+/-	+	+/-
Az19	+/-	+	+	+	+/-	+	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+
Az20	+/-	+	+	+	+/-	+	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-

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 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 funzioni residenziali, produttive, commerciali, ricettive o terziarie e per nuove infrastrutture viarie. In questi casi infatti, se le trasformazioni non sono improntate a criteri di pianificazione e progettazione 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 **Az01, Az03, Az08, Az11, Az12, Az13, Az15 e Az16** che comportano nuovo impegno di suolo e, più in generale, per tutte le azioni di piano che comportino un incremento del carico urbanistico sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni alle trasformazioni:

Ct01 gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia saranno definiti nel rispetto dei condizionamenti derivanti dalle classi di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica e dalle conseguenti classi di fattibilità che saranno stabilite nell’ambito del R.U.;

Ct02 le previsioni di nuovi insediamenti (sia a scopo residenziale che produttivo che commerciale) o di interventi di riconversione di aree dismesse o degradate nell’ambito del R.U. dovranno essere oggetto di specifico parere di compatibilità dei possibili impatti sul sistema acquedottistico e fognario da richiedere all’Ente gestore; il R.U. dovrà inoltre prescrivere che i Piani Attuativi delle medesime previsioni contengano la verifica del sistema fognario e di approvvigionamento idrico esistente, e conseguenti adeguate integrazioni degli stessi, atte a garantire l’allacciamento dei nuovi insediamenti al collettore fognario principale, collegato al depuratore comprensoriale esistente, ed un’adeguata modalità di approvvigionamento idrico per uso idropotabile, rendendo possibile, per altri usi, anche il

ricorso ad acque di minor pregio e/o a processi di riciclo delle acque di lavorazione degli impianti produttivi. Il R.U. dovrà prevedere che tali verifiche e previsioni dei Piani Attuativi siano anch’esse sottoposte al parere dell’ente gestore. In merito all’approvvigionamento idrico all’interno della zona industriale Altotevere è da segnalare che l’area stessa non risulta servita dall’acquedotto pubblico; i recenti lavori di urbanizzazione hanno comportato la realizzazione delle tubazioni che però attendono ancora di essere alimentate dalla condotta di progetto rappresentata nella tavola n. 7 a del P.S.; il progetto definitivo di tale condotta è in fase di approvazione e, una volta in funzione, consentirà finalmente di servire con acqua potabile tutta la zona industriale esistente e le aree previste dal P.S. per il suo potenziamento. Nel periodo transitorio, fino alla attivazione di tale parte di acquedotto, l’approvvigionamento idrico potrà avvenire con pozzi per i quali dovrà essere dimostrato, da parte dei proponenti e attraverso adeguate analisi idrologiche, che gli eventuali emungimenti non provocano impoverimento della falda e non interagiscono con pozzi limitrofi;

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, che sarà definitivamente approvato a seguito della adozione del P.S.;

Ct04 la **viabilità principale di progetto, individuata dal P.S. come “viabilità intercomunale di progetto”** e che dovrà assumere il ruolo di alternativa alla strada statale Senese Aretina dal previsto nuovo ponte sul Tevere fino all’incrocio sulla strada statale citata, venga realizzata come viale alberato di accesso alla città da sud-ovest, con caratteristiche prestazionali di asse di scorrimento evitando l’affiancamento di parcheggi in linea e gli accessi diretti ai lotti della zona industriale, che dovranno invece essere serviti da opportuni controviali. Il R.U. dovrà prescrivere che la realizzazione di tale viabilità preceda gli interventi di nuova edificazione di edifici produttivi nelle aree da attuare tramite piano attuativo. Il R.U. dovrà precisare le modalità per il concorso dei proponenti le lottizzazioni industriali, per ciò che riguarda l’utilizzo dei relativi oneri di urbanizzazione, alla realizzazione delle viabilità di progetto previste dal P.S., attraverso l’individuazione di adeguati comparti attuativi e specifiche valutazioni di fattibilità tecnico-amministrativa e finanziaria delle opere pubbliche da realizzare;

Ct05 le **viabilità di progetto (di rango intercomunale, urbano, di quartiere** così come i *percorsi pedonali di progetto*) dovranno essere definite dal R.U. nel rispetto degli assi di progetti già indicati dal P.S. con possibilità di scostamento limitato e motivato che garantisca comunque un assetto che persegua gli stessi obiettivi; in particolare i nuovi assi di progetto dovranno garantire la tutela delle invarianti strutturali e, quindi, armonizzarsi dal punto di vista morfologico e paesaggistico con i contesti attraversati;

Ct06 la **precisazione delle destinazioni d’uso ammissibili all’interno dei tessuti produttivi consolidati e degli ambiti di potenziamento del sistema produttivo** nell’ambito del R.U., per ciò che riguarda in particolare la funzione commerciale dovrà rispettare le seguenti prescrizioni: a) il R.U. dovrà tenere conto della distribuzione delle funzioni esistenti nei *tessuti produttivi consolidati* e consentire in questi cambi di destinazioni, da produttivo a commerciale, nel rispetto di quanto previsto negli articoli 9, 69 e 75 delle N.T.A. del P.S.; b) per ciò che riguarda gli *ambiti di potenziamento del sistema produttivo* le funzioni commerciali saranno da localizzare esclusivamente all’interno delle zone D5 del vigente P.R.G. non attuate e confermate dal P.S.; b) le funzioni commerciali, da insediare sia nei *tessuti produttivi consolidati* che nelle zone D5 del vigente P.R.G. ancora non attuate e confermate dal P.S., saranno esclusivamente quelle relative alle *medie strutture di vendita*, al fine di evitare la delocalizzazione degli esercizi di vicinato, che dovranno invece più congruamente trovare collocazione nel centro storico e nelle aree a prevalente carattere residenziale; c) il R.U. dovrà prevedere oltre al rispetto delle leggi e regolamenti di settore vigenti in materia di funzioni commerciali, anche il rispetto dell’art. 15 del P.I.T. ; in particolare i permessi a costruire per il cambio d’uso di aree produttive esistenti o i piani attuativi di interventi per la realizzazione di nuove di medie strutture di vendita, dovranno essere corredati da uno studio che riguardi: a) il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero di mezzi, numero di innesti e di accessi diretti, numero delle funzioni svolte, sull’idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte; b) il livello di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già insediate; c) la presenza di aree da preservare ai fini del riequilibrio ecologico e paesaggistico; d) i costi che le amministrazioni pubbliche interessate sono tenute a sostenere ai fini dell’adeguamento delle infrastrutture e della tutela delle risorse essenziali del territorio. Sulla base dei contenuti di tale studio la Amministrazione Comunale potrà esprimere il proprio giudizio di compatibilità sugli interventi proposti. Qualora da tale studio risultasse la compresenza, nello stesso ambito territoriale di più strutture commerciali che producono i medesimi effetti di una grande struttura di vendita, si dovranno attivare le procedure previste per le *grandi strutture di vendita* che, a livello urbanistico, comportano la necessità di attivare specifici accordi di pianificazione tra le diverse amministrazioni competenti;

Ct07 il R.U. dovrà prevedere modalità esecutive **per gli interventi di nuova edificazione a fini produttivi e commerciali** che garantiscano il massimo decoro urbano, anche attraverso la definizione di sezioni stradali tipo e di adeguati rapporti tra spazi coperti e scoperti; il R.U. dovrà inoltre promuovere la installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici sulle coperture degli edifici da considerare localizzazioni preferenziali per tali impianti;

Ct08 nella **definizione dei comparti attuativi per gli ambiti di potenziamento del sistema produttivo da attuare con piani attuativi** il R.U. dovrà prevedere la tutela degli ambiti che il P.S. ha individuato come *verde di rispetto ambientale* che comunque potranno concorrere alla definizione della capacità edificatoria del comparto attraverso il metodo e l’applicazione della perequazione urbanistica. Nella definizione di dettaglio dei perimetri delle aree di

espansione finalizzate alla realizzazione di nuovi edifici artigianali/industriali il R.U. potrà ridefinire il confine tra area di espansione produttiva e aree ricomprese dal P.S. negli *ambiti agricoli di corredo agli insediamenti*, mantenendo comunque una distanza minima di 100 metri dal limite dei lotti con edilizia residenziale attestati lungo la strada che dalla strada statale Senese Aretina conduce alla frazione di Gricignano e dal corso d'acqua, a nord della località Roccolo, che separa l'*ambito agricolo di corredo* alla zona industriale dall' *ambito agricolo di corredo* alla frazione di Gricignano.

Nella fascia di terreno ancora libera da edificato posta in località Palazzuolo gli interventi di trasformazione urbanistico edilizia a scopo produttivo previsti potranno essere attuati alle seguenti condizioni:

- individuazione del comparto edificatorio unitario, perimetrato in nero nella planimetria sottoriportata, all'interno del quale gli interventi edificatori a scopo produttivo potranno essere attuati, anche per stralci funzionali, ma comunque nel rispetto della prescrizione di localizzare gli spazi per standards pubblici a parcheggio o a verde pubblico nelle aree individuate come “verde di rispetto ambientale e paesaggistico” nelle quali insistono elementi vegetazionali ed ambientali di pregio da tutelare (alberi di quercia, fossi con relativa vegetazione ripariale);
- la potenzialità edificatoria da realizzare all'interno degli “ambiti di potenziamento del sistema produttivo” ricadenti nel citato comparto potrà essere quantificata applicando i parametri urbanistici delle zone D2 previste dal P.R.G. vigente all'intera area compresa nel comparto.

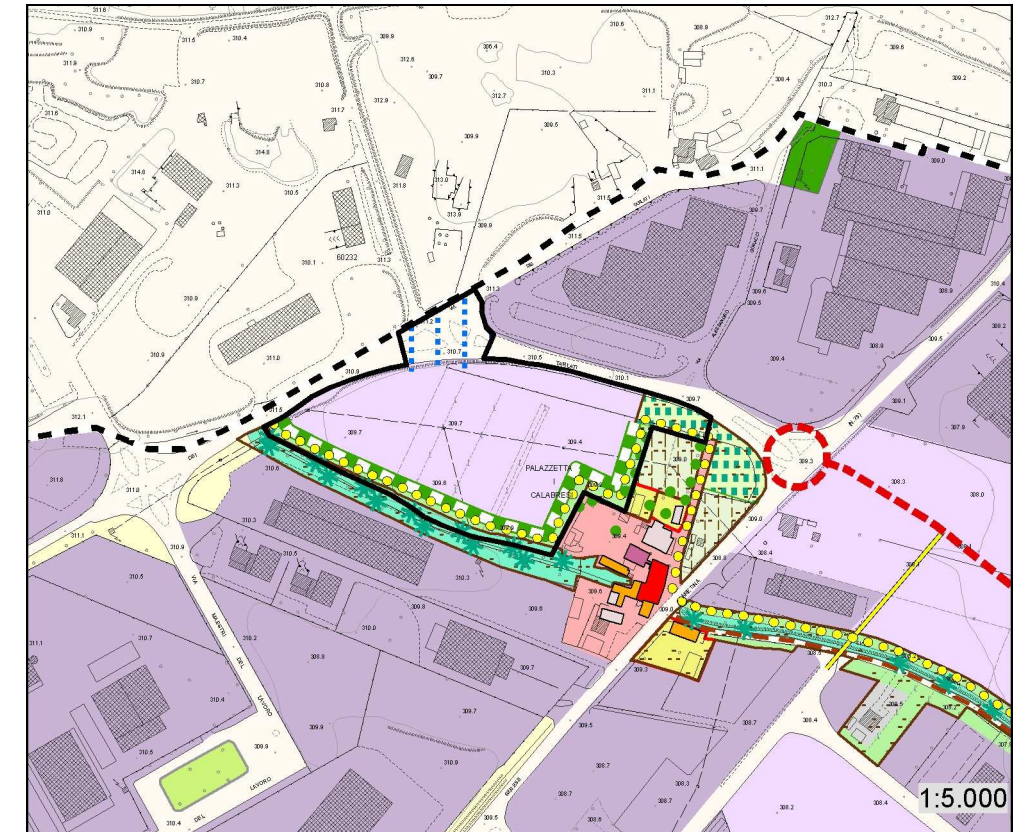


Nell'area ancora libera da edificato individuata come zona omogenea D5 nel vigente P.R.G. e posta a nord-ovest del complesso della Palazzetta gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia a scopo produttivo previsti potranno essere attuati alle seguenti condizioni:

- individuazione del comparto edificatorio unitario, perimetrato in nero nella planimetria riportata di seguito, all'interno del quale gli interventi edificatori a scopo produttivo potranno essere attuati nel rispetto della prescrizione di prevedere una fascia ineditata di almeno 10 metri a nord della “reglia dei molini”, identificata nel P.S. come “corsi d'acqua e arginature”, “vegetazione ripariale” e “verde di rispetto ambientale e paesaggistico”, misurata dai limiti nord delle particelle catastali 45, 552, 553, 554 e dal confine con l'area classificata “centro storico minore” della Palazzetta; all'interno di tale fascia ineditata dovrà essere prevista la destinazione a verde pubblico, percorso pedonale/ciclabile; tale area di verde pubblico sarà schermata verso l'area edificabile con un filare di alberi;
- l'accesso carrabile all'area edificabile, individuata come “ambito di potenziamento del sistema produttivo”, dovrà essere realizzato esclusivamente in corrispondenza dell'area campita con tratteggio blu nella planimetria sotto-riportata; all'interno della medesima area campita con tratteggio blu dovrà essere prevista

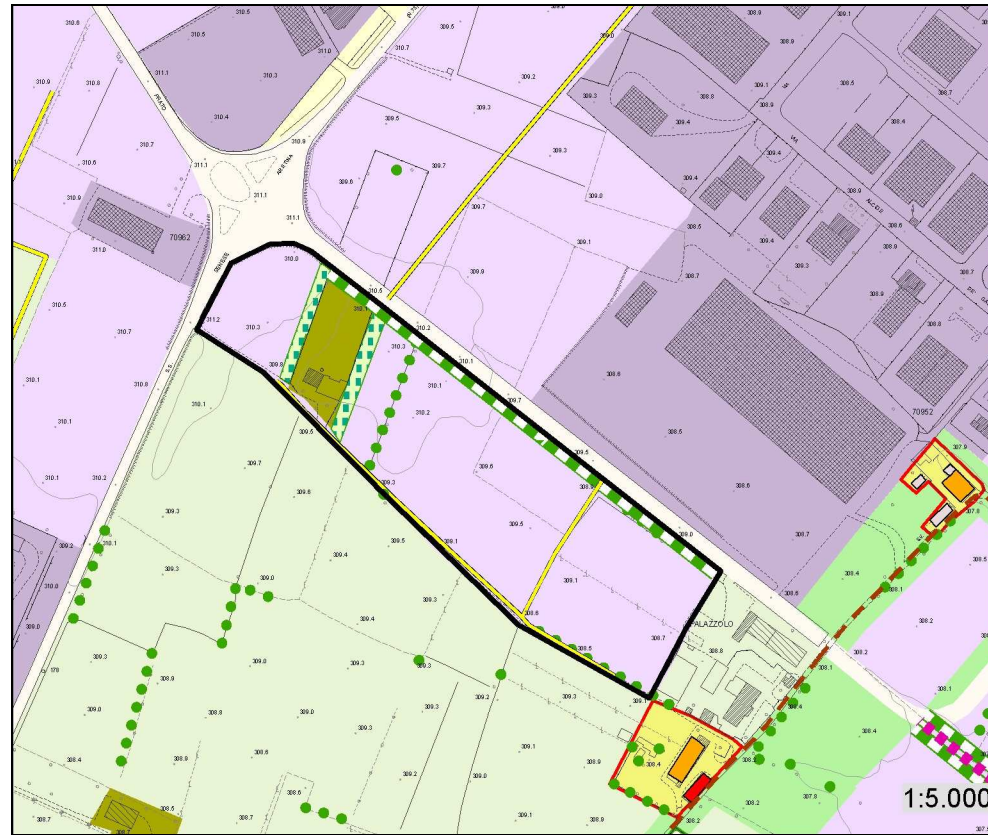
una forma diversa all'incrocio, quale ad esempio la introduzione di una rotatoria per una migliore fluidificazione del traffico;

- l'area all'interno del comparto unitario individuata dal P.S. come “ambito di riqualificazione ambientale” dovrà essere oggetto di interventi di rimozione degli autoveicoli attualmente presenti e di recupero come area a verde o a orti.

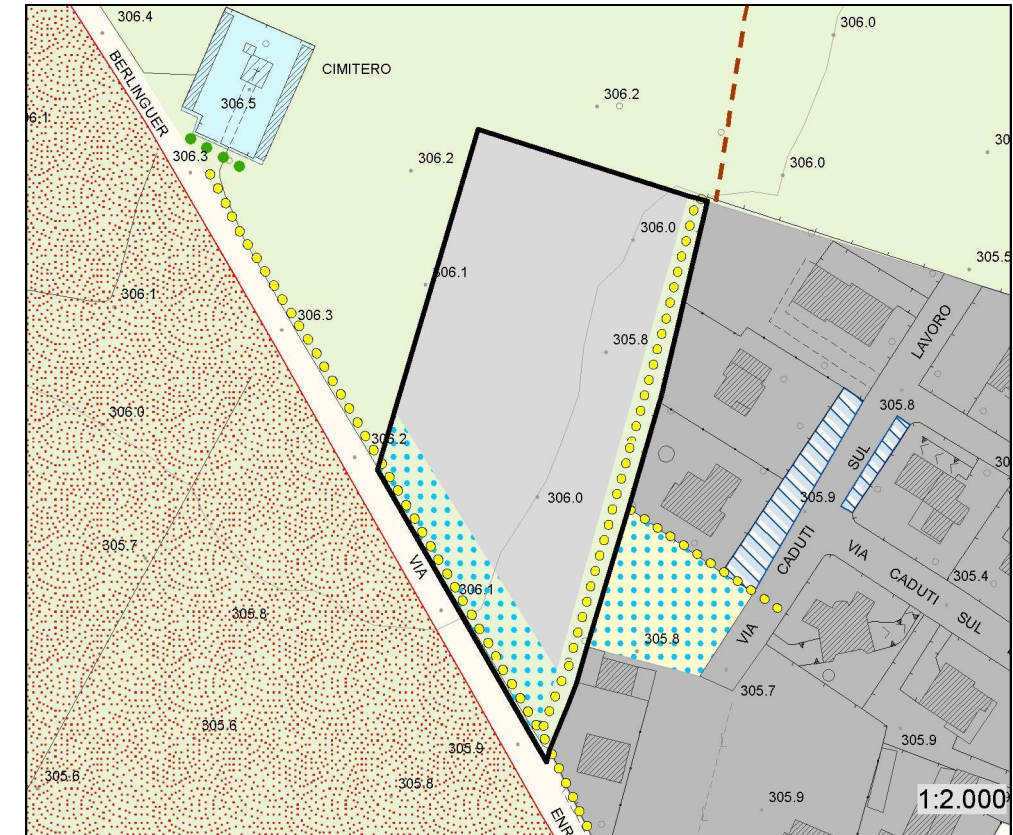


Nella fascia individuata come “ambito di potenziamento del sistema produttivo”, che si estende dalla strada Senese Aretina fino al complesso edilizio di Palazzuolo, gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia a scopo produttivo previsti potranno essere attuati alle seguenti condizioni:

- individuazione del comparto edificatorio unitario, perimetrato in nero nella planimetria sottoriportata, all'interno del quale gli interventi edificatori a scopo produttivo potranno essere attuati nel rispetto della prescrizione di prevedere l'accesso carrabile ai lotti da una “viabilità di quartiere di progetto” posta sul limite sud e sud-ovest del citato ambito di potenziamento, al fine di evitare l'accesso carrabile a tale comparto dalla strada Senese Aretina e dalla rotatoria contigua; tale viabilità sarà collegata con un tratto di viabilità di nuova previsione alla viabilità esistente sul margine nord-est del comparto;
- dovranno essere previste due fasce di verde di rispetto sui fianchi della pertinenza dell'edificio residenziale esistente all'interno del comparto, dello spessore minimo di 10 sul lato est e sul lato ovest di tale pertinenza, al fine di garantire un sufficiente distacco tra l'abitazione esistente e le aree edificabili a scopo produttivo; l'area corrispondente alla pertinenza dell'edificio abitativo citato e le due fasce a verde di rispetto potranno essere ridestinate ad aree produttive a seguito della eventuale dismissione dell'attuale funzione residenziale.
- Lungo la viabilità esistente sul lato nord-est del comparto dovrà essere piantumato un filare di alberi che la connoti come viale urbano che si collega al previsto nuovo ponte sul Tevere.



percorso ciclopedonale che da via Berlinguer si riconnetta ad un percorso podere esistente e presente a nord del comparto;



Ct09 il R.U. dovrà prescrivere che gli interventi di nuova edificazione a scopo residenziale nella frazione di **Gricignano** che necessitano di piano attuativo concorrano, anche per ciò che riguarda l'utilizzo dei relativi oneri di urbanizzazione, alla realizzazione di un *parco urbano* da ricavare nell'area a tale scopo individuata dal P.S. in fregio al margine nord-ovest del tessuto storico di Gricignano, all'ingresso della frazione da nord-ovest; su tale area potranno essere ricavate superfici a parcheggio pubblico ed insediate piccole strutture di servizio quali bar o piccole strutture commerciali per una volumetria massima di 1.200 mc., pari ad una S.U.L. massima di 400 mq., da localizzare in adiacenza al tessuto edilizio esistente, con volumetria semplice, copertura a capanna o a padiglione e con altezza massima di due piani fuori terra e con il divieto di realizzare piani interrati; ulteriori superfici per tali strutture di servizio possono derivare dal recupero delle volumetrie incongrue all'interno dell'area individuata dal P.S. come *tessuto degradato o con funzioni incongrue o dismesso* e posto tra il nucleo storico e l'area da riservare al parco urbano; tale area dovrà essere collegata, attraverso un percorso pedonale di progetto, al nucleo storico della frazione e alla sua viabilità di attraversamento centrale; le trasformazioni urbanistico edilizio a scopo residenziale dovranno inoltre concorrere alla realizzazione di un parco fluviale lungo il fosso della Gavina, da attrezzate con strutture leggere per il gioco e lo sport e da dotare di percorsi ciclo-pedonali lungo il corso d'acqua, che colleghino la frazione con l'intorno agricolo circostante e con l'area del Parco territoriale del Tevere nella U.t.o.e. n. 11. Il R.U., attraverso l'individuazione di adeguati comparti attuativi e specifiche valutazioni di fattibilità tecnico-amministrativa e finanziaria degli interventi da realizzare, dovrà programmare le trasformazioni in modo tale che gli interventi di iniziativa privata avvengano contestualmente alla realizzazione di tali spazi pubblici qualificanti, quali quelli dei due previsti parchi. A tale scopo il R.U. potrà prevedere che le quote di verde pubblico da ricavare all'interno dei piani attuativi delle aree di espansione edilizia a scopo residenziale, comunque nel rispetto dei minimi dimensionali stabiliti dal P.S., vengano concentrate nelle aree previste dal P.S. per il *parco urbano* all'ingresso della frazione e per la realizzazione del *parco fluviale* lungo il fosso della Gavina (*ambiti di reperimento per parchi fluviali* nelle tavole della "Disciplina degli insediamenti concentrati" del P.S.). In particolare nelle aree ancora libere da edificato poste a sud-est del cimitero di Gricignano gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia a scopo residenziale previsti potranno essere attuati alle seguenti condizioni:

- individuazione del comparto edificatorio unitario, perimetrato in nero nella planimetria sottoriportata, all'interno del quale gli interventi edificatori a scopo residenziale potranno essere attuati prevedendo una fascia, della profondità minima di 13 metri, lungo la viabilità di accesso alla frazione, da destinare a parcheggi pubblici ed alla realizzazione di percorso ciclabile e di un marciapiede per raggiungere a piedi il cimitero dal previsto parcheggio;
- la creazione di uno stacco tra l'ambito di potenziamento della residenza" ricadente all'interno del suddetto comparto ed il limite del tessuto residenziale esistente a est di una fascia di almeno 4 metri finalizzata alla realizzazione di un

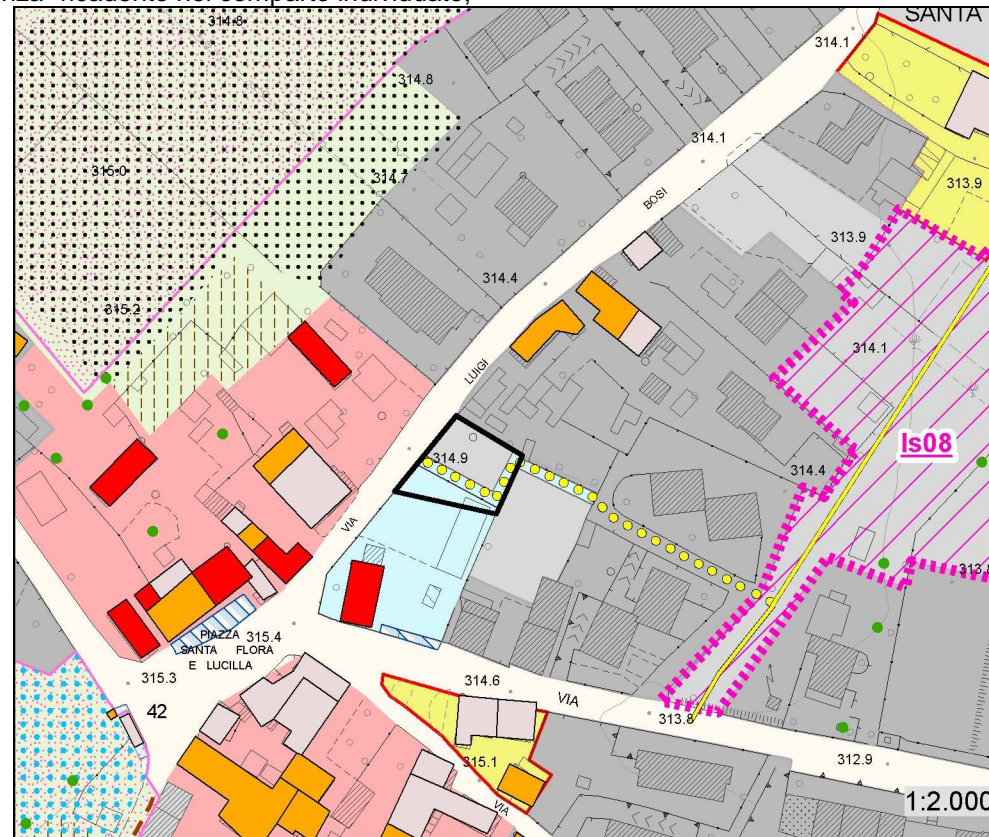
Ct10 all'interno dell'area che il P.S. ha individuato come Area di Intervento Strategico Is 10 – "Riqualificazione dell'area della Fungaia", il R.U. dovrà prevedere:

- nell'area classificata come "area agricola specialistica" per la produzione dei funghi, interventi di riqualificazione dell'attività produttiva stessa che limitino al massimo le esalazioni maleodoranti legate a tale attività, al fine di promuovere il mantenimento dell'attività produttiva esistente e dei relativi livelli occupazionali, con requisiti qualitativi ambientali adeguati in rapporto al contesto dell'intera frazione di Gricignano;
- la riqualificazione del tratto di fosso della Gavina compreso all'interno dell'area di intervento strategico, che comporti l'infittimento della vegetazione ripariale, la realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo il corso d'acqua, in continuità con le sistemazioni previste ad est, in corrispondenza dello stesso corso d'acqua, la realizzazione di una fascia di verde pubblico, lungo il corso d'acqua; dovranno essere altresì eliminate le opere di tombamento dello stesso corso d'acqua su cui potranno essere realizzati solo ponticelli di collegamento tra le due sponde;
- nell'area compresa tra l'area agricola specialistica ed il tessuto urbanizzato esistente della frazione dovranno essere contestualmente realizzati spazi a verde e parcheggi pubblici. (**Fascicolo n.5 oss. n.436**)

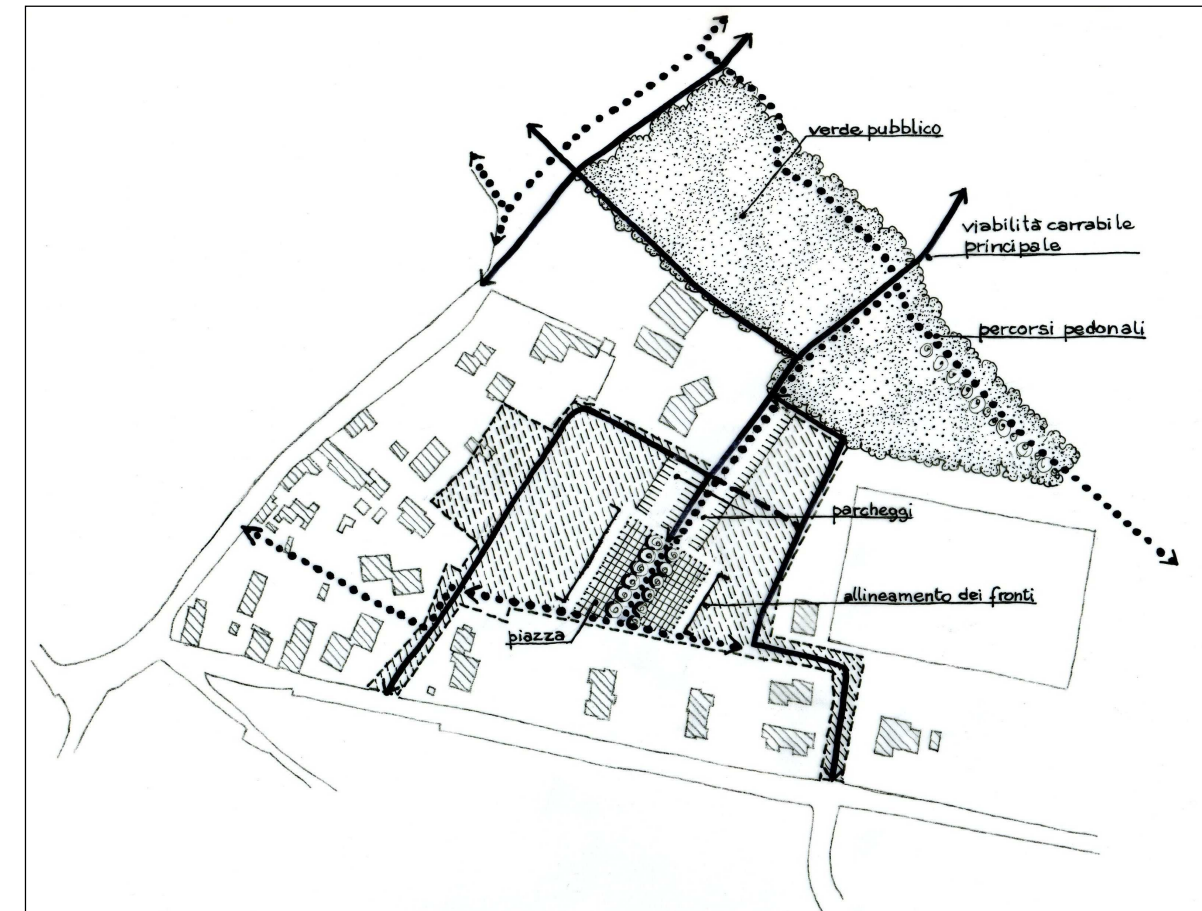
Ct11 per ciò che riguarda la frazione di **Santa Fiora** il R.U. dovrà prevedere modalità di attuazione delle aree per nuovi standards (nuovi parcheggi a servizio del campo sportivo e della scuola materna ed area per le feste all'aperto in un'area contigua all'ex lavatoio, area per parco urbano a nord del campo sportivo) che prevedano l'utilizzo di parte degli oneri di urbanizzazione derivanti dalle trasformazioni urbanistiche a scopo residenziale ammesse dal P.S. per la realizzazione di tali standards; nell'area per attrezzature per le feste all'aperto prevista dal P.S. (*ambito per nuovi standards*) presso il lavatoio sarà ammessa la realizzazione di una struttura di servizio per una volumetria massima di 600 mc., pari a 200 mq. di S.U.L.. In merito all' *ambito di reperimento di parchi urbani* che il P.S. ha individuato tra il nucleo abitato esistente e le eventuali nuove espansioni edilizie nel settore settentrionale, il R.U. potrà prevedere un'attuazione anche per stralci funzionali da collegare, anche attraverso la utilizzazione di parte degli oneri di urbanizzazione, agli interventi di trasformazione urbanistica a scopo residenziale che, gradualmente, si attiveranno e comunque concentrando in tale area a parco le eventuali quote di verde pubblico da realizzare nel rispetto del D.m. 1444/68. In particolare nell'area posta a nord-est della pertinenza della ex scuola elementare di Santa Fiora gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia a scopo residenziale previsti potranno essere attuati alle seguenti condizioni:

- individuazione del comparto edificatorio unitario, perimetrato in nero nella planimetria sottoriportata e corrispondente a parte della particella catastale 175 del foglio 74, all'interno del quale gli interventi edificatori a scopo residenziale potranno essere attuati a condizione che vengano cedute al Comune tutte le aree che il Piano Strutturale individua come "attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico" all'interno del comparto suddetto e venga realizzata una

viabilità pedonale pubblica della larghezza di almeno 3 metri sui margini sud e est dell' "ambito di potenziamento della residenza" ricadente nel comparto individuato;



Ct12 in merito all'area di intervento strategico **Is 08 – “Piazza di Santa Fiora”** gli interventi di trasformazione urbanistico edilizia a scopo residenziale sono condizionati alla contestuale attuazione di una piazza, centrale alla frazione, con accesso da una viabilità carrabile di progetto e da percorsi pedonali e con la contestuale realizzazione di un'area a parcheggi pubblici così come riportato nello schema grafico riportato di seguito; in particolare dovrà essere attuato lo schema di distribuzione viaria sia carrabile che pedonale così come previsto nella schema, dovrà essere realizzata, alle spalle dell'edificio esistente lungo via Alienati, una piazza con corredati spazi a parcheggio a nord della stessa piazza; tale piazza dovrà essere collegata pedonalmente con il previsto parco urbano a nord dell'attuale abitato di Santa Fiora.



Schema grafico di riferimento per il R.U. per l'assetto dell'area di intervento strategico Is 08-“Piazza di Santa Fiora”

- Ct13** nell'area di intervento strategico **Is 09 – “Parco di Casa Prato”** il R.U. dovrà prevedere l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistico edilizia a scopo residenziale esclusivamente alla condizione che vengano contestualmente realizzate un'area a parco, prossima alla rotatoria, e un'area a parcheggio pubblico accessibili da una nuova viabilità che si staccherà dalla strada di servizio esistente interna all'abitato di Casa Prato, così come previsto nella tavola della “Disciplina degli insediamenti concentrati” del P.S.;
- Ct14** in merito al **potenziamento dell'impianto di recupero inerti localizzato sul margine sud-ovest dell'aggregato di Falcigiano** il R.U. dovrà prescrivere che l'ampliamento dell'impianto venga condizionato alla mitigazione degli impatti (emissione di rumore e polveri, impatto visivo) attraverso la sistemazione, in una zona più prossima all'abitato, di un'area a verde (individuata come *ambito di riqualificazione ambientale* dal P.S.) anche con piantumazione arborea che abbia funzione schermante; analogamente l'ampliamento verso ovest dell'impianto dovrà essere realizzato nell'area che il P.S. ha individuato come *ambito di potenziamento dell'attività di recupero inerti* e dovrà essere condizionato alla realizzazione di un'idonea schermatura vegetazionale da realizzarsi con essenze autoctone dell'ambiente agricolo di pianura contiguo e con un sistema misto di essenze arbustive e arboree associate, in modo da evitare soluzioni diffuse nel territorio comunale di Sansepolcro “a barriera continua” con essenze non autoctone che spesso produce l'effetto di recinzione innaturale che rivela, anziché nascondere, dell'oggetto o della struttura da schermare; sono da applicare anche le prescrizioni di cui al successivo paragrafo **“VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2 E 13 DEL P.T.C.”**;
- Ct15** 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

Sal 01 Il Piano Strutturale fa salve tutte le previsioni ed i parametri del vigente strumento urbanistico riguardanti le aree B (realizzate e lotti liberi) che ricadano negli ambiti definiti “*tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti*” nelle tavole della “Disciplina degli insediamenti concentrati” del P.S.;

Sal 02: il Piano Strutturale fa salve tutte le previsioni ed i parametri del vigente strumento urbanistico riguardanti le zone omogenee D di completamento (realizzate e lotti liberi) che ricadano negli ambiti definiti dal P.S. come “*tessuti produttivi consolidati*” ad eccezione delle norme sui cambi d'uso per usi commerciali per i quali non sarà consentita l'inserimento di “*esercizi di vicinato*”; potranno invece essere autorizzate strutture di vendita con superficie inferiore a 250 mq. per la vendita di materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi, legnami, attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio, materiali per l'edilizia, materiali termoidraulici). Potranno inoltre essere insediate attività commerciali nella forma delle *medie strutture di vendita* per una percentuale massima del 20 % della capacità edificatoria di ogni lotto e nel rispetto degli altri condizionamenti definiti nei precedenti punti **Az02** e **Ct06**. Su parte della zona D1 contigua al sito in cui è stata prevista la realizzazione del nuovo ponte sul Tevere, il P.S. ha individuato un *ambito per la realizzazione di nuove infrastrutture* che, fino alla adozione del R.U., consentirà di prevedere idonei raccordi stradali tra il previsto nuovo ponte e la viabilità di distribuzione esistente; in tale area sono pertanto sospesi fino alla adozione del R.U. interventi di nuova edificazione; nella zona D1 non ancora attuata e prevista dal P.R.G. vigente a nord del deposito di G.P.L. lungo la strada Senese Aretina, ricadente nella fascia definita “area colpita” tra le fasce relative al rischio di incidente rilevante dovuto alla presenza del suddetto deposito di G.P.L. gli interventi edificatori consentiti dal P.R.G. sono realizzabili solo a seguito della presentazione di una relazione firmata da tecnico abilitato che dimostri la inesistenza delle condizioni di rischio e quindi la compatibilità degli interventi e delle funzioni previste; tale relazione sarà sottoposta anche al parere degli altri enti competenti in materia di rischio di incidente rilevante.

Sal 03: fino all'approvazione del R.U. negli ambiti definiti nelle tavole della “Disciplina degli insediamenti concentrati” del P.S. come “*tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale*” sono ammessi solo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente limitati alla ristrutturazione edilizia e con l'esclusione degli interventi di sostituzione edilizia;

Sal 04: il P.S. conferma le perimetrazioni delle zone D2, D3, D4 e D5 non attuate del vigente P.R.G. che ricadono nelle aree che il P.S. ha individuato come *ambiti di potenziamento del sistema produttivo*. Per tutte le aree all'interno di tali zone da sottoporre a Piano Attuativo, valgono le prescrizioni riportate nell'allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 01/07/2009 in merito agli elaborati ed ai contenuti della Relazione di Valutazione integrata al fine di garantirne la coerenza con il P.S.. Per l'inserimento di funzioni commerciali, dalla data di adozione del P.S., valgono le condizioni di cui al precedente punto **Ct06**. Oltre a quanto già prescritto, per la zona D5 non ancora attuata in località Calabresi il P.S. sono da applicare le condizioni all'attuazione degli interventi previste al precedente punto **Ct 08**;

Sal 05 nelle zone B4 individuate dal vigente P.R.G. e che il P.S. ricomprende all'interno di un *centro storico minore* in corrispondenza dell'aggregato di Santa Croce gli interventi ammissibili sono quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente così come disciplinati dalla vigente “Variante per l'edificato di matrice storica”;

Sal 06 fino alla approvazione del R.U. o di variante anticipatrice del R.U. conforme al P.S. sono sospesi gli interventi di nuova edificazione previsti dal P.R.G. vigente nella **zona B5 di Casa Prato** ricompresa dal P.S. nell'area di intervento strategico “Is 09 – Parco di Casa Prato” e **nella zona C2, zona per parcheggio e parte di zona B3 a Santa Fiora**, che il P.S. ricomprende nell'area di intervento strategico Is08 – “Piazza di Santa Fiora”; ciò al fine di garantire gli obiettivi di riqualificazione funzionale e di interesse generale che il P.S. intende perseguire in queste aree attraverso la disciplina degli interventi di trasformazione urbanistico edilizia a scopo residenziale qui comunque ammessi dal 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. 12, in coerenza con il P.T.C., sono state individuate le aree di tutela paesistica delle Ville - Fattoria di Gricignano e Il Guerriero presso la località I Battistoni; sono state distinte dalle aree di tutela dei relativi aggregati le aree di tutela paesistica degli edifici specialistici antichi della chiesa di Santa Croce e della Chiesa di Santa Fiora; sono state inoltre confermate, con specificazioni cartografiche, le aree di tutela degli aggregati di Santa Croce, Falcigiano, Santa Fiora e Gricignano, classificando la prima come area di tutela di un aggregato di maggior valore urbanistico-paesistico e le altre come aree di tutela che invece sono relative ad aggregati classificati di minor valore urbanistico-paesistico.

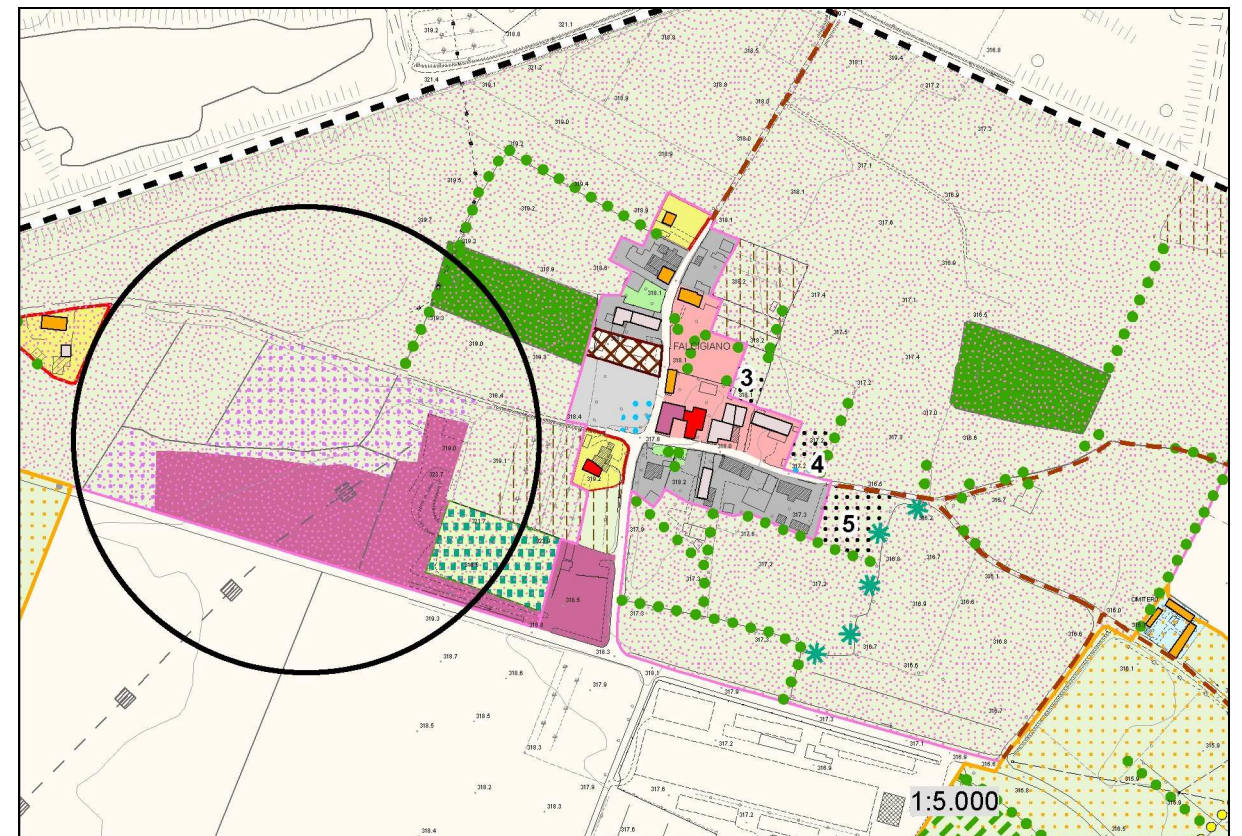
Le direttive di tutela di cui alle N.T.A. del P.T.C. prevedono che le aree di tutela paesistica non siano da destinare ad interventi di nuova edificazione; sono ammessi eventuali parziali discostamenti comunque nel rispetto degli obiettivi di tutela di cui all'art. 2 delle stesse N.T.A., alle condizioni 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. 12 il P.S. di Sansepolcro recepisce le direttive del P.T.C. in merito alle aree di tutela paesistica consentendo come scostamento da esse:

1) in corrispondenza dell'aggregato di Falcigiano sono ammessi interventi di nuova edificazione a fini residenziali nella porzione di area di tutela paesistica che il P.S. individua come *ambiti di potenziamento della residenza su aree tutelate* che non compromettono gli obiettivi di tutela dell'area di tutela paesistica di tale aggregato.

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

- le tipologie da consentire in tali aree campite con puntinato nero e individuate con i numeri 3, 4 e 5, nell'ambito del R.U., dovranno essere ispirate a quelle dell'edificato storico presente nell'aggregato di Falcigiano, non superare l'altezza massima di due piani, avere volumetrie semplici con coperture a capanna o a padiglione;
- le costruzioni nell'ambito individuato con il numero 5 dovranno essere realizzate con il fronte nord allineato ad almeno 5 metri dal ciglio della viabilità di accesso a nord;
- la superficie utile lorda massima da realizzare nell'ambito individuato con il numero 5 sarà superiore di 300 mq.;
- la superficie utile lorda massima da realizzare nell'ambito indicato con il numero 3 non potrà essere superiore a 200 mq. e nell'ambito indicato con il numero 4 non potrà essere superiore a 250 mq.;
- i garage dovranno essere realizzati con volume fuori terra per evitare la costruzione di rampe in cemento armato; sul margine sud dell'ambito individuato con il numero 4 sarà ricavata una fascia di profondità minima di 8,5 metri in cui realizzare un parcheggio pubblico ed un marciapiede. L'accesso carrabile all'ambito individuato con il numero 3 dovrà essere consentito dalla particella catastale n. 118 del foglio 73.

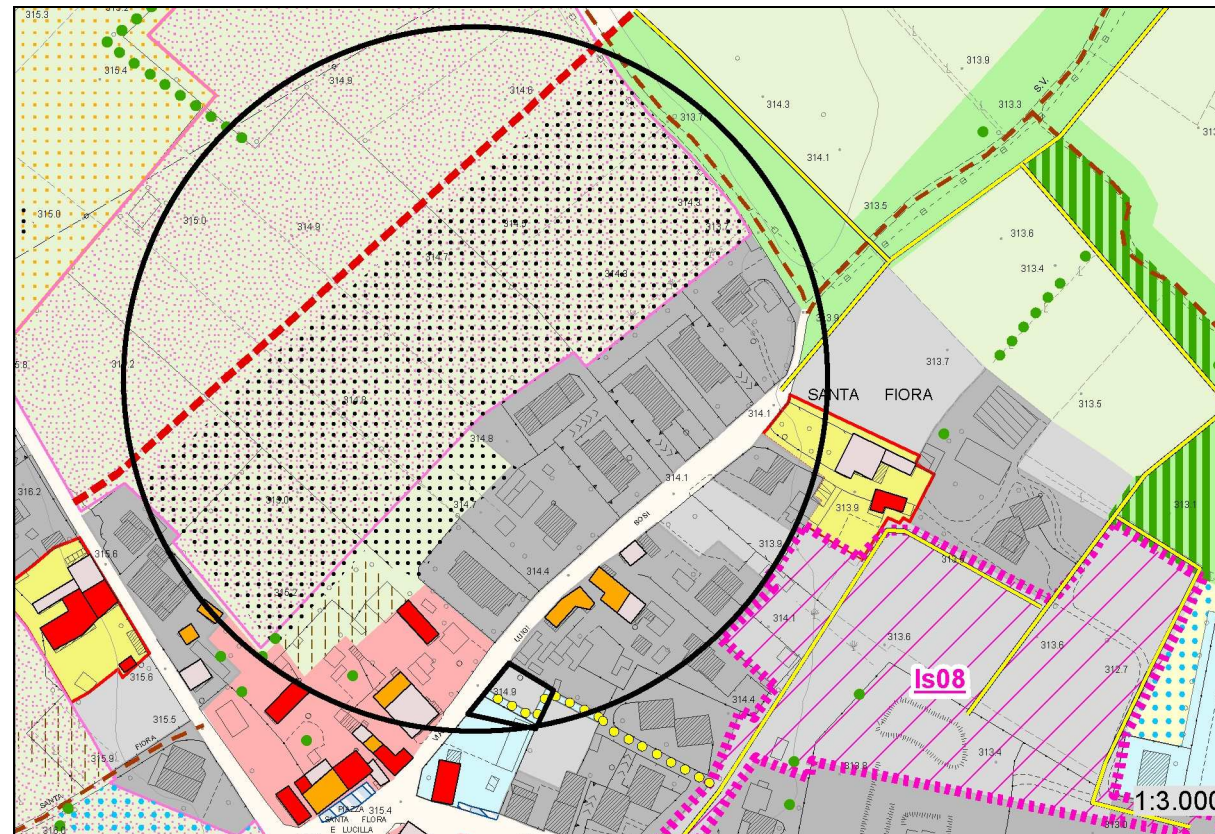


2) In corrispondenza dell'aggregato di Falcigiano, infine, è ammessa la riorganizzazione dell'attività di recupero inerti che già insiste nell'area di tutela paesistica dell'aggregato con le condizioni alla trasformazione di cui al precedente punto Ct 14 che sono anche da considerare condizioni per la compatibilità urbanistico paesistica degli interventi; l'area di potenziamento di tale attività è stata cerchiata in viola nell'estratto cartografico soprariportato);

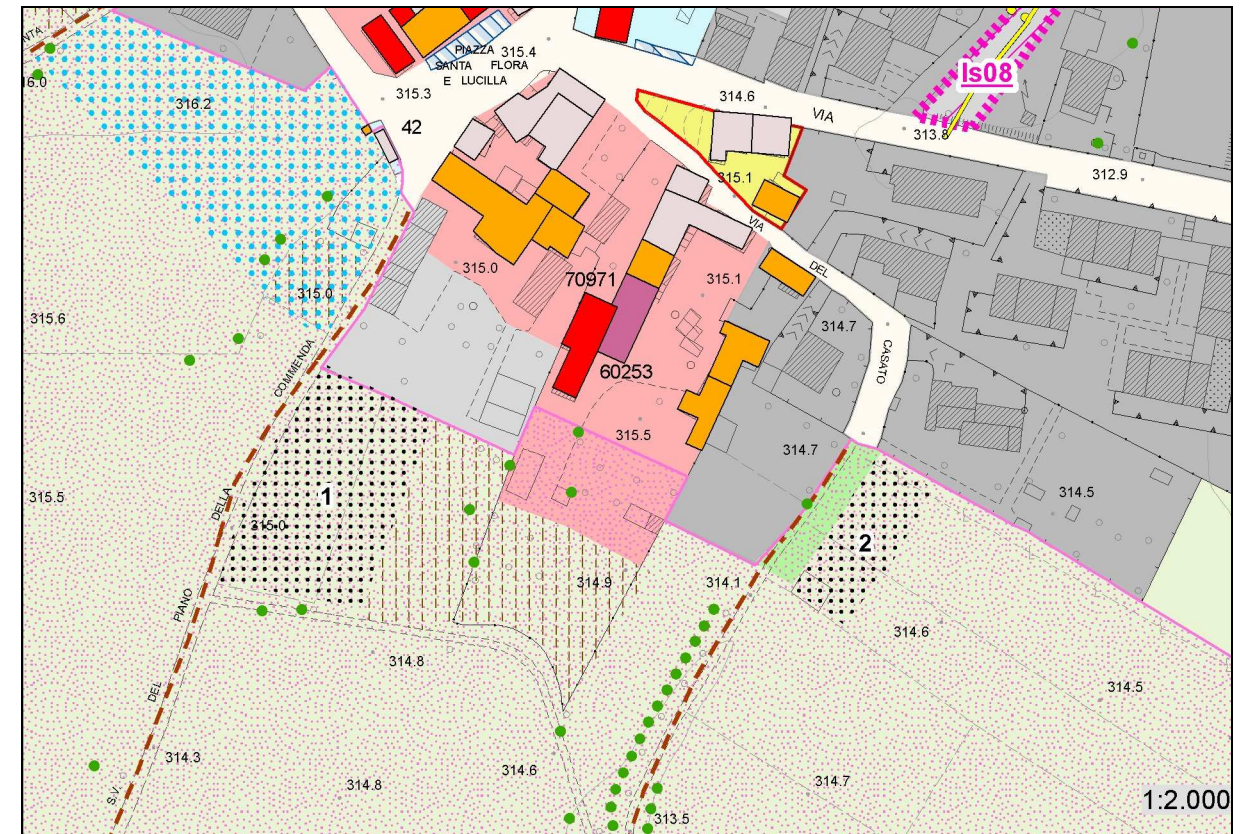
3) in corrispondenza dell'aggregato di Santa Fiora il P.S. individua sul margine nord ovest del tessuto edilizio esistente prevalentemente recente un *ambito di potenziamento della residenza su aree tutelate* (cerchiato in nero nell'estratto di seguito riportato) con l'obiettivo di riqualificare il margine nord-ovest della frazione che attualmente si presenta come area di frangia di scarsa qualificazione urbanistica ed alle seguenti condizioni:

- a) le tipologie da consentire in tali aree, nell'ambito del R.U., dovranno essere ispirate a quelle dell'edificato storico presente nell'aggregato di Santa Fiora, non superare l'altezza massima di due piani; **la superficie utile lorda massima da realizzare in tale ambito non potrà essere superiore a 2.500 mq.;**
- b) i garage dovranno essere realizzati con volume fuori terra per evitare la costruzione di rampe in cemento armato; la viabilità di progetto individuata come viabilità di progetto di rango urbano dal P.S., sul margine nord ovest dell'area, dovrà essere realizzata come viale urbano alberato e non dovrà essere gravata da accessi diretti;

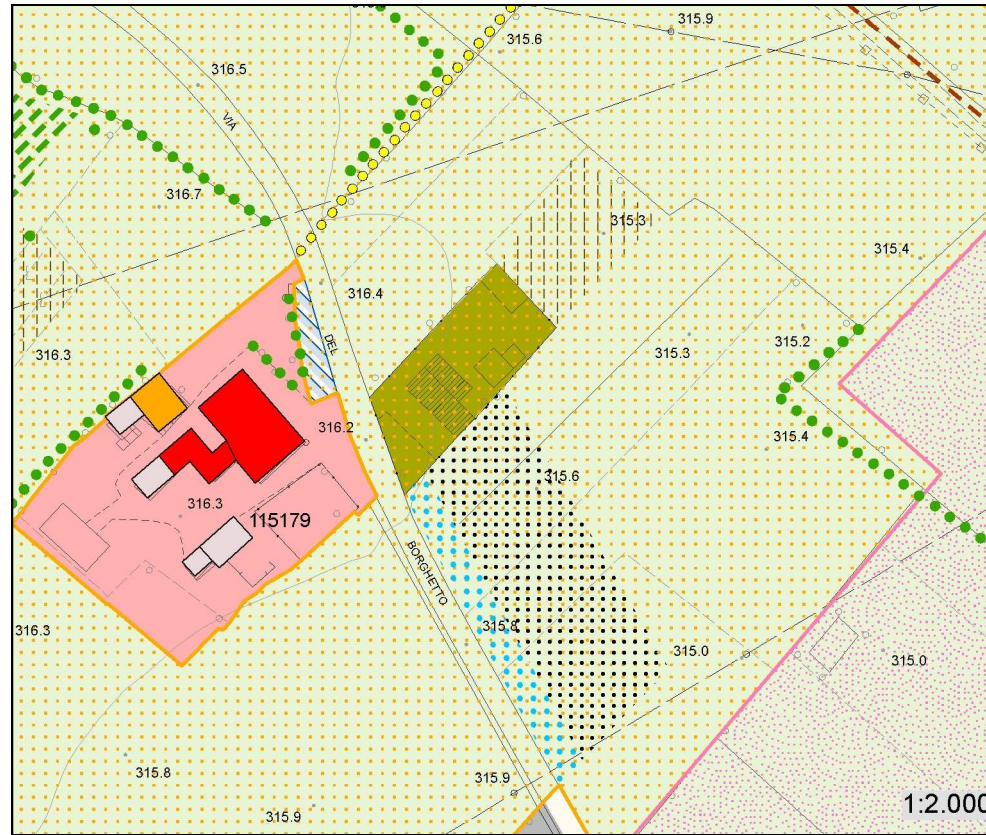
- c) la viabilità di distribuzione e di accesso ai singoli lotti dovrà essere impostata ortogonalmente a tale viabilità di rango urbano.



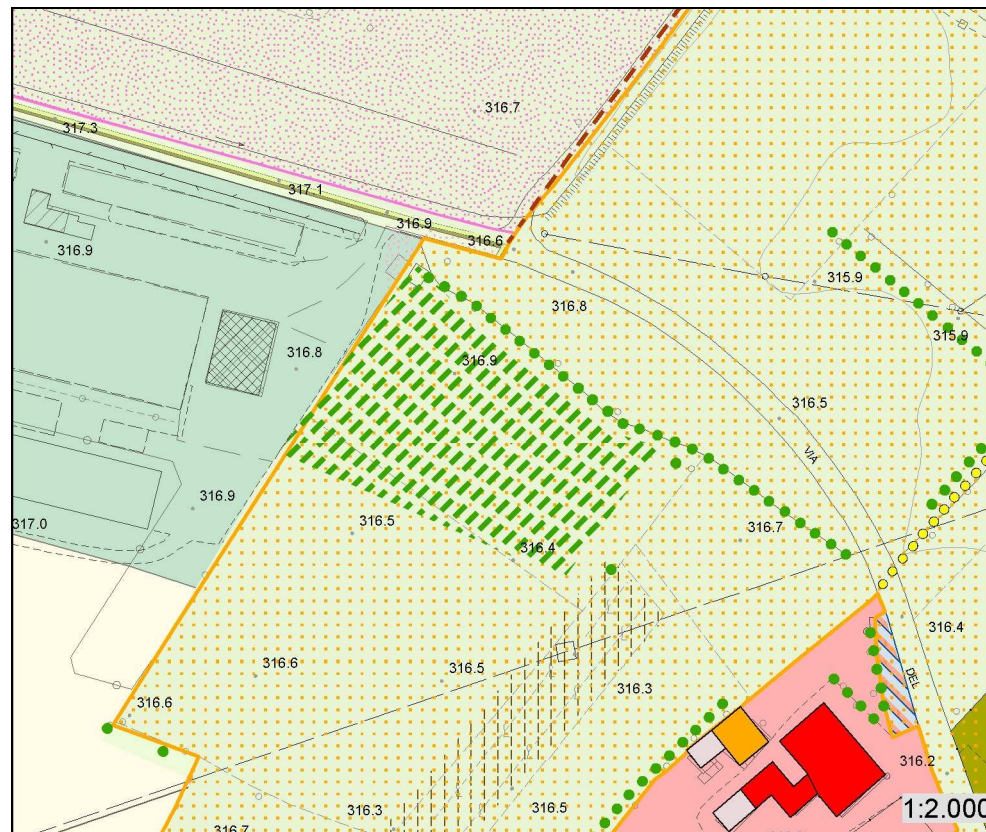
3bis) sempre in corrispondenza della frazione di Santa Fiora, sul margine sud dei tessuti residenziali esistenti sono individuate altre due aree definite “ambiti di potenziamento della residenza su aree tutelate” (vedi planimetria sottoriportata) in cui il R.U. potrà consentire la realizzazione di edilizia residenziale con tipologie tradizionali ispirate a quelle dell'edificato storico presente nell'aggregato di Santa Fiora ed altezza massima degli edifici di due piani; la superficie utile lorda massima da realizzare nell'ambito indicato con il numero **1** non potrà essere superiore a 500 mq. e nell'ambito indicato con il numero **2** non potrà essere superiore a 150 mq.; i garage dovranno essere realizzati con volume fuori terra per evitare la costruzione di rampe in cemento armato; dovrà essere prevista una fascia di verde di rispetto ambientale lungo la viabilità di valore storico escursionistico sui lati ovest di entrambe le aree individuate con i numeri 1 e 2.



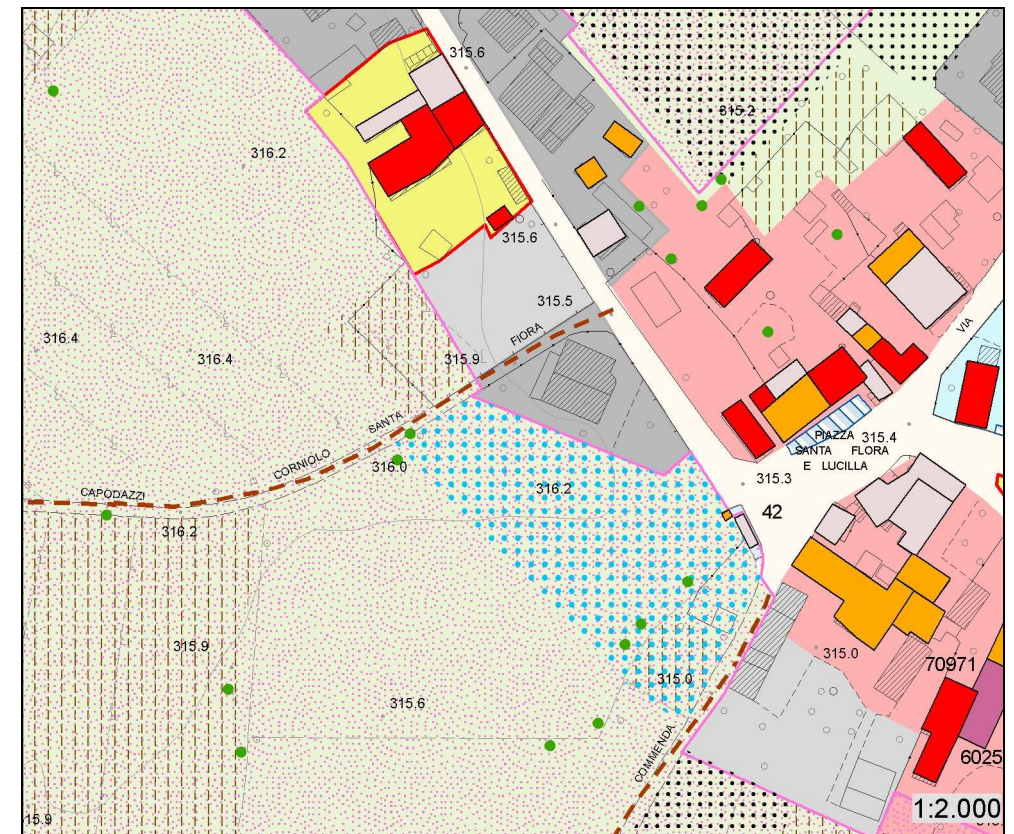
3ter) in corrispondenza del complesso edilizio di Santa Flora e Lucilla a Santa Fiora, e lungo il lato est di via del Borghetto in aderenza ad un edificio abitativo esistente, è individuato un “ambito di potenziamento della residenza su aree tutelate” (vedi planimetria sottoriportata) in cui il R.U. potrà consentire la realizzazione di edilizia residenziale con tipologie tradizionali ispirate a quelle dell'edificato storico presente nell'aggregato di Santa Fiora ed altezza massima degli edifici di due piani; la superficie utile lorda massima da realizzare nell'ambito indicato non potrà essere superiore a 200 mq.; gli interventi edificatori a scopo residenziale saranno subordinati alla creazione di una fascia lungo-strada della profondità minima di 8 metri in cui dovranno essere realizzati parcheggi, un marciapiede e una pista ciclabile sul fianco est di via del Borghetto.



3quater) in un'area a nord-ovest del complesso edilizio di Santa Fiora e Lucilla a Santa Fiora, è individuato un "ambito per annessi rurali su aree di tutela paesistica" (vedi planimetria sottoriportata) in cui il R.U. potrà consentire la realizzazione di annessi a servizio della contigua azienda agricolo-specialistica per la produzione dei funghi. I manufatti edilizi dovranno essere tinteggiati con colori terrosi e essere schermati verso la chiesa di Santa Fiora e Lucilla e verso la strada del Borghetto con piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone.



4) Infine sempre nell'area di tutela paesistica dell'aggregato di Santa Fiora ed in corrispondenza dell'*ambito di potenziamento degli standards* (cerchiato in nero nell'estratto di seguito riportato) che il P.S. ha individuato in corrispondenza dello slargo su cui si affaccia gran parte del tessuto storico della frazione, sul lato opposto a quello attualmente occupato dalla ex scuola elementare, il R.U. potrà localizzare un edificio di servizio per il ritrovo e le feste della frazione con S.u.l. massima di 200 mq., altezza massima di due piani fuori terra, senza la realizzazione di volumetrie interrato e con eventuale porticato al piano terreno, volumetria semplice e copertura a capanna; lo spazio di pertinenza di tale edificio potrà essere attrezzato per le feste e le sagre all'aperto, limitando al minimo gli spazi impermeabilizzati e mantenendo le restanti superfici a prato.



DIMENSIONAMENTO DELLA UTOE

Nuclei o frazioni	FUNZIONI	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.R.G. (mq.)	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.S. (mq.)	S.U.L. da recupero in ambiti urbani (tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi) mq.	SUL derivante da recupero desumibile dalle informazioni contenute nella “Variante per l’edificato di matrice storica” (mq.)	Numero di abitanti al 2001	Incremento potenziale del numero di abitanti	Incremento potenziale del numero di alloggi (120 mq. di sup. lorda media ad alloggio media)
GRICIGNANO	Residenziale	5.200	2.200 (su ambiti di potenziamento della residenza) 2.500 (su ambiti agricoli di corredo agli insediamenti)	500		384	261	87
	Industriale, artigianale							
	Commerciale per medie strutture di vendita							
	Turistico – ricettiva			-				
	Direzionale e servizi		400 mq. (strutture di servizio al parco)					
	Residenziale	6.400	3.800 (su ambiti di potenziamento della residenza) 5.500 (su ambiti agricoli di corredo agli insediamenti) 3.350 (su ambiti di potenziamento della residenza su aree tutelate)	1.000		763	501	167
	Industriale, artigianale							
SANTA FIORA- CASA PRATO	Commerciale per medie strutture di vendita							
	Turistico – ricettiva		1.000					
	Direzionale e servizi		200 mq. (struttura per le feste e le sagre)					

Nuclei o frazioni	FUNZIONI	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.R.G. (mq.)	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.S. (mq.)	S.U.L. da recupero in ambiti urbani (tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi) mq.	SUL derivante da recupero desumibile dalle informazioni contenute nella “Variante per l’edificato di matrice storica” (mq.)	Numero di abitanti al 2001	Incremento potenziale del numero di abitanti	Incremento potenziale del numero di alloggi (120 mq. di sup. lorda media ad alloggio media)
FALCIGNANO S.CROCE	Residenziale	880	750 (su ambiti di potenziamento della residenza su aree tutelate)	300 (a S. Croce)		70	48	16
	Industriale, artigianale		5.000					
	Commerciale per medie strutture di vendita							
	Turistico – ricettiva							
	Direzionale							
	Residenziale				5000		123	41
ULTERIORI QUOTE DI DIMENSIONAMENTO NELLA	Industriale, artigianale							
	Commerciale per medie strutture di vendita							
	Turistico – ricettiva				5.000			
	Direzionale							

Zone o frazioni	FUNZIONI	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.R.G. (mq.)	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.S. (mq.)	S.U.L. da recupero in ambiti urbani (<i>tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi</i>) mq.	SUL derivante da recupero desumibile dalle informazioni contenute nella “Variante per l’edificato di matrice storica” (mq.)
ZONA INDUSTRIALE	Industriale, artigianale	127.550	89.500		
	Commerciale per medie strutture di vendita o direzionale o servizi alla produzione	28.630	0	20% della capacità edificatoria dei lotti dei tessuti produttivi consolidati	

TABELLA DELLE CARENZE PREGRESSE DELLE SUPEFICI A STANDARDS

Nuclei o frazioni	Carenza pregressa di standards di verde pubblico (mq.)	Carenza pregressa di standards di parcheggi (mq.)
S. Fiora	2.067	687
S. Croce-Falcigiano	630	
Casa Prato-Calabresi	2.025	