

**SUBSISTEMA TERRITORIALE DEL P.T.C.:**

AP11 - Alpe della Luna e zona di Sestino

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

AP1103- Montagna di Sansepolcro; AP1102- Colline orient. del Tevere (parte)

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

Collina di Sansepolcro

**NOME UTOE:**

Alta collina di Sansepolcro e bassa val d'Afra

**SUPERFICIE UTOE (mq):**

8.262.992

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

20 - S.Pietro in Villa

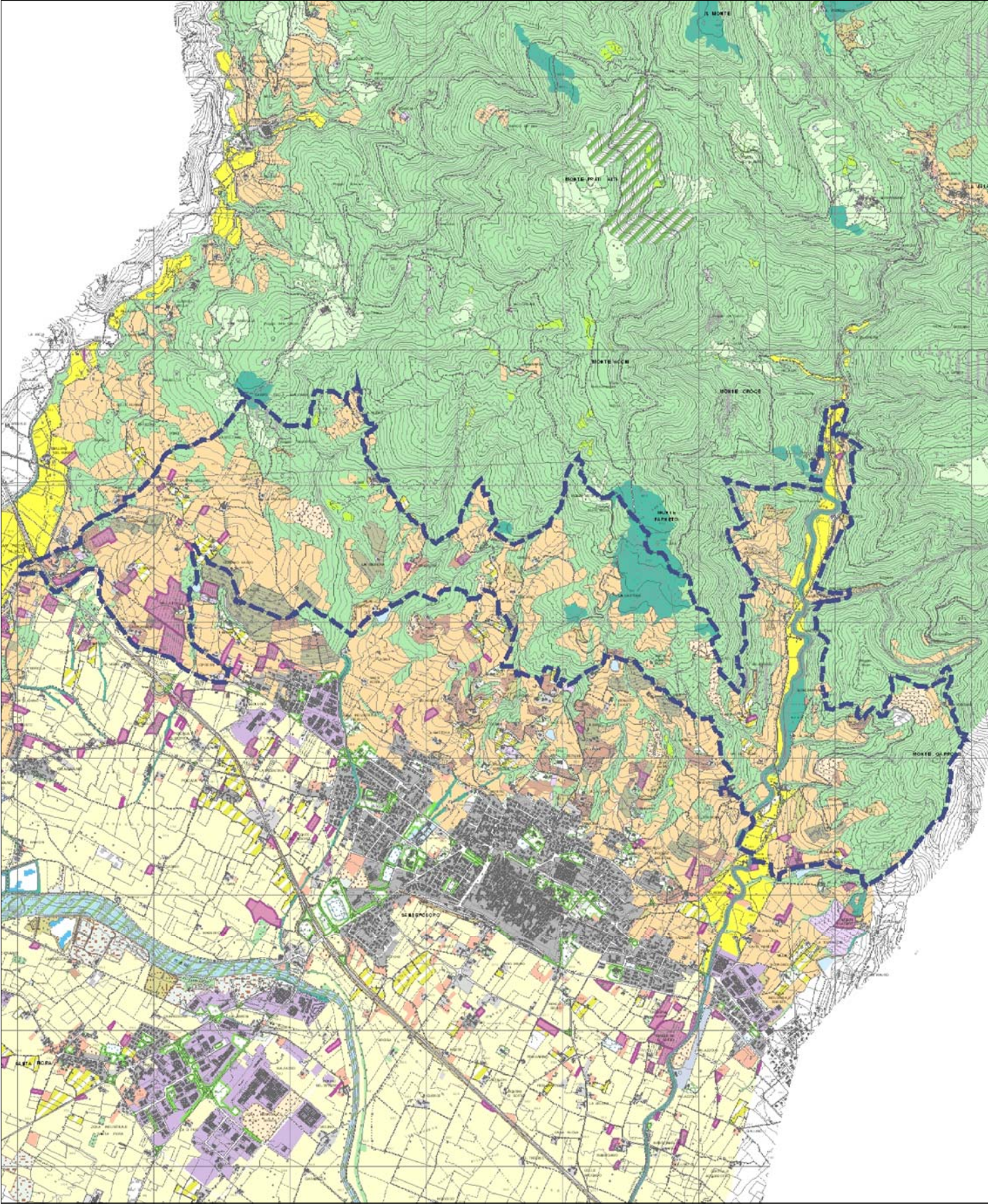
**DESCRIZIONE:**

**Morfologia e confini**

L'U.t.o.e. n. 4 "Alta collina di Sansepolcro e bassa valle dell'Afra" appartiene ed è parte del sistema territoriale "Collina di Sansepolcro" che il Piano Strutturale ha specificatamente individuato all'interno del Sub-sistema territoriale AP 11 "Alpe della Luna e zona di Sestino" e CI 05 "Conca intermontana della Valtiberina" e delle Unità di Paesaggio AP11/03 "Montagna di Sansepolcro" e, in parte, della AP11/02 "Colline orientali del Tevere" e della CI05/01 "Collina di Anghiari e Piana del Tevere", già definiti dal P.T.C.. Dal punto di vista morfologico la U.t.o.e. corrisponde in gran parte, ma non esclusivamente, al sistema dell'alta collina, di transizione verso il sistema montano, sia dal punto di vista insediativo (l'insediamento si fa più rarefatto rispetto a quello della U.t.o.e. n.3) che degli usi del suolo (i coltivi continui della bassa collina sono qui sostituiti dal sistema dei coltivi ad isole interne al bosco). I versanti collinari dell'alta collina hanno in questa U.t.o.e. pendenze più accentuate e sono modellate dalle incisioni fluviali tra cui quelle principali sono rappresentate dal torrente Fiumicello, dal Fosso Infernaccio, dal Fosso di Farneto e dal Fossatone. Nella U.t.o.e. risultano inoltre ricadere due altre porzioni di territorio, con estensione più ridotta e con caratteristiche morfologiche, insediative e paesaggistiche diverse: la bassa collina che, dai limiti occidentali delle U.t.o.e. n. 2 e 3 termina verso ovest con il nucleo di San Pietro in Villa, caratterizzata dalla presenza di coltivi continui bordati da siepi e da un sistema insediativo abbastanza fitto di case sparse e, una porzione della bassa Valle dell'Afra che qui mostra ancora un fondovalle apprezzabile formato da alluvioni terrazzate che nascondono il letto incassato del corso d'acqua; sulle pendici collinari in destra e in sinistra idrografica prevalgono le superficie boscate al di sopra delle fasce dei coltivi collocate sul pedecolle. I confini della U.T.O.E. corrispondono:

- a nord-ovest con il crinale secondario che da S. Pietro risale fino alla località Campo della Madonna;
- a nord con una linea articolata, corrispondente ad una serie di corsi d'acqua, viabilità secondaria e limiti tra bosco e coltivi, che culmina nei cacumini di Monte Vicchi e Monte Farneto; tale confine, sulla base dei dati desumibili dalla "Carta dell'uso del suolo" del P.S., può considerarsi il limite tra il sistema territoriale collinare e il sistema territoriale montano;
- a sud-est con il confine regionale (...segue) →





(...segue)

con l'Umbria e comunale con il comune di San Giustino;  
- a sud-ovest con il limite settentrionale della "Collina delle ville di Sansepolcro" o U.t.o.e. n. 03, oltre che con il fosso Stanavolpi ed un tratto delle Tiberina 3bis presso S. Pietro in Villa.

**Sistema insediativo e della mobilità**

Il sistema insediativo della U.t.o.e. si articola nelle varie forme dal sistema "urbano" concentrato della frazione di San Pietro in Villa, cui si aggiungono altri due esempi di sistema insediativo concentrato minore: il piccolo aggregato storico di Cignano, l'aggregato storico di alta collina di Misciano, il nucleo storico di San Martino in val d'Afra. Il sistema degli insediamenti è poi ulteriormente arricchito da un fitto sistema di case sparse, in gran parte di matrice storica, che si dirada mano a mano che si sale di quota. Su una superficie totale della U.t.o.e. di mq. 8.262.992 la popolazione residente al censimento del 2001 è solo di 235 unità, di cui 78 risultano risieder tutti nella frazione di San Pietro in Villa. La superficie coperta da edifici storici rappresenta il 45% della intera superficie coperta da edifici all'interno della U.t.o.e.. Nella U.t.o.e. n. 04 si registra la presenza di molti insediamenti destinati ad agriturismo e attività turistiche ricettive (vi ha sede l'estesa azienda agriturismo-venatoria della Conca, l'agriturismo in località Carsidonio, l'edificio per uso turistico ricreativo della Comunità Montana a La Castora, l'agriturismo di Afra Castiglione e quello di San Martino in val d'Afra); la azienda agricola de La Conca e quella agricolo-zootecnica con sede in località Il Giudizio appartengono poi all'itinerario denominato "Strada dei Saponi".

In merito al sistema della mobilità è da rilevare che la U.t.o.e. è lambita, per un piccolo tratto a sud-ovest, dalla strada Tiberina 3bis; sempre nel settore occidentale la U.t.o.e. è attraversata da un tratto della strada regionale Marecchiese. La valle dell'Afra è invece servita dalla strada comunale che da Sansepolcro conduce alla frazione della Montagna; il restante sistema viario è costituito dalla rete secondaria dei percorsi storici, tra cui quello di crinale che da Palazzo di Luglio conduce all'altro percorso di crinale, che risale da S. Pietro in Villa; quello che da Misciano conduce a Montevicchi e poi al crinale principale appenninico, sul quale converge anche quello che conduce alla Castora. I collegamenti tra questi percorsi sono rappresentati dalla viabilità secondaria o sentiero che da Chiuco conduce alla Castora, e dal percorso che da Misciano e Miscianella raggiunge la viabilità di mezzacosta tra Cungi, La Conca ed Acquitrina. All'interno del sistema dei percorsi storici è da segnalare poi, per il preminente ruolo gerarchico storico, il percorso radiale rettilineo di antica origine, risistemato nel 1300 dai Tarlati, di collegamento principale tra Sansepolcro e Pieve S. Stefano, che conserva ancora un elevato interesse paesaggistico nel tratto tra il Melello e la fonte presso S. Pietro in Villa.

**Caratteri del paesaggio**

La U.t.o.e. n. 4 si configura come unità territoriale con una forte caratterizzazione agricola costituita dal sistema dei coltivi continui alternati alle siepi ed ai filari non colturali sul perimetro degli appezzamenti del settore occidentale, modellati da alcune aree ciglionate e arricchiti dal disegno delle aree che ancora presentano una tessitura agraria a maglia fitta, talvolta ad uliveto specializzato, a vigneto (sono qui presenti estese superfici a vigneto, la più grande delle quali in località Pallottino, a segnalare una specifica vocazione di questa parte di territorio insieme al settore orientale delle contigua U.t.o.e. n. 5) e dai coltivi a coltura mista di seminativi con filari di olivi e/o viti. All'interno del sistema insediativo di matrice storica compreso nel settore occidentale della U.t.o.e. emergono le ville di San Pietro in Villa, con pregevoli sistemazione paesaggistiche nell'intorno agricolo, ricompreso nell'area di tutela paesistica della stessa villa, i pregevoli complessi edilizi rurali de Il Palazzo, Carsidonio, Le Suore, Pater Nostro, Cignano Basso, oltre che il nucleo storico di Cignano, il cui toponimo pare alludere alla presenza di un originario insediamento romano. Nel settore dell'alta collina e della Val d'Afra il paesaggio si fa più aspro, il rapporto tra i coltivi ed il bosco aumenta in favore di quest'ultimo ed il paesaggio assume la pregevole configurazione a mosaico con i coltivi completamente bordati da bosco. All'interno di questo contesto emergono il pregevolissimo complesso colonico de La Bibbiona, l'ex complesso rurale de La Sergia, il piccolo nucleo rurale di Misciano. La val d'Afra presenta invece un paesaggio più articolato, con il fondovalle caratterizzato dalla alluvioni terrazzate laterali tra cui il torrente scorre ad una quota molto più bassa, determinando un paesaggio fluviale ricco di cascate, forre e scorci di grande suggestione che sono stati segnalati dal P.S. come "emergenze geomorfologiche" di pregio. Il fondovalle dell'Afra si raccorda poi, con pendenze molti dolci e continue, ai suoi fianchi collinari su cui risulta abbastanza ridotta, a causa anche della particolare esposizione dei versanti, la superficie dei coltivi rispetto alle superfici boscate. In merito al sistema insediativo di matrice storica in val d'Afra sono da segnalare il pregevole piccolo nucleo di San Martino e alcuni complessi rurali ancora conservati tra cui quelli di La Valle, Provveditore, Boninsegna, La Vigna, Vin del Bono, la chiesa medievale di Basilica con la pregevolissima casa colonica abbandonata a nord della stessa chiesa.



INDICATORI DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA, TERRITORIALE E AREE SENSIBILI

AREE DI TUTELA PAESISTICA:				
Toponimo	Tipologia	Valore paes. e architett. (aggregati)	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
S. Pietro in Villa	Villa		60.998	0,74
Villa Golini (parte)	Villa		12.420	0,15
Casa padronale a Chiuco	Villa		21.816	0,26
Misciano	Aggregato	Maggiore	132.494	1,60
S. Martino in Val d'Afra	Aggregato	Maggiore	32.634	0,39
Chiesa di San Pietro	Ed. specialistico		8.531	0,10
Basilica	Ed. specialistico		10.345	0,13

Tot. tutela ville			95.234	1,15
Tot. tutela aggregati			165.128	1,99
Tot. strutture urbane			0	0
Tot. edifici specialistici			18876	0,23

EDIFICATO STORICO:		
Sup. coperta da edifici storici (mq)	% sup. coperta da edifici storici rispetto alla sup. cop. totale degli edifici dell' utoe	volume stimato edifici preval. storici inutilizzati da recuperare (mc) schedati dalla Variante di Matrice Storica
15.643	45,82	23.170

VIABILITA' STORICA:
La viabilità storica sopra descritta conserva caratteri di notevole pregio (tratti stradali spesso fiancheggiati da pregevoli alberature di specie quercine) accentuati dalle possibilità di affaccio panoramico offerti verso tutto l'anfiteatro della Valtiberina.

TIPI E VARIANTI DI PAESAGGIO AGRARIO:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Coltivi collinari continui	2.975.533	36,01
Coltivi collinari ad isole interne al bosco	773.927	9,37
Coltivi di fondovalle	378.218	4,58
Sistema dei prati pascoli e radure	37.858	0,46
Pianura del Tevere non riordinata	12.758	0,15
Coltivi della piccola proprietà contadina	3.929	0,05
Coltivi del frazionamento periurbano	2.643	0,03

AREE NON AGRICOLE:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Area urbana	7.092	0,09
Centro storico minore	7.842	0,09
Pertinenza di edifici monumentali	8.531	0,10
Lago di Montedoglio e laghetti collinari	5.013	0,06
Parchi e giardini	3.169	0,04
Attrezzature e servizi	162	0,002

TESSITURA AGRARIA:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
maglia fitta	688.206	8,33
maglia media	3.051.652	36,93
maglia rada	//	//

TERRAZZAMENTI O CIGLIONAMENTI:	
Superficie (mq)	% superficie rispetto sup. utoe
301.470	3,65

VINCOLO PAESAGGISTICO:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Vincolo paesaggistico art. 136 D.Lgs. 42/2004	580.613	7,03
Fascia dei 150 m dai corsi d'acqua pubblica	544.724	6,59
Fascia dei 300 m dal lago di Montedoglio	59.614	0,72
Aree boscate	Vedi colonna a destra	

SINTESI DEI VALORI PAESAGGISTICO - AMBIENTALI
I caratteri del paesaggio e del sistema insediativo sopra descritti sono in gran parte legati ad una più intensa attività agricola nel settore occidentale della U.t.o.e., presso S. Pietro in Villa, e nel versante collinare ad est di tale frazione e ad un'agricoltura meno redditizia che però si lega da altre attività integrative quali l'agriturismo o l'attività faunistico-venatoria, sul settore a quota più elevata della U.t.o.e., dove è presente un paesaggio a mosaico, frutto di un diverso rapporto tra paesaggio antropico e componenti con prevalenti caratteri naturalistici, come il bosco ed il sistema delle siepi e dei filari non colturali. Parte del territorio della U.t.o.e., in Val d'Afra e in un'area a nord di Poggio alla Fame, è interessato dal vincolo paesaggistico istituito con Decreto Ministeriale del 1962. Compito precipuo del P.S. in contesti territoriali come quello della U.t.o.e. è quello di una puntuale tutela del patrimonio architettonico di pregio, che negli anni passati è stato oggetto di interventi edilizi incongrui ravvisabili soprattutto in alcuni esempi della Val d'Afra ma presenti anche in altri parti della U.t.o.e.. Al contempo sono da promuovere, incentivare e valorizzare le aziende agricole ancora presenti, consentendo loro la possibilità di integrare le proprie attività con altre funzioni compatibili con l'agricoltura e con i caratteri paesaggistici che ne determinano l'unicità ed l'attrattività (prime fra tutte l'agriturismo, le attività turistico-ricettive, ricreative e per il tempo libero).

AREE BOSCADE:	
Superficie (mq)	% superficie rispetto sup. utoe
4.044.764	48,95

GEOTOPI:		
Tipologia	Superficie (mq)	% sup. rispetto sup. utoe
Area di interesse geologico segnalato	429.691	5,20
Emergenza geologica puntuale: sorgente minerale (torrente Afra)		
Emergenza geologica puntuale: cascata del gorgo del ciliegio		

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

DESCRIZIONE S.I.C.:
//

INDICATORI DI PRESSIONE ANTROPICA:

POPOLAZIONE DELL'UTOE (CENS. 2001)	235
DENSITA' POPOLAZIONE (ab/Kmq)	28,45

Superficie aree urbanizzate residenziali (mq)	% aree urbanizz. residenziali rispetto sup. utoe	Superficie aree urbanizzate produttive (mq)	% aree urbanizz. produttive rispetto sup. utoe
31.489	0,38	//	//

ELEMENTI DI CRITICITA':

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ED IDRAULICA:	
	Descrizione
Aree con pericolosità geomorfologica elevata	nella U.t.o.e. n. 4 aumentano, rispetto alle U.t.o.e. 1 , 2 e 3, la estensione e diffusione delle 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) presenti in particolare ad est del complesso rurale di Carsidonio, sul versante in destra idrografica prevalentemente boscato del torrente Fiumicello, e, in sinistra idrografica, presso Cungi e ad ovest di Montevicchi, dove è presente una zona con pericolosità geomorfologica <i>elevata</i> G.3, che si prolunga verso sud fino a villa Serena. Altre aree con pericolosità G.3 sono localizzate a valle del complesso rurale di Afra Castiglione, a sud della località Belvedere e a nord del Monte Garrole. Le aree con pericolosità geomorfologica <i>molto elevata</i> G.4 (che corrisponde ad aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e le relative aree di influenza) sono localizzate nella zona di fondovalle in destra idrografica del torrente Afra, tra la località Le Tovagliole e San Martino, a sud di Belvedere e presso la località Paretaio, con adiacenti zone con pericolosità G.3, così come, sul versante contrapposto in un'area in corrispondenza del fosso di Miolo. Le altre zone sono classificate a pericolosità georfologica <i>media</i> G.2.
Aree con pericolosità idraulica elevata	La U.t.o.e. n. 4 non mostra criticità legate alla presenza di aree con pericolosità idraulica <i>elevata</i> e <i>molto elevata</i> ; queste ultime si rilevano solo in alcune strette fasce di territorio contigue al torrente Afra. La pericolosità idraulica del restante territorio dellaU.t.o.e. è <i>bassa</i> I.1 o <i>media</i> I.2, solo in un'area ad ovest del fosso Stanavolpi ed in alcune porzioni del fondovalle dell'Afra.

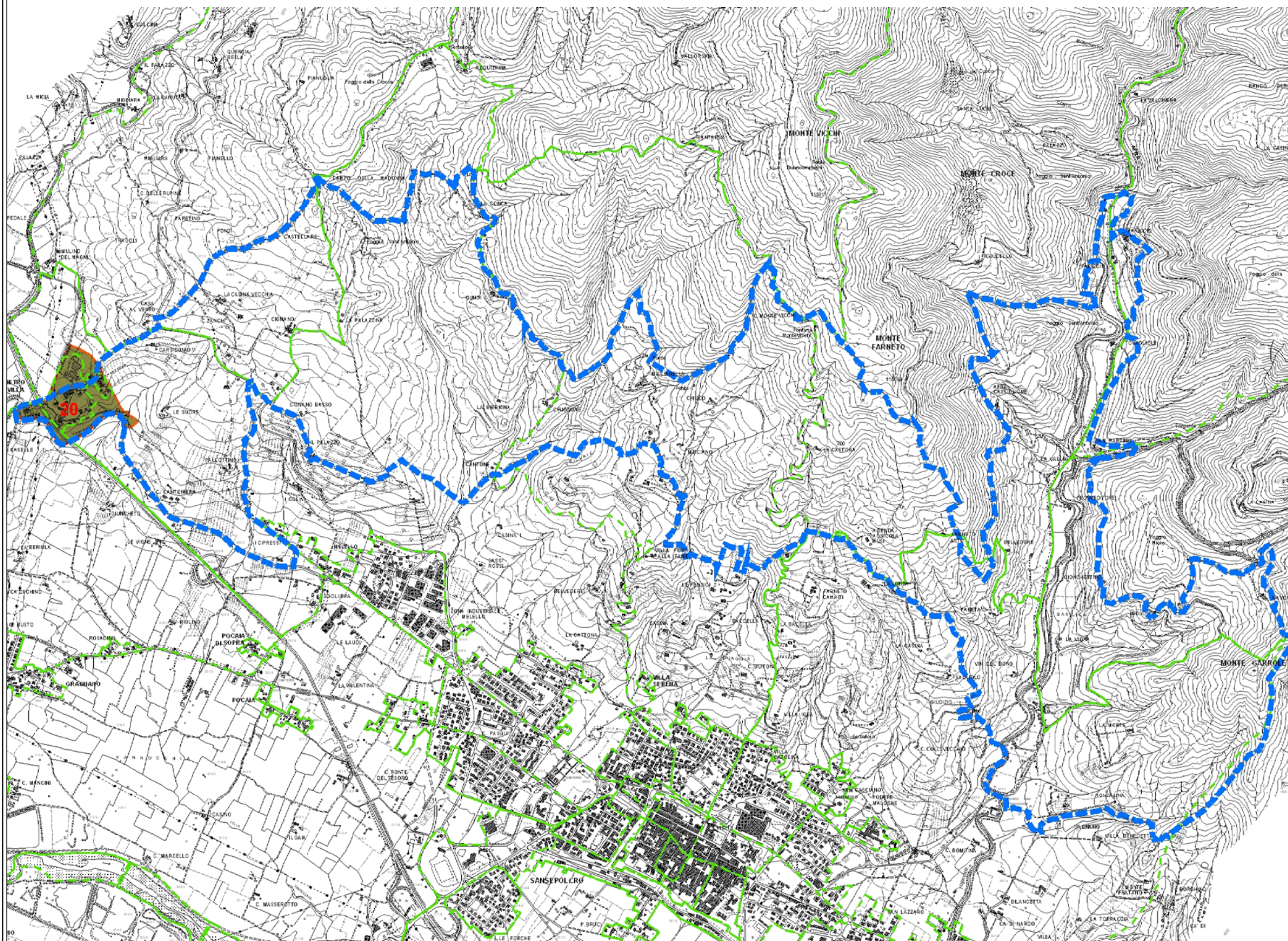
INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO:	
	Descrizione
presenza di linee elettriche di alta tensione	non presenti
presenza di impianti di radiocomunicazioni	non presenti

DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE:

INFRASTRUTTURE PRINCIPALI:
I'U.T.O.E. è interessata da un tratto della strada regionale Marecchiese e da un tratto della strada ex statale Tiberina 3 bis.

TIPOLOGIA RETE	DESCRIZIONE	CRITICITA'	CRITERI DI SOSTENIBILITA' DA ADOTTARE NEL P.S.
Sistema Viario	Il sistema della mobilità nella U.T.O.E., ad eccezione delle infrastrutture principali sopra descritte e dalla strada comunale per la Montagna, è costituito solo dal sistema secondario della viabilità storica e/o di valore escursionistico.	La viabilità presenta pendenze elevate, sezioni ridotte tipiche delle aree rurali ed una vulnerabilità dovuta alla presenza di aree con pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata. Il sistema dei percorsi minori in parte è stato perduto anche per la carente manutenzione che era affidata alle cure di un'attività agricola un tempo molto più sviluppata.	Risultano opportuni spazi anche attrezzati per la sosta in relazione alle attività di escursionismo e trekking così come sono da promuovere progetti per la sentieristica, con restauro dei percorsi storici oggi perduti e creazione di tratti di viabilità pedonale di collegamento tra quelli esistenti. È inoltre da prevedere la tutela dei caratteri di pregio dei percorsi storici legati al loro interesse panoramico e/o della presenza di alberature di pregio e di eventuali muri a retta storici in pietrame.
Acquedotto	La U.t.o.e. n. 4 non è servita dall'acquedotto pubblico.	La carenza di questo servizio è giustificata dalla rerefazione degli insediamenti nella U.t.o.e..	La previsione di eventuali incrementi edilizi per le varie funzioni consentite nella U.t.o.e., dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico.
Rete fognaria e depurazione	La U.t.o.e. n. 4 non è servita dalla rete fognaria pubblica .	La carenza di questo servizio è giustificata dalla rerefazione degli insediamenti nella U.t.o.e..	La previsione di eventuali incrementi edilizi, per le varie funzioni consentite nella U.t.o.e., dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di fognario e di depurazione, privilegiando sistemi di fitodepurazione.
Rete elettrica	La U.t.o.e. è interessata parzialmente da linee elettriche di media tensione: una linea che dal fondovalle del Tignana sale ad Acquitrina e alla Conca. La valle d'Afra è servita da una linea elettrica di media tensione nel fondovalle con bracci che si diramano all'altezza di Ponte S. Francesco verso Villa Benedetti, all'altezza della località Provveditore, verso la Castora e verso San Martino e Montecasale	La carenza di questo servizio è giustificata dalla rerefazione degli insediamenti nella U.t.o.e..	
Metanodotto	La U.t.o.e n. 3 non è servita dalla rete del metano.		
Raccolta rifiuti	Gran parte dell'U.T.O.E. non è servita dal servizio pubblico di raccolta rifiuti		Eventuali aree di sosta attrezzata potranno essere dotate di strutture per la raccolta dei rifiuti che siano studiate in modo da essere armonizzate con il contesto paesaggistico





**SUBSISTEMA TERRITORIALE DEL P.T.C.:**

AP11 - Alpe della Luna e zona di Sestino

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

AP1103- Montagna di Sansepolcro; AP1102- Colline orient. del Tevere (parte)

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

Collina di Sansepolcro

**NOME UTOE:**

Alta collina di Sansepolcro e bassa val d'Afra

**SUPERFICIE UTOE (mq):**

8.262.992

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

20 - S.Pietro in Villa



Perimetro UTOE

Perimetri sezioni censuarie ISTAT 2001



OBIETTIVI PER L’U.T.O.E.

- Ob01:** riqualificazione architettonico - urbanistica del nucleo abitato di San Pietro in Villa attraverso una migliore armonizzazione delle tipologie edilizie delle costruzioni, la riqualificazione formale e funzionale dell'area a destinazione produttiva attualmente esistente in posizione baricentrica alla frazione;
- Ob02:** realizzazione, contestualmente agli eventuali interventi di nuova costruzione o di riconversione delle volumetrie esistenti che presentano usi incongrui, anche di spazi per verde pubblico e parcheggi che superino anche le carenze pregresse riscontrate nell'allegata analisi degli ambiti urbani;
- Ob03:** miglioramento del collegamento tra l'abitato di San Pietro in Villa e l'area su cui sorge la omonima chiesa, attualmente separati dalla cesura della E45, oltre che con il capoluogo di Sansepolcro, attraverso modalità di mobilità sostenibili ciclopedonali;
- Ob04:** promozione della tutela e conservazione dei caratteri di pregio paesaggistico - ambientale dell'intorno agricolo dell'abitato di San Pietro e del complesso della Villa con il pregevole muro di cinta, le sistemazioni del relativo giardino e le aree agricole contermini;
- Ob05:** tutela del paesaggio agrario dell'alta collina con i suoi coltivi sempre più rarefatti con l'aumentare della quota dei versanti, delle sistemazioni idrauliche agrarie tradizionali e delle aree di maggiore valore naturalistico, anche attraverso la promozione delle attività agricole ancora insediate, consentendo alle aziende agricole di attivare o incrementare attività economiche integrative compatibili con i caratteri del paesaggio agrario. Tutela del pregevole contesto paesaggistico rappresentato dalla valle del torrente Afra con il suo fondovalle terrazzato su cui scorre incassato il torrente configurando ambienti naturali (cascate, forre boscate) di grande suggestione; tale contesto si connota già come ambito di valore escursionistico per le passeggiate dal capoluogo verso il suo entroterra montano, grazie anche alla dolce pendenza del percorso che risale la valle verso l'aggregato di Montagna;
- Ob06:** tutela del patrimonio architettonico di pregio a partire dai centri storici minori di Cignano, S. Martino in Val d'Afra e dell'aggregato di Misciano e poi di tutto il patrimonio edilizio storico sparso nel territorio agricolo che rappresenta anch'esso un valore identitario, culturale, paesaggistico e quindi anche economico, in quanto necessario presupposto per la promozione di attività integrative alle attività agricole (funzioni turistico – ricettive, ricreative e del tempo libero);
- Ob07:** tutela della biodiversità degli habitat di alta collina e, quindi, dell'alternanza tra boschi, aree coltivate, prati pascoli, al fine di assicurare anche il mantenimento della diversità delle specie faunistiche e dell'ecosistema nel suo complesso, quale valore al contempo ambientale – paesaggistico - economico da perseguire sempre attraverso la valorizzazione della attività agricole ancora presenti.

AZIONI DI PIANO PER L’U.T.O.E.

- Az01:** individuazione di aree di completamento per nuova edilizia residenziale nell'abitato di S. Pietro in Villa, attraverso la conferma di quelle aree non attuate del P.R.G. che possono contribuire ad una compattazione dell'edificato e quindi alla limitazione dell'impegno di suolo libero nelle aree agricole di pregio prossime alla frazione; per tali aree di completamento, individuate come *ambiti di potenziamento della residenza* nella tavola della “Disciplina dell'insediamento concentrato”; il P.S. ha inoltre indicato uno schema di viabilità di distribuzione (*viabilità di quartiere di progetto*) che risulta armonizzato con i caratteri morfologici presenti; si è inoltre individuata una fascia di area boscata residuale di cui si propone il mantenimento come elemento naturalistico di qualificazione ambientale del tessuto residenziale della frazione;
- Az02:** individuazione di un'area definita *tessuto produttivo vocato alla riconversione residenziale* in corrispondenza di una zona D1 del P.R.G. vigente che, per la sua attuale natura di area produttiva isolata, per la sua localizzazione baricentrica rispetto alla frazione, lungo la viabilità di accesso all'abitato, presenta una particolare vocazione alla riconversione funzionale sia per funzioni residenziali che per attività turistico ricettive, data la prossimità dell'abitato di San Pietro in Villa all'area di Montedoglio, che il P.S. si propone di valorizzare appunto a fini turistici;
- Az03:** previsione, contestualmente ed all'interno dei previsti interventi di completamento e di riconversione anche di adeguati spazi per verde e parcheggi pubblici che concorrano a migliorare la generale dotazione di spazi pubblici anche a vantaggio degli attuali residenti;
- Az04:** previsione della sistemazione e valorizzazione del percorso storico di collegamento tra Sansepolcro e S. Pietro in Villa come viabilità da utilizzate prevalentemente come percorso secondario per mobilità ciclopedonale;
- Az05:** individuazione, in coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, di un'area di tutela paesistica della Villa di S. Pietro al fine di tutelare l'intero complesso edilizio storico, il relativo giardino, compreso il muro di cinta in pietrame, i contigui coltivi con tessitura agraria a maglia fitta, oltre che la sistemazione del viale di cipressi nell'area a nord-est del complesso della villa ed il pregevole bosco di querce contiguo;
- Az06:** individuazione delle varie tipologie di tipi e varianti di paesaggio agrario in cui si articola il territorio comunale compreso all'interno della U.T.O.E. al fine di tutelarne gli specifici caratteri paesaggistico-ambientali e di disciplinare conseguentemente gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e le funzioni ammissibili;
- Az07:** individuazione delle aree agricole con tessitura agraria *a maglia fitta* e *media* e delle aree con sistemazioni a *terrazzamenti* o *cigionamenti* che sono da tutelare in quanto invarianti strutturali sia di valore paesaggistico che ambientale (per il loro ruolo di stabilizzazione del suolo e la regimazione delle acque o per il loro contributo alla biodiversità); tale azione di tutela verrà perseguita anche attraverso una valutazione più attenta dei Piani di sviluppo

aziendale presentati dalle aziende agricole (i cui contenuti ed elaborati dovranno essere adeguati a quanto richiesto nel Regolamento di cui al D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5R del Titolo IV, Capo III della L.R. 1/05 e ss.mm.ii.) e degli interventi di miglioramento ambientale proposti;

- Az08:** valorizzazione anche attraverso la realizzazione di percorsi ciclabili, individuazione e potenziamento di itinerari escursionistici tematici (tra cui è stata ad esempio un eventuale “percorso della memoria” sui luoghi significativi del periodo bellico, proposto al Comune dall’A.N.P.I.), dei pregevoli caratteri paesaggistici e naturalistici della Valle dell'Afra, anche attraverso la realizzazione di una pista ciclabile e di un percorso pedonale in sicurezza, affiancata alla strada comunale della Montagna, al fine di agevolare le attività di trekking a piedi ed in bicicletta già molto sviluppate in tale area;
- Az09:** aggiornamento e verifica, nell'ambito del R.U., della schedatura contenuta nella vigente Variante per l'edificato di matrice storica al fine di effettuare un monitoraggio sulle modalità di attuazione di tale variante e correggerne gli eventuali esiti non coerenti con gli obiettivi di tutela posti a fondamento della stessa variante; integrazione delle vigenti norme con altre riguardanti le modalità di realizzazione delle sistemazioni esterne od altri interventi che dal monitoraggio potranno risultare non adeguatamente disciplinati.

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

	EFFETTI POTENZIALI SU											
AZIONI DI PIANO	Aria	Acqua	Suolo	Paesaggio	Patrimonio Architet./archeol.	Natura e biodiversità	Rifiuti	Fattori climatici	Insediamen- ti e mobilità	Energia	Aspetti socioec.	Salute umana
<b>Az01</b>	+/-	-	-	-	+/-	+/-	-	+/-	-	-	+	+/-
<b>Az02</b>	+/-	-	+	+	+	+/-	-	+/-	+	+/-	+	+
<b>Az03</b>	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+/-	+		+	+
<b>Az04</b>	+	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+	+	+	+
<b>Az05</b>	+/-	+/-	+	++	++	+	+/-	+	+	+/-	+	+/-
<b>Az06</b>	+/-	+	+	+	+	+	+/-	+	+	+/-	+	
<b>Az07</b>	+/-	+	++	+	+/-	+	+/-	+/-	+/-		+	+
<b>Az08</b>	+	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+	+	+	+
<b>Az09</b>	+/-	+/-	+	+	+	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-

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

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

In rapporto all'analisi degli effetti potenziali derivanti dalla messa in atto delle azioni di piano ed in assenza di condizioni di sostenibilità si nota come la maggior parte di esse comportino effetti positivi (in qualche caso anche molto positivi), o nulli rispetto alle varie componenti analizzate.

I presumibili effetti negativi sono ipotizzabili principalmente nei casi in cui le azioni di piano comportano nuovi impegni di suolo per la realizzazione di nuovi insediamenti che, all'interno della U.t.o.e. n. 4, saranno caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale e negli interventi di riconversione di attuali aree produttivo che possono comportare incrementi del carico urbanistico. In tali situazioni risulta quanto mai opportuno, già in sede di P.S., definire condizioni alla trasformabilità (da precisare coerentemente nelle fasi successive di pianificazione del R.U. e dei piani attuativi) che evitino impatti negativi non mitigabili su tutte risorse essenziali del territorio.

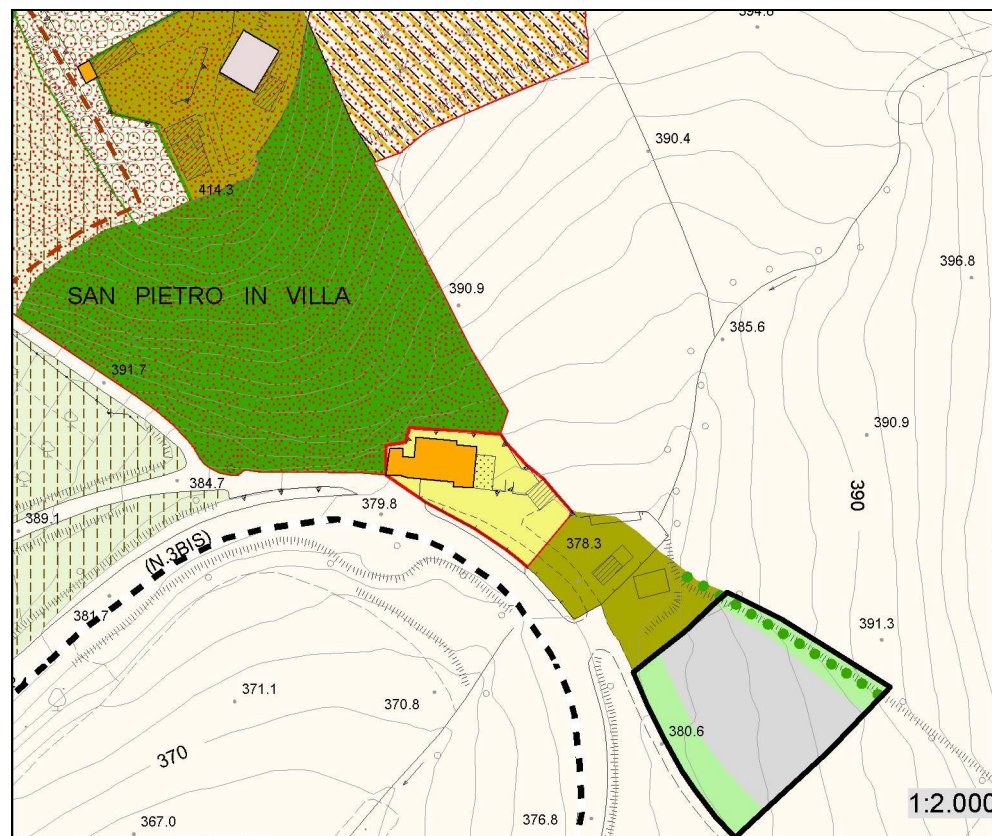
Pertanto gli interventi previsti nell'ambito in particolare delle azioni di piano comportanti nuovo impegno di suolo o potenziali incrementi del carico urbanistico sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- Ct 01** gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia saranno definiti nel rispetto dei condizionamenti derivanti dalle classi di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica e delle conseguenti classi di fattibilità che saranno stabilite nell'ambito del R.U.;;
- Ct 02** le previsioni di incrementi edilizi a scopo residenziale o di interventi (sia a scopo residenziale che turistico ricettivo) di riconversione dell'area produttiva posta al centro dell'abitato di S. Pietro in Villa, dovranno essere corredate da verifiche di compatibilità del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'Ente gestore; dovrà comunque essere garantito l'allacciamento dei nuovi insediamenti al collettore fognario principale, collegato al depuratore comprensoriale esistente, ed un'adeguata modalità di approvvigionamento idrico per uso idropotabile, rendendo possibile, per altri usi, anche il ricorso ad acque di minor pregio e/o a processi di riciclo delle acque; nelle aree agricole nuove esigenze di depurazione potranno essere soddisfatte anche con sistemi di fitodepurazione; dovrà essere inoltre prescritto che i piani attuativi e i progetti di



intervento assicurino un adeguato sistema di raccolta dei rifiuti e modalità di approvvigionamento energetico che sfruttino fonti di energia rinnovabile;

- Ct 03** gli interventi di riconversione consentita dal P.S. nella aree definite “*tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale*” dovranno essere previamente sottoposti ad eventuali interventi di bonifica, se ritenuti necessari da piani di caratterizzazione da redigersi, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, nei casi previsti dallo stesso decreto;
- Ct 04** il R.U. dovrà prevedere, per gli interventi da attuarsi nell'*ambito di potenziamento della residenza* tipologie edilizie che si armonizzino con i caratteri morfologici del sito su cui sorge l'abitato di S.Pietro in Villa, prevedendo altezze massime di due piani nei prospetti a monte, limitando al minimo gli sbancamenti e la creazione di muri a retta in cemento armato; in particolare ai piedi ed a est dell'aggregato di S.Pietro in Villa, in sinistra idrografica del torrente Vannocchia e presso un insediamento residenziale esistente, è previsto un “ambito di potenziamento della residenza” in cui gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono subordinati alle seguenti condizioni: a) venga individuato un comparto attuativo unitario, perimetrato in nero nella planimetria sottoriportata, in cui la realizzazione degli edifici con destinazione residenziale è subordinata al rispetto di una fascia di rispetto della profondità minima di 10 metri da destinare a verde privato lungo la strada vecchia Sansepolcro - Pieve S. Stefano; b) gli edifici dovranno inoltre essere distanziati di almeno 10 metri dal ciglione alberato che si trova a nord di tale comparto; c) la Superficie utile lorda massima da realizzare per funzioni residenziali sarà di 500 mq.; le tipologie edilizie dovranno ispirarsi alle architetture tradizionali degli edifici storici di S. Pietro in Villa, con altezza massima di due piani, con divieto di realizzare garage interrati e rampe in cemento armato; le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica e struttura metallica o lignea schermata con siepe di essenze arbustive autoctone ed essere poste ad almeno 2 metri dal ciglio stradale del percorso di matrice storica posto sul limite sud-ovest del comparto.



- Ct 05** il R.U. dovrà inoltre prevedere, nel rispetto della disciplina delle invariati strutturali definita dalla parte statutaria del 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, 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);
- Ct 05** il R.U. dovrà inoltre prescrivere nelle zone agricole ricadenti nella U.t.o.e. il divieto di realizzare volumetrie interrato e le relative rampe di accesso e consentire solo locali parzialmente interrati derivanti dalla naturale configurazione delle pendenze su cui verranno realizzati gli eventuali nuovi edifici.

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

- Sal 01** gli interventi consentiti dal P.R.G. vigente nelle zone B4 potranno prevedere nuove edificazioni di completamento residenziale sia all'interno delle aree che il P.S. ha individuato come *tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti* che negli *ambiti di potenziamento della residenza* nella tavola della “Disciplina del sistema insediativo concentrato”, garantendo al contempo la tutela delle aree individuate come *aree boscate e aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta*;
- Sal 02** in merito alle zone agricole ricadenti nella U.t.o.e. valgono le salvaguardie generali definite nelle N.T.A. del P.S..

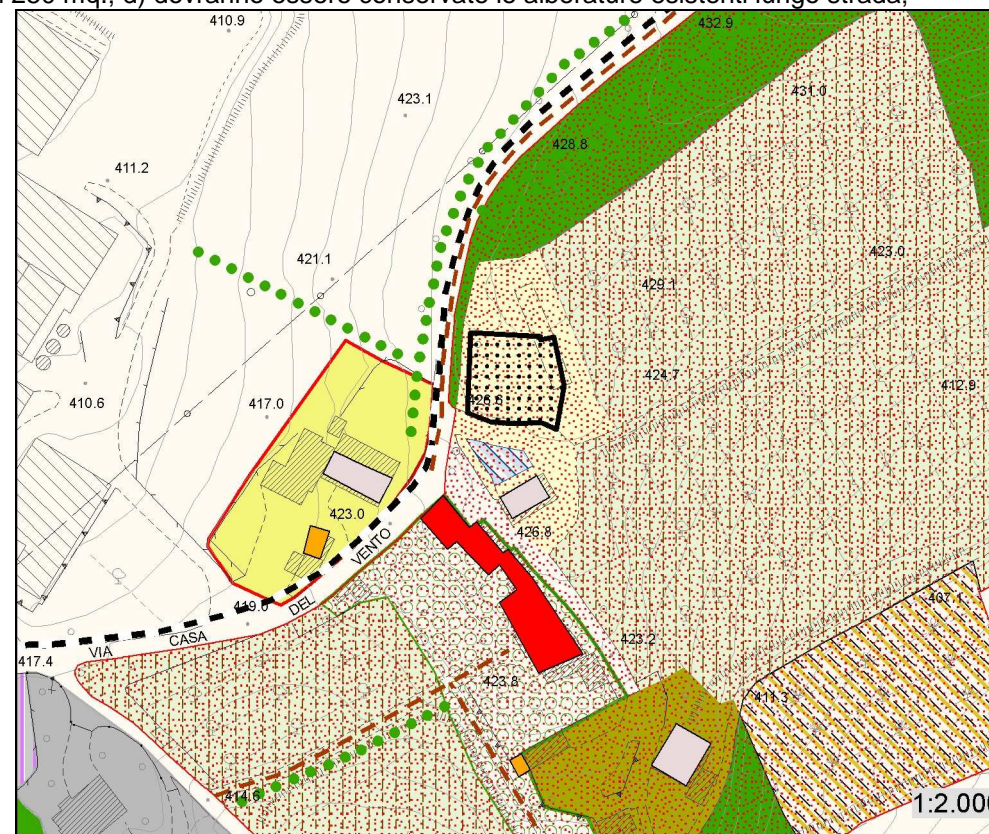
**VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2, 13 e 25 DEL P.T.C.**

All'interno della U.T.O.E. n. 4, in coerenza i contenuti del P.T.C., il P.S. ha individuato le aree di tutela paesistica della villa di San Pietro in Villa, parte di quella di Villa Golini, le aree di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore urbanistico-paesistico di Misciano e San Martino in Val d'Afra e le aree di tutela paesistica degli edifici specialistici antichi della chiesa di San Pietro in Villa e della chiesa in località Basilica.

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 scostamenti comunque nel rispetto degli obiettivi di tutela di cui all'art. 2 delle stesse N.T.A. e alle condizioni di cui all'art. 13 comma 5 lettere c), d) ed e) e di cui all'art. 25 comma 2 lettera a). Nelle suddette aree in piena coerenza con tali direttive del P.T.C. il P.S. ha definito per tali invariati strutturali una disciplina di tutela che fa parte integrante della parte statutaria delle N.T.A. del P.S..

Nell'ambito della U.T.O.E. 4 il P.S. di Sansepolcro recepisce le direttive del P.T.C. in merito alle aree di tutela paesistica consentendo come scostamento da esse:

- 1) Presso la villa di S. Pietro in Villa e, in particolare nell'area contigua all'edificio in cui si vendono prodotti dell'azienda zootecnica presente nello stesso aggregato, è individuato un “ambito di potenziamento della residenza su area di tutela paesistica”, perimetrato in nero nella planimetria riportata di seguito, in cui gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono subordinati alle seguenti condizioni: a) le edificazioni a scopo residenziale dovranno essere riferite alle esigenze della sottostante azienda agricola-zootecnica ed essere definite nell'ambito di uno specifico Piano aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale; b) dovranno essere realizzate tipologie edilizie ispirate alle architetture tradizionali degli edifici storici di S. Pietro in Villa, con altezza massima di due piani, con divieto di realizzare garage interrati e rampe in cemento armato; le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica e struttura metallica o lignea schermata con siepe di essenze arbustive autoctone; c) la Superficie utile lorda massima da realizzare per funzioni residenziali sarà di 250 mq.; d) dovranno essere conservate le alberature esistenti lungo strada;



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)
S. PIETRO IN VILLA	Residenziale	1.000	250	600		78	45	15
	Industriale, artigianale							
	Commerciale per medie strutture di vendita							
	Turistico – ricettiva			1.000				
	Direzionale							
RESTANTE PARTE DELLA U.T.O.E.	Residenziale				1.600	153	69	23
	Industriale, artigianale							
	Commerciale per medie strutture di vendita							
	Turistico – ricettiva				700			
	Direzionale							

TABELLA CARENZE PREGRESSE DI SUPERFICI A STANDARDS

Nuclei o frazioni	Carenza pregressa di standards di verde pubblico (mq.)	Carenza pregressa di standards di parcheggi (mq.)
S. PIETRO IN VILLA	702	85