



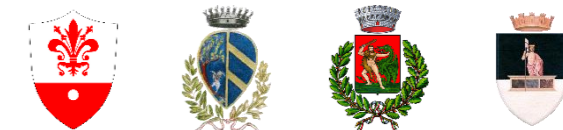
**ANGHIARI • CAPRESE M.L.O. • MONTERCHI • SANSEPOLCRO**

## **PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE**

Legge Regionale 65/2014

### **QUADRO CONOSCITIVO**

Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado



COMUNE DI ANGIARI  
COMUNE DI CAPRESE MICHELANGELO  
COMUNE DI MONTERCHI  
COMUNE DI SANSEPOLCRO

#### **Sindaco**

Fabrizio INNOCENTI (Comune di Sansepolcro)  
Alessandro POLCRI (Comune di Anghiari)  
Alfredo ROMANELLI (Comune di Monterchi)  
Marida BROGIALDI (Comune di Caprese Michelangelo)

#### **Responsabile Unico del Procedimento**

arch. Massimiliano BAQUE'

#### **Garante dell'Informazione e della Partecipazione**

dott. Roberto DOTTORI

#### **Ufficio di Piano**

arch. Massimiliano BAQUE' (Comune di Sansepolcro)  
arch. Marco MARRI (Comune di Anghiari)  
geom. Stefano ROMOLINI (Comune di Monterchi)  
geom. Luca LANDUCCI (Comune di Caprese Michelangelo)



## **GRUPPO DI LAVORO**

### **Direttore Tecnico**

urb. Raffaele GEROMETTA

### **Progettazione Urbanistica**

urb. Raffaele GEROMETTA

arch. Antonio MUGNAI

arch. Laura TAVANTI

### **Collaboratori**

geom. Patrizia SODI

urb. Martina FRANCO

urb. Lorenza CONTALDI

### **Gruppo di valutazione**

ing. Elettra LOWENTHAL

## **CONTRIBUTI SPECIALISTICI**

### **Aspetti idraulici**

ing. Simone GALARDINI

ing. Chiara CHIOSTRINI

### **Aspetti geologici e sismici**

geol. Leonardo MORETTI

geol. Gaddo MANNORI

### **Aspetti agronomici e forestali**

dott.for. Lorenzo MINI

### **Aspetti archeologici**

archeol. Demis Massimiliano MURGIA



Nel territorio del PSi gli ambiti connotati da condizioni di degrado sono individuati all'interno sia dei capoluoghi (Monterchi, Sansepolcro) sia di alcune frazioni:

- San Leo e Motina nel comune di Anghiari;
- Lama, Caroni San Cristoforo e Manzi nel comune di Caprese Michelangelo;
- Pocaia e Le Ville nel comune di Monterchi;
- San Pietro in Villa e Santa Fiore nel comune di Sansepolcro.

Nelle pagine che seguono di tali ambiti è data evidenza mediante l'ubicazione e la documentazione fotografica.



## INQUADRAMENTO AREE ED AMBITI

### ANGHIARI

#### 01 SAN LEO

AD-A1 CENTRO ABITATO  
AD-A2 ZONA PRODUTTIVA LE BERTINE

#### 02 MOTINA

AD-A3 CENTRO ABITATO

### CAPRESE MICHELANGELO

#### 03 LAMA

AD-C1 CENTRO ABITATO

#### 04 CARONI SAN CRISTOFORO

AD-C2 CENTRO ABITATO

#### 05 MANZI

AD-C3 CENTRO ABITATO

### MONTERCHI

#### 06 MONTERCHI

AD-M1 CENTRO STORICO  
AD-M2 CENTRO ABITATO MERCATALE

#### 07 POCAIA

AD-M3 CENTRO ABITATO  
AD-M4 ZONA PRODUTTIVA

#### 08 LE VILLE

AD-M5 CENTRO ABITATO

### SANSEPOLCRO

#### 09 SANSEPOLCRO

AD-S1 AREA EX CONVENTO CAPPUCCINI  
AD-S2 AREA EX MANIFATTURA TABACCHI  
AD-S3 PERTINENZE EX FCU  
AD-S4 ZONE MISTE LUNGO VIA DEI LORENA  
AD-S5 EX AREA ARTIGIANALE LUNGO VIA VISCONTI  
AD-S6 AREA LUNGO VIALE VITTORIO VENETO  
AD-S7 AREA EX BUITONI E MULINO DELLA CADUTA  
AD-S8 AREA DEPOSITO ARCHIVIO COMUNALE E RSA

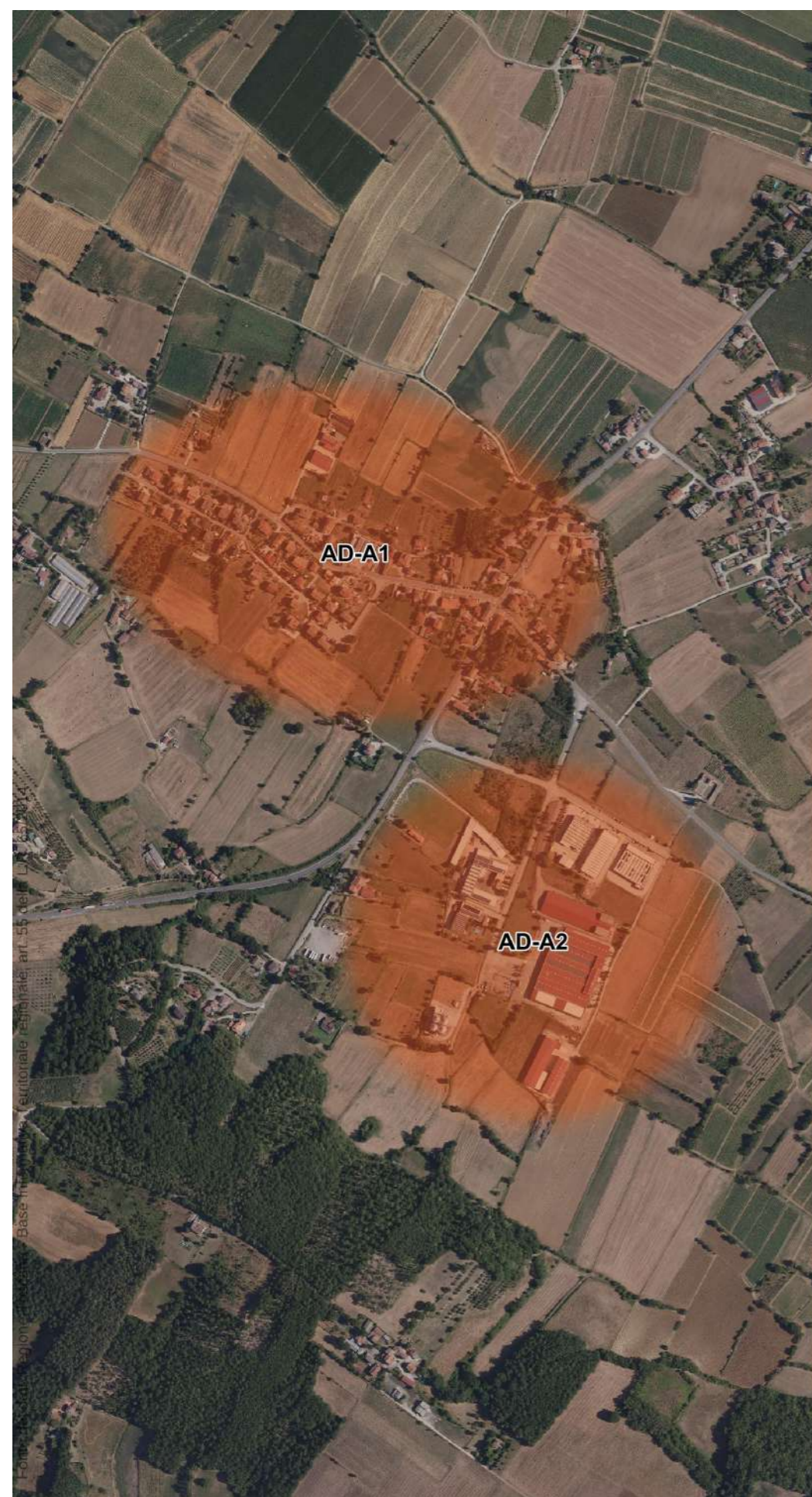
#### 10 SAN PIETRO IN VILLA

AD-S9 EX AREA PRODUTTIVA E ARTIGIANALE

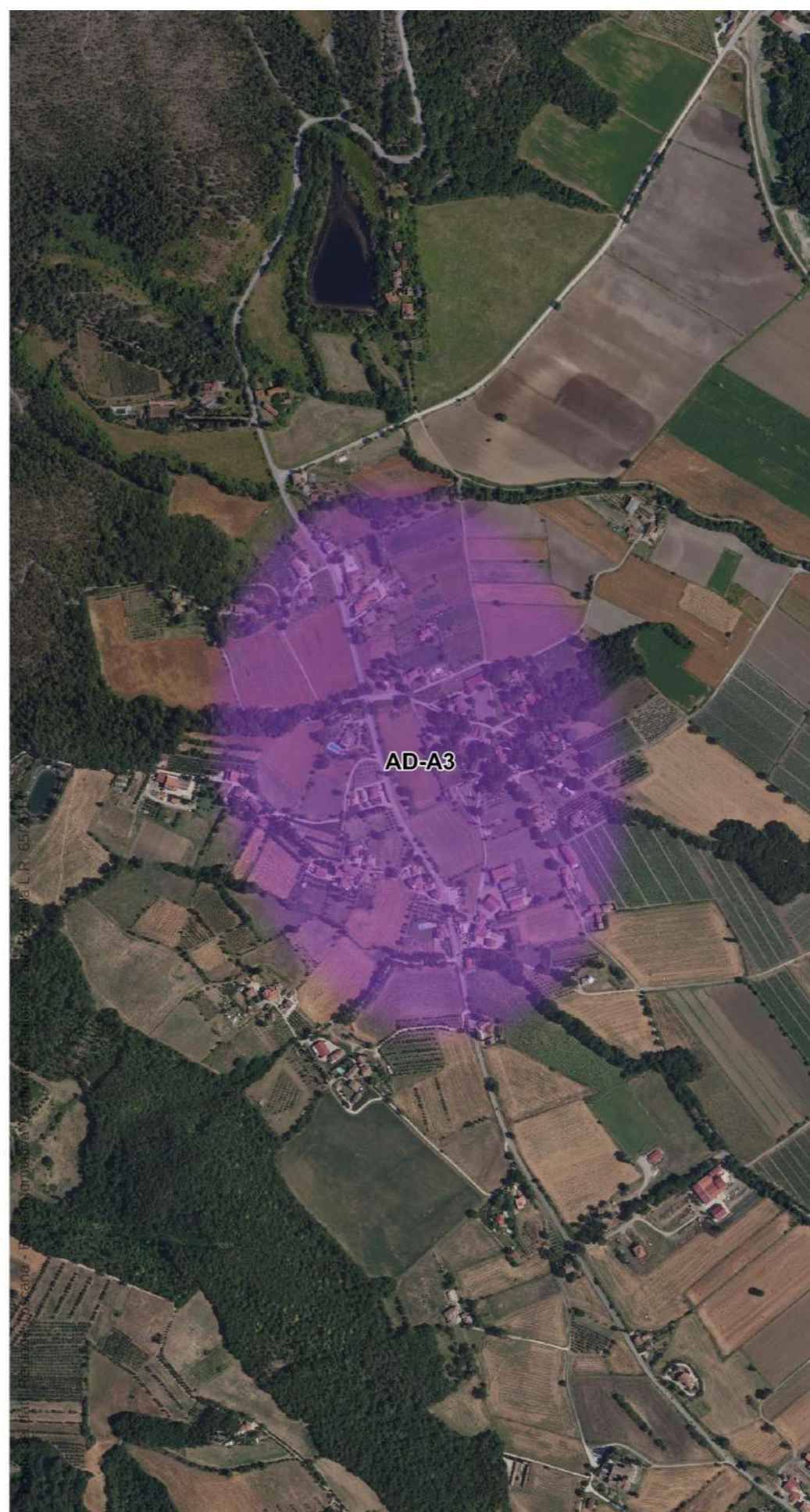
#### 11 SANTA FIORA

AD-S10 CENTRO ABITATO  
AD-S11 ZONA PRODUTTIVA ALTO TEVERE





01 - SAN LEO



02 - MOTINA




## INDIVIDUAZIONE AMBITI

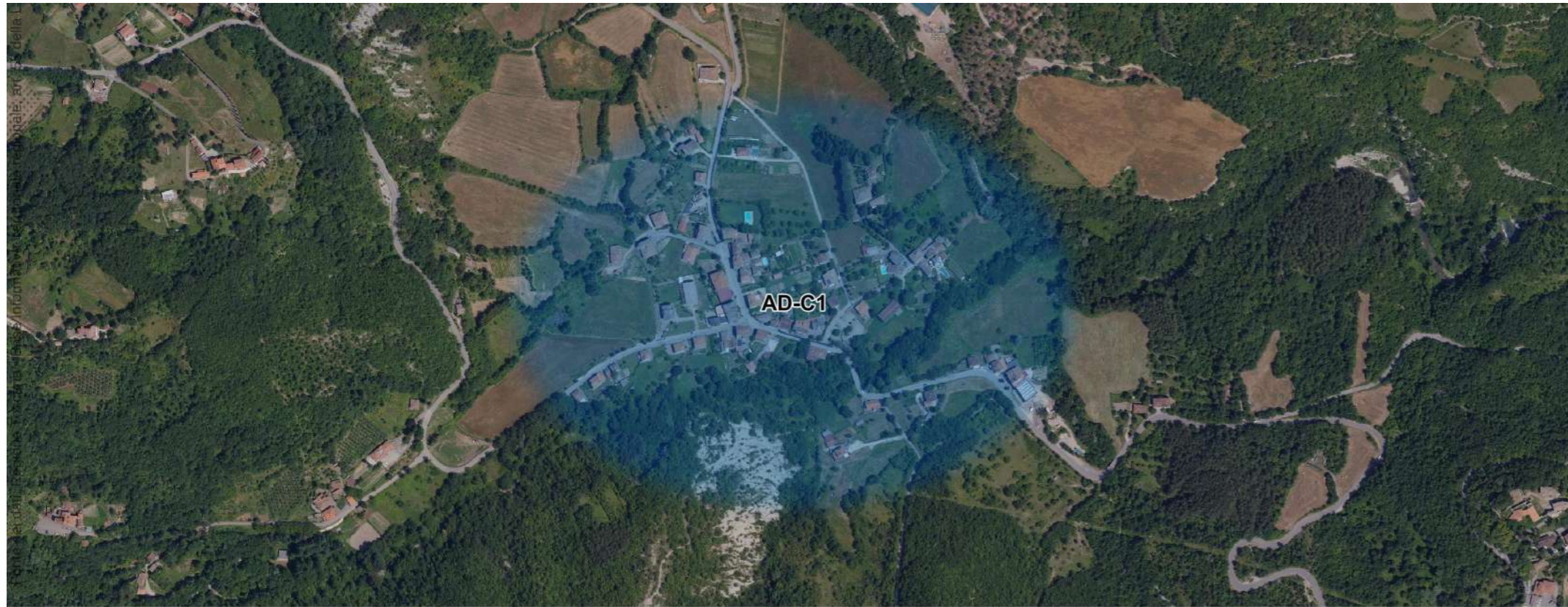
### DEFINIZIONE DELLE CONDIZIONI DI DEGRADO

I criteri posti alla base dell'individuazione degli ambiti connotati da condizioni di degrado sono quelli riportati all'art. 123 della LR 65/2014:

- a) per aree caratterizzate da degrado urbanistico si intendono le aree con presenza di un patrimonio edilizio e connotate da un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfotipologico, associata alla carenza di attrezzature e servizi, alla carenza e al degrado degli spazi pubblici e delle aree libere, nonché le aree caratterizzate da attrezzature ed infrastrutture dismesse;
- b) per aree caratterizzate da degrado socio-economico si intendono le aree connotate da condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento.

**Tipologia delle condizioni di degrado individuato ai sensi dell'art. 123 della LR 65/2014**

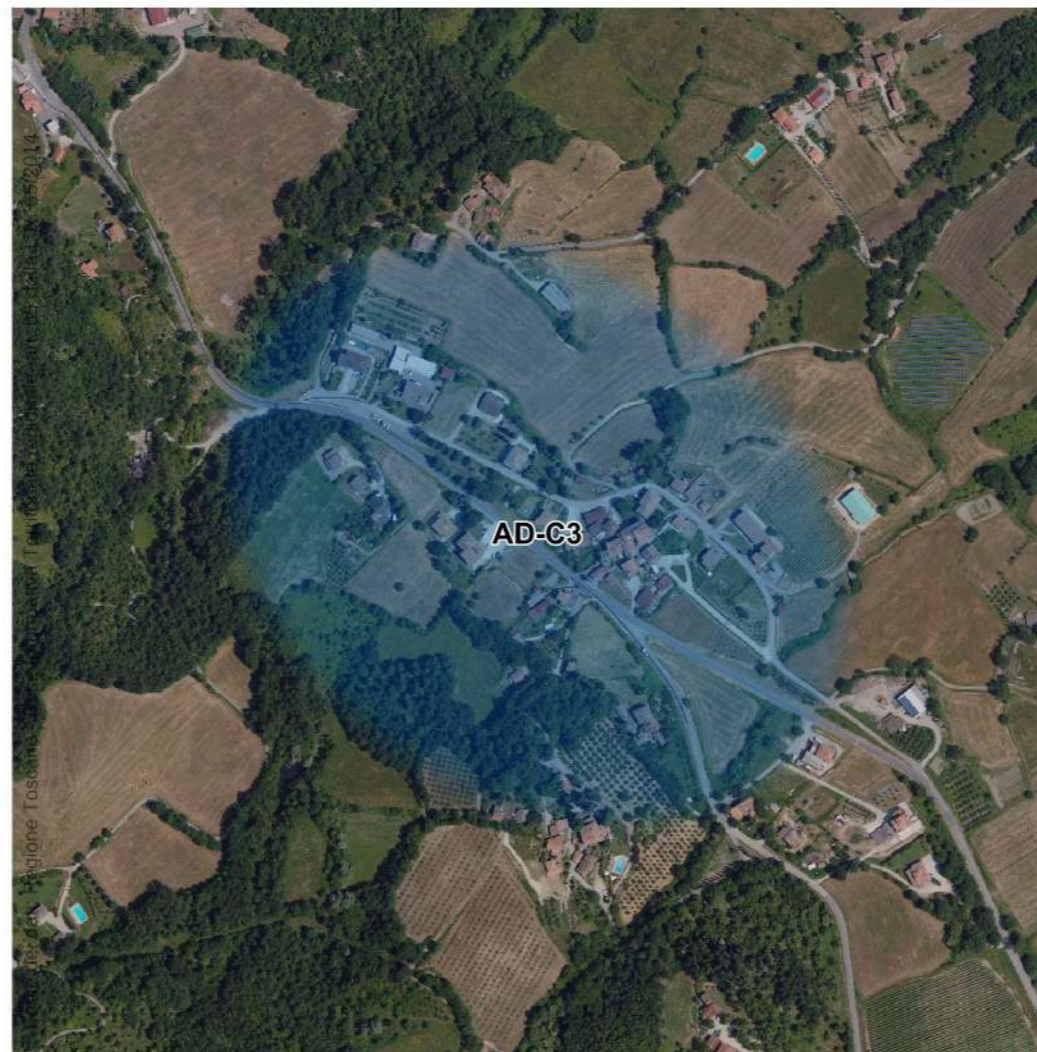
-  Degrado urbanistico
-  Degrado socio-economico
-  Degrado urbanistico e socio-economico



03 - LAMA



04 - CARONI SAN CRISTOFORO

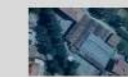


05 - MANZI

Tipologia delle condizioni di degrado individuato ai sensi dell'art. 123 della LR 65/2014



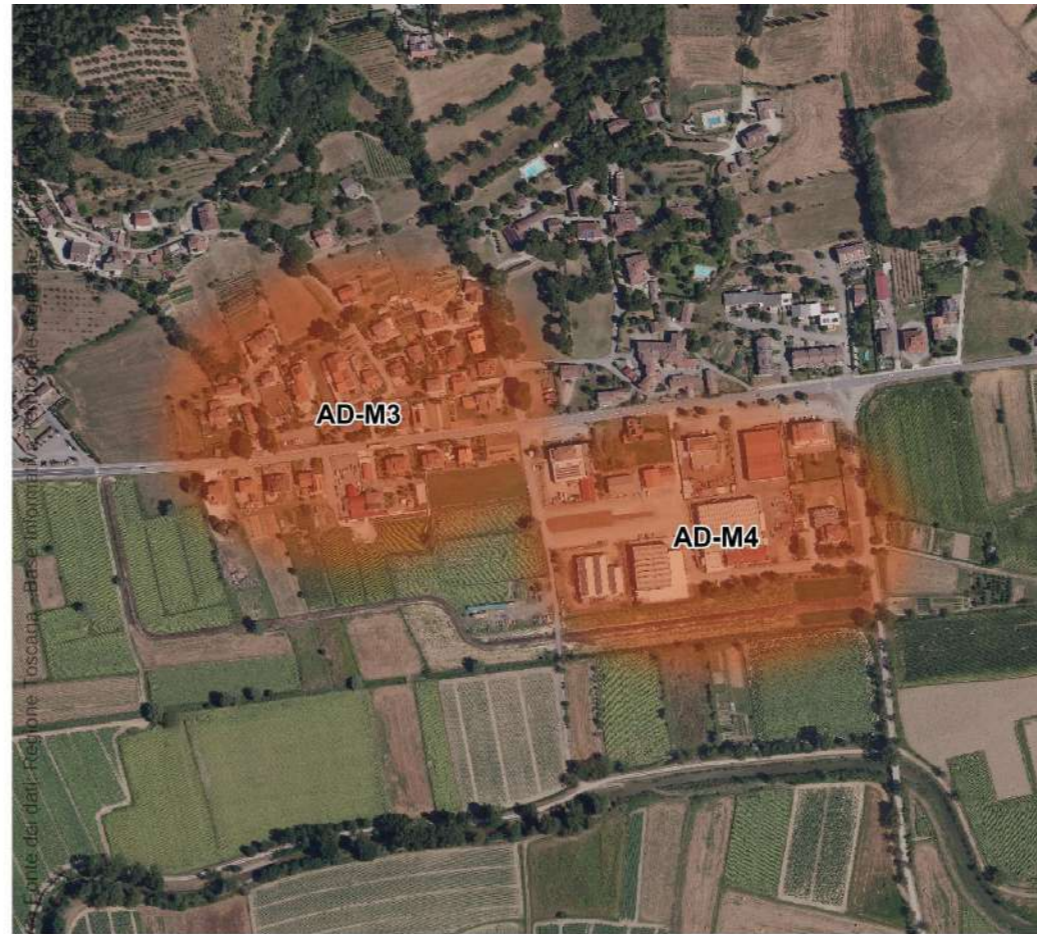
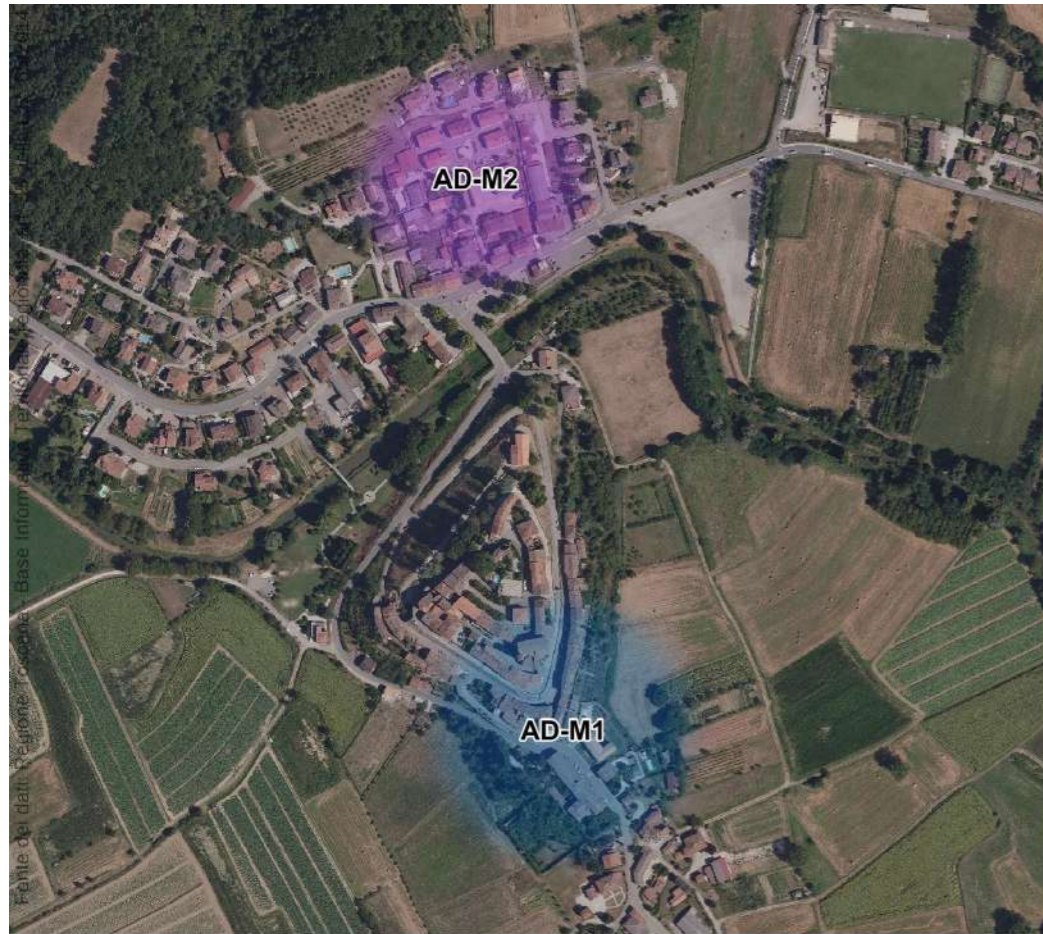
Degrado urbanistico



Degrado socio-economico



Degrado urbanistico e socio-economico



06 - MONTERCHI

07 - POCAIA

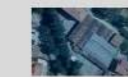


08 - LE VILLE

Tipologia delle condizioni di degrado individuato ai sensi dell'art. 123 della LR 65/2014



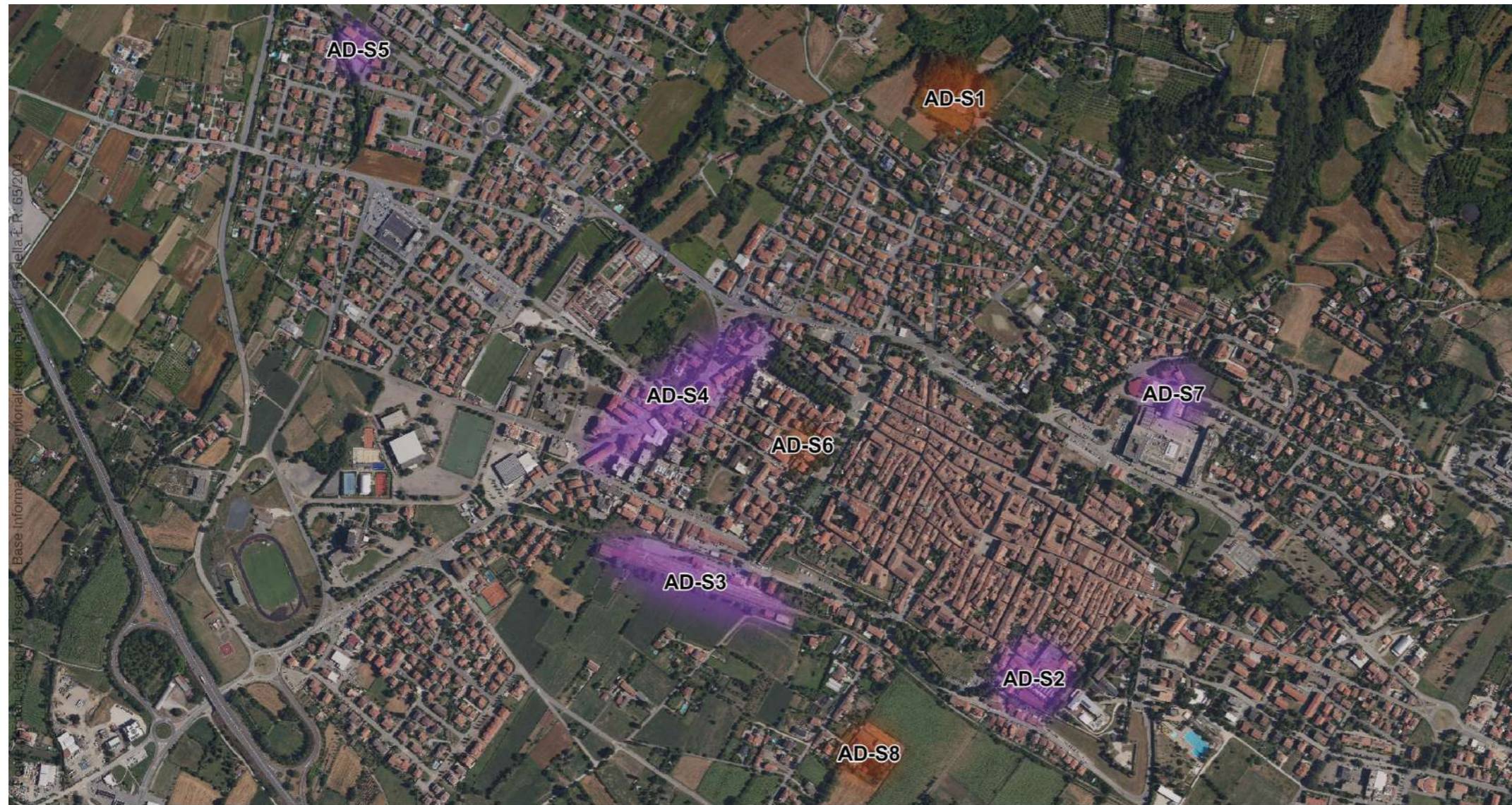
Degrado urbanistico



Degrado socio-economico



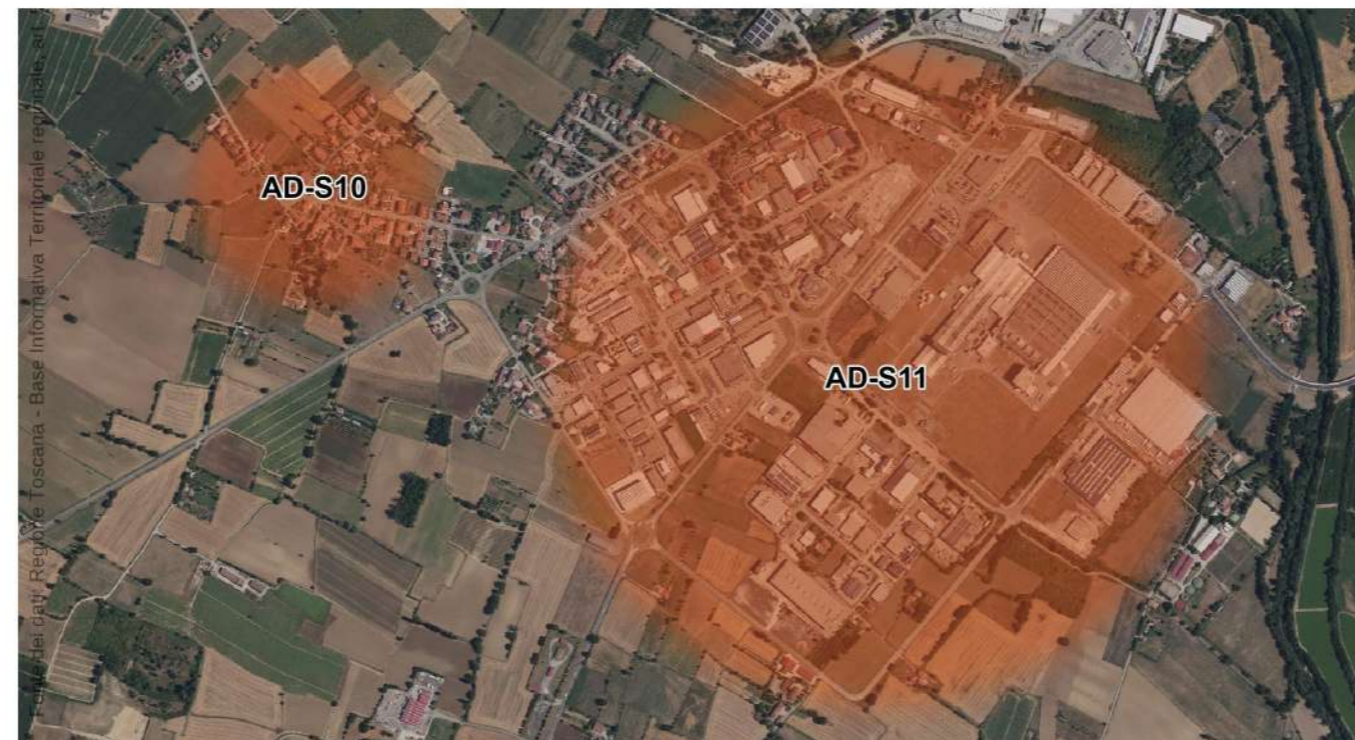
Degrado urbanistico e socio-economico



09 - SANSEPOLCRO






10 - SAN PIETRO IN VILLA



11 - SANTA FIORA

Tipologia delle condizioni di degrado individuato ai sensi dell'art. 123 della LR 65/2014

-  Degrado urbanistico
-  Degrado socio-economico
-  Degrado urbanistico e socio-economico

**AD-A1 CENTRO ABITATO**  
*Condizioni di degrado urbanistico*



AD-A2 ZONA PRODUTTIVA "LE BERTINE"

Condizioni di degrado urbanistico



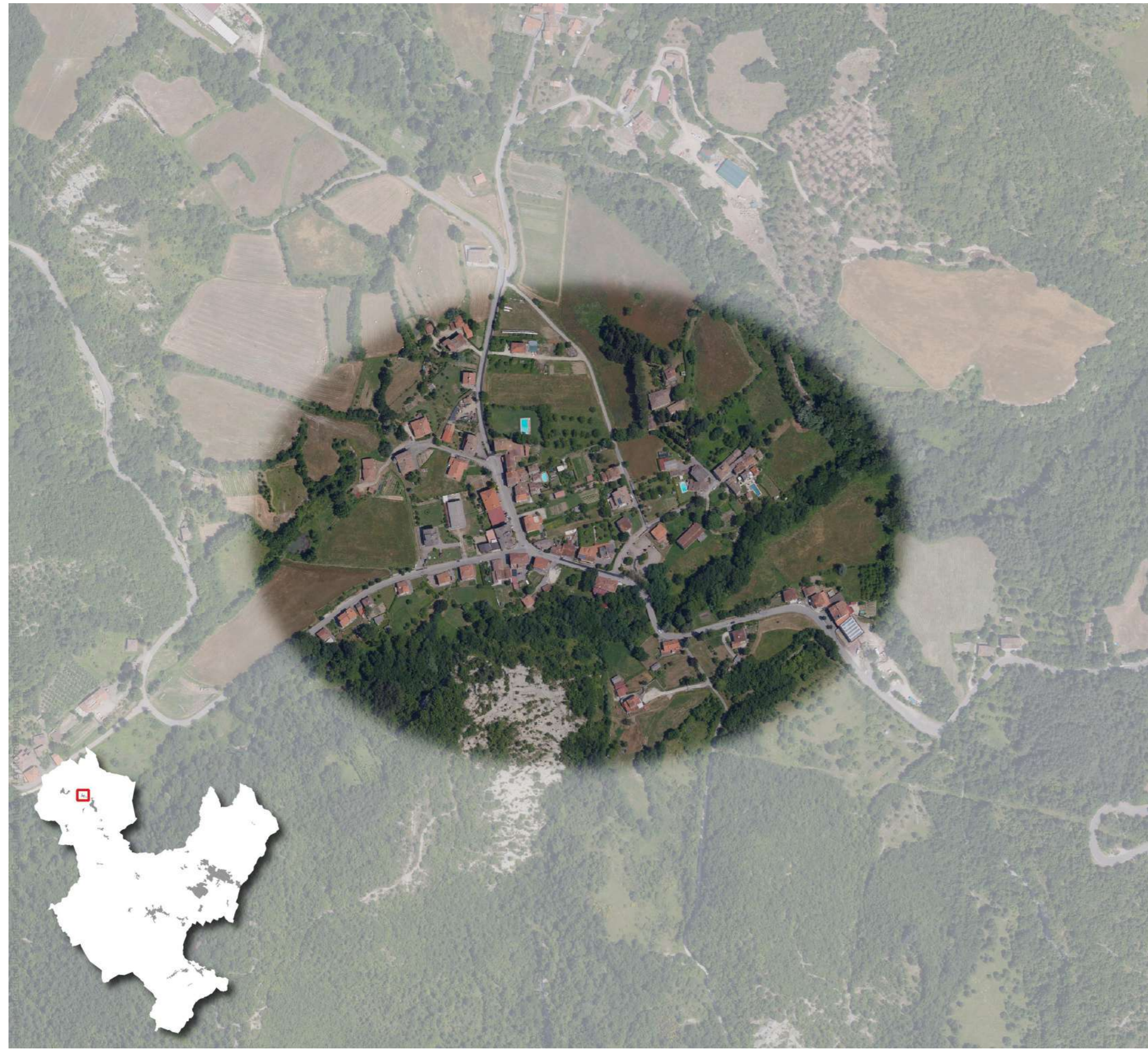
AD-A3 CENTRO ABITATO

Condizioni di degrado urbanistico e socio-economico



AD-C1 CENTRO ABITATO

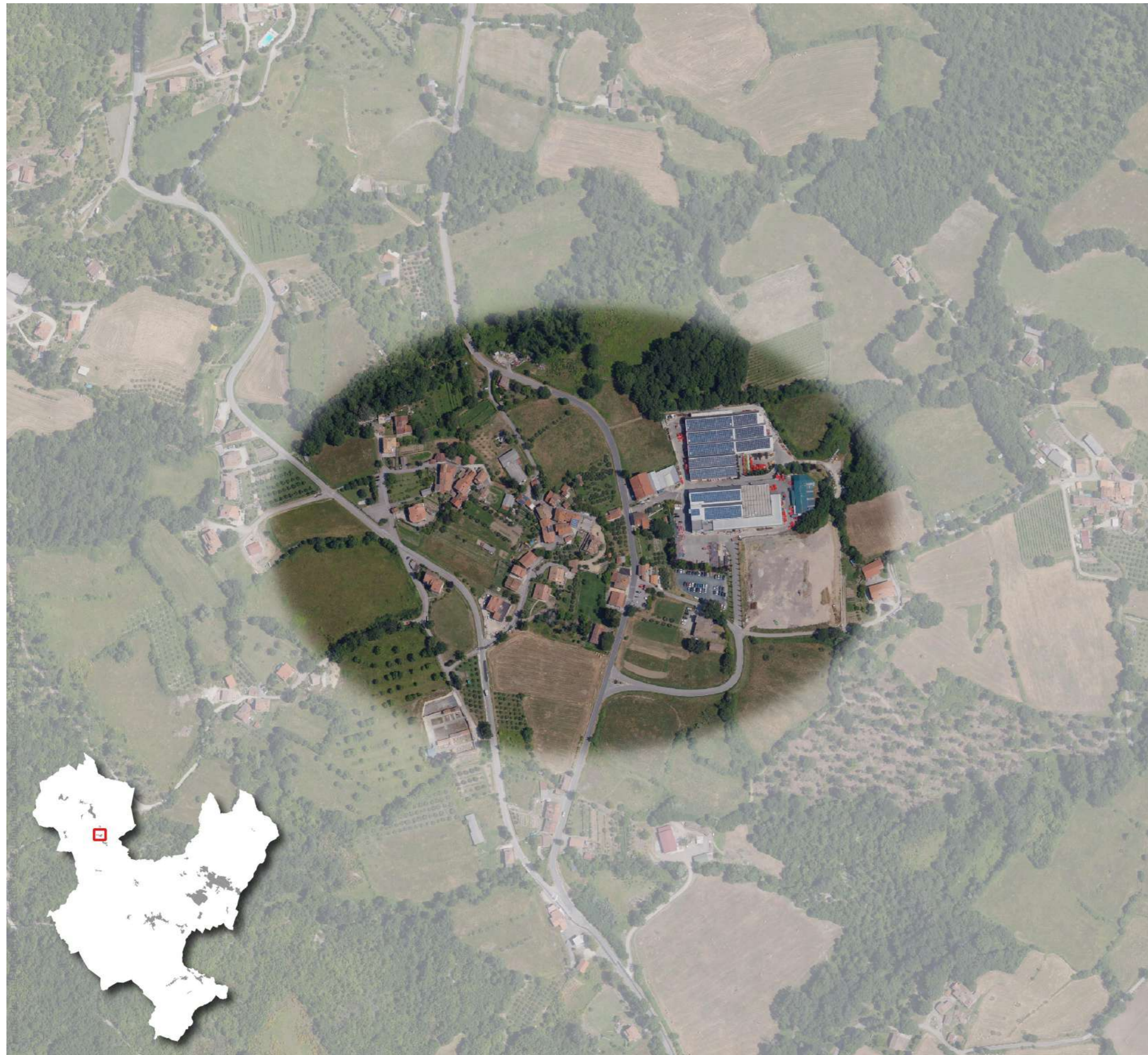
*Condizioni di degrado socio-economico*



## 04 CARONI SAN CRISTOFORO

AD-C2 CENTRO ABITATO

*Condizioni di degrado socio-economico*



AD-C3 CENTRO ABITATO

*Condizioni di degrado socio-economico*



AD-M1 CENTRO STORICO

*Condizioni di degrado socio-economico*



AD-M2 CENTRO ABITATO MERCATALE

*Condizioni di degrado urbanistico e socio-economico*



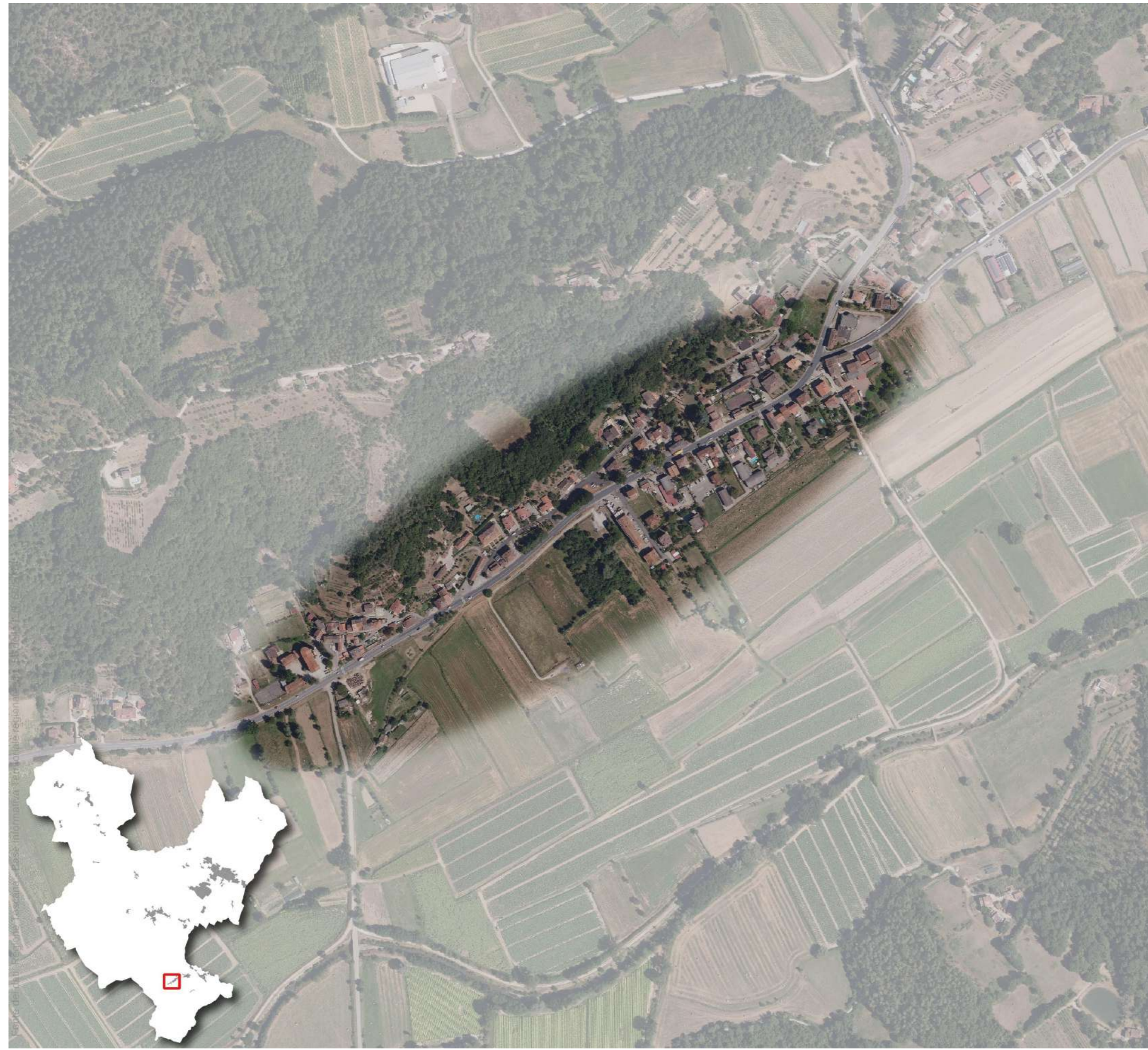
**AD-M3 CENTRO ABITATO**  
*Condizioni di degrado urbanistico*



**AD-M4 ZONA PRODUTTIVA**  
*Condizioni di degrado urbanistico*



**AD-M5 CENTRO ABITATO**  
*Condizioni di degrado urbanistico*



AD-S1 ZONA EX CONVENTO CAPPUCCINI

Condizioni di degrado urbanistico



AD-S2 ZONA EX MANIFATTURA TABACCHI  
*Condizioni di degrado urbanistico e socio-economico*



AD-S3 PERTINENZE EX FCU

*Condizioni di degrado urbanistico e socio-economico*



AD-S4 ZONE MISTE LUNGO VIA DEI LORENA  
*Condizioni di degrado urbanistico e socio-economico*



AD-S5 EX AREA ARTIGIANALE LUNGO VIA VISCONTI  
*Condizioni di degrado urbanistico e socio-economico*



AD-S6 AREA LUNGO VIALE VITTORIO VENETO

*Condizioni di degrado urbanistico*



AD-S7 AREA EX BUITONI E MULINO DELLA CADUTA  
*Condizioni di degrado urbanistico e socio-economico*



AD-S8 AREA DEPOSITO ARCHIVIO COMUNALE E RSA

*Condizioni di degrado urbanistico*



## 10 SAN PIETRO IN VILLA

**AD-S9 EX AREA PRODUTTIVA E ARTIGIANALE**  
*Condizioni di degrado urbanistico e socio-economico*



AD-S10 CENTRO ABITATO

Condizioni di degrado urbanistico



Fonte dei dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale regionale, art. 55 della L. R. 65/2014



AD-S11 ZONA PRODUTTIVA ALTO TEVERE

Condizioni di degrado urbanistico

