



PIANO OPERATIVO

Comune di Anghiari

Alessandro Polcri Sindaco

Responsabile del Procedimento

arch. Gerardo Guadagni

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

geom. Maurizio Vitellozzi

Progettazione Urbanistica e VAS

arch. Silvia Alberti Alberti

arch. Massimiliano Baquè

arch. Laura Tavanti

arch. Giacomo Fabbri collaboratore

geom. Patrizia Sodi collaboratore

Indagini Idrologiche Idrauliche

ing. Andrea Sorbi

ing. Niccolò Neroni collaboratore

Indagini Geologiche e Sismiche

geol. Paolo Silvestrelli

geol. Lorenzo Sedda

Aspetti giuridici

avv. Lorian Maccari



PIANO OPERATIVO

Legge Regionale 65/2014

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



Premessa	3
1. LA COSTRUZIONE DEL PIANO OPERATIVO	4
1.1. La scelta del percorso	4
1.2. Il Piano Strutturale Intercomunale (PSI).....	5
1.3. Le modifiche normative introdotte	8
2. LINEE DI INDIRIZZO E OBIETTIVI GENERALI	9
2.1. Aggiornamento del corpo normativo.....	10
2.2. Aggiornamento e implementazione e del quadro conoscitivo	10
2.3. Assetto insediativo infrastrutturale ed edilizio	10
2.4. Territorio aperto.....	11
2.5. Le UTOE	12
3.IL QUADRO CONOSCITIVO	21
3.1. Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente	21
3.2. Aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio esistente di particolare valore ambientale e culturale	30
4. LA DISCIPLINA DEL PIANO	46
4.1. Le regole del PO.....	46
4.2. La disciplina generale	46
4.3. Il Territorio Urbanizzato	47
4.4. La gestione degli insediamenti esistenti	52
4.5. Gli interventi di trasformazione	54
4.6. Le schede norma	57
<i>La scheda urbanistica</i>	58
<i>La scheda di fattibilità</i>	60
<i>La scheda di VAS</i>	61
4.7. Il territorio rurale.....	62
4.8. Le aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato	64
4.9. Il dimensionamento del PO	67
5. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO	68



Premessa

La presente relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Operativo di Anghiari, di illustrare i punti salienti che lo caratterizzano e di guidare alla sua lettura e ad una sua più facile interpretazione, visto anche il carattere "direttamente conformativo" dello strumento.

Il Piano si basa sugli indirizzi elaborati dalla Giunta, con i contributi che dagli Organi istituzionali e dai cittadini sono pervenuti, lungo il corso di un lavoro che non è mai stato concepito "in separata sede", ma che ha tentato quanto più possibile di calarsi nella realtà dei luoghi, senza bisogno di evitare interferenze, ma anzi, cercando di cogliere con i sopralluoghi, gli incontri, le discussioni, i confronti, le pratiche ed i comportamenti sociali di questo territorio.

Il presente Piano Operativo rappresenta il primo passo verso la revisione integrale dell'attuale strumentazione urbanistica del comune di Anghiari.

Tale revisione si è resa necessaria, da un lato, per la naturale obsolescenza degli attuali strumenti urbanistici, dall'altro per l'insorgere di nuove norme e disposizioni, quali in particolare la Legge urbanistica regionale del 2014 (LR 65/2014) ed il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico PIT/PPR del 2015. A tali norme sono inoltre da aggiungere i vari Regolamenti di attuazione della stessa Legge che dal 2014 ad oggi si sono succeduti (nel 2016 il 63/R sul territorio agricolo; nel 2017 il 4/R sulla partecipazione, il 7/R sul sistema informativo geografico regionale, il 32/R sull'art.62 e sul titolo V della LR 65/2014; nel 2018 il 39/R sull'unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi; nel 2020, in ultimo, il 5/R contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche).

Il Piano Operativo rappresenta quindi per il Comune di Anghiari il primo strumento urbanistico redatto ai sensi della Legge Regionale 65/2014.

Il vigente Piano Strutturale, approvato nel 2008, è stato infatti redatto ai sensi della Legge Regionale n. 1 del 2005, così come il vigente Regolamento Urbanistico, approvato nel 2012.

Lo Strumento strategico di riferimento per la costruzione del nuovo Piano Operativo è chiaramente il Piano Strutturale del 2008 anche se il Comune ha già avviato il percorso di revisione del nuovo strumento strategico insieme ad altri 3 comuni della Valtiberina: Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro che vede la redazione di un Piano Strutturale Intercomunale di area vasta. Per tale motivo il presente Piano Operativo si iscrive in un processo pianificatorio di tipo "transitorio" ed è in questa ottica che, correttamente, va letto ed analizzato (in attesa ed in preparazione della citata revisione completa della strumentazione urbanistica del Comune).

Ciò non significa che il Piano non risulti coerente ed in linea con tutte le novità legislative e normative citate anzi, come previsto proprio dalla legge regionale toscana, il Piano dovrà dimostrare la propria coerenza con la disciplina del PIT/PPR e tale dimostrazione dovrà essere certificata in sede di Conferenza di Paesaggio, così come previsto dalla LR 65/2014 e dal PIT/PPR, nell'ultima fase del suo processo di approvazione.

La citata "transitorietà" consiste, soprattutto, nel fatto che il quadro di riferimento strategico e normativo del Piano è costituito dal PS vigente (2008). Tale Strumento, pur essendo ancora vigente, come già detto non è aggiornato né alla LR 65/2014 né al PIT/PPR e, quindi, in alcuni suoi aspetti non è del tutto in linea con i nuovi disposti citati.

Contestualmente alla redazione del PO si procederà, pertanto, ad una necessaria Variante al Piano Strutturale per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014, contenuto essenziale che confluirà integralmente nel PSI.



1. LA COSTRUZIONE DEL PIANO OPERATIVO

1.1. La scelta del percorso

Il Comune di Anghiari è dotato di Piano Strutturale, approvato con Del. del C.C. n. 21 del 05.06.2008.

Il Regolamento Urbanistico comunale è stato approvato con Del. del C.C. n. 18 del 19.05.2012. Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 16/03/2018, il Comune di Anghiari ha avviato il processo di redazione della nuova stagione di pianificazione urbanistica, definendo a livello generale le linee guida per la redazione del nuovo Piano Operativo con contestuale Variante al Piano Strutturale.

Nell'ambito di tale Deliberazione, peraltro, la Giunta Comunale ha approvato i contenuti della "scheda di segnalazione" distribuita ai Tecnici ed agli Operatori economici ed alle Associazioni di categoria tramite invio a mezzo posta elettronica, in modo da avviare il processo partecipativo e di coinvolgimento della cittadinanza e dei diversi attori territoriali, per un Piano creativo, partecipato ed in grado di introdurre maggiori gradi di flessibilità per i progettisti e gli imprenditori operanti sul territorio, entro strategie ed azioni che assegnano al Comune di Anghiari un importante ed imprescindibile ruolo di regia.

Nell'ottica di realizzare un processo creativo di pianificazione, peraltro, è stato avviato un concorso aperto alle scuole locali per la realizzazione del logo del Piano, prendendo a riferimento immagini e paesaggi caratteristici di Anghiari e della sua "riconoscibilità", quale elemento rappresentativo del Territorio.

La particolarità dell'assetto della pianificazione comunale sta nella programmazione degli interventi sul centro storico della città affidata, di fatto, al "Piano del Centro Antico", avente i contenuti di uno Strumento di pianificazione attuativo, che ha disciplinato e regolamentato l'attività edilizia, limitando le trasformazioni urbanistiche sia all'interno del vero e proprio centro storico, dove, peraltro, sono insediate talune delle principali attività turistico ricettive e del commercio tradizionale, sia all'interno di quello che potremmo chiamare il nucleo antico della città.

Dall'esame degli Strumenti urbanistici sopra elencati, emerge un quadro conoscitivo molto approfondito, che investe anche il profilo archeologico e naturalistico del territorio anghianese; emergono, d'altra parte, anche elementi di criticità, costituiti in particolare dalla limitazione dei gradi di libertà dei progetti nell'ambito delle zone di espansione, come pure dai vincoli alla trasformazione estesi anche al centro antico della città e non solo al centro storico vero e proprio. Anche alla luce di quanto sopra esposto, considerata la necessità di rivedere le strategie di sviluppo a scala sovracomunale, la redazione del Piano Operativo rappresenta l'occasione per rivedere le scelte della pianificazione urbanistica e le previsioni di sviluppo nell'ottica di una reale limitazione del fenomeno di consumo di suolo.

L'avvio del procedimento è stato approvato con delibera di giunta n. 29 del 28.09.2018.

La redazione del Piano Operativo si è svolta, di fatto, parallelamente alla stesura del nuovo Piano Strutturale Intercomunale (il cui percorso è descritto al capitolo successivo), con un primo passaggio fondamentale costituito dall'Atto di indirizzo approvato dalla Giunta dell'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana con Deliberazione n. 130 del 20/12/2017.



Ai fini della definizione del "perimetro del territorio urbanizzato", il nuovo Piano Operativo per Anghiari vede l'applicazione dei disposti di cui all'art. 4 della LR 65/2014, e ss.mm.ii., sulla base del quale "il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico- ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria. Tale perimetro sarà recepito come già detto, dal Piano Strutturale Intercomunale.

Alla luce di quanto sopra esposto, la Variante semplificata al Piano Strutturale comunale vigente, nelle more della definizione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, si rende necessaria per recepire tale perimetrazione, nella fase transitoria ed adeguare l'assetto vincolistico, laddove necessario, ai vincoli come definiti dagli elaborati costitutivi del PIT implementazione paesaggistica vigente.

Gli elaborati grafici dello strumento vigente, base anche del nuovo piano operativo, sono stati riorganizzati per corrispondere alle esigenze di una migliore classificazione del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con le nuove disposizioni, migliorando la leggibilità delle tavole stesse.

Nella disciplina di piano la LR 65/2014 introduce l'articolazione delle categorie d'intervento, delle funzioni e dei mutamenti di destinazioni d'uso; rispetto alle stesse devono trovare coerenza le previsioni d'intervento e il quadro del dimensionamento del PO.

È importante sottolineare che il processo di pianificazione ha visto anche la revisione anche del Piano per il centro antico che, di fatto, ha costituito lo strumento attuativo del RU per il nucleo storico ed antico di Anghiari.

1.2. Il Piano Strutturale Intercomunale (PSI)

L'iniziativa di promuovere la formazione di un Piano Strutturale Intercomunale per i Comuni di Sansepolcro, Anghiari, Caprese Michelangelo e Monterchi muove da una crescente consapevolezza della necessità di riconoscere il sistema territoriale Valtiberino come ambito territoriale fortemente interconnesso, che necessita di strategie coerenti, tra loro complementari e sinergiche. I valori e le criticità rilevabili nell'ambito intercomunale necessitano di azioni di piano mirate a qualificare un territorio che ha grandi potenzialità intrinseche, ma che è sempre più soggetto a cali demografici che coinvolgono soprattutto i comuni più piccoli.

Tra le principali finalità del PSI sono pertanto da annoverare l'orientamento e il coordinamento delle dinamiche insediative e ambientali, definendo azioni e progetti capaci di avere una valenza strategica e una visione sovracomunale, in modo da favorire lo sviluppo del territorio di concerto con la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse storico-culturali e naturali, che rappresentano sia l'identità dei luoghi che i punti di attrazione di una realtà volta ad incentivare un turismo sostenibile, che coinvolga sia le aree urbane sia le aree rurali.

L'importanza della pianificazione di area vasta per i comuni di Sansepolcro, Anghiari, Caprese Michelangelo e Monterchi risiede nella possibilità di rendere espliciti i legami che già strutturano il territorio, implementandone il ruolo e le funzioni. La molteplicità delle risorse presenti e la qualità dei paesaggi e degli insediamenti storici rendono infatti tale porzione di Valtiberina un comprensorio strategico ai confini della Toscana, capace di interessare una serie di relazioni con i



territori delle regioni contigue (Umbria, Marche, Emilia Romagna) creando sistemi di grande interesse (turistici, museali, ambientali).

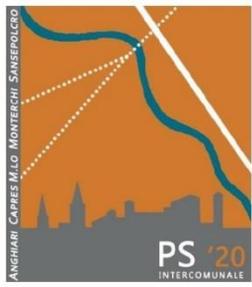
Il ruolo di coordinamento di tale iniziativa è stato riconosciuto alla Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana, il cui Statuto già prevedeva tra le sue "Funzioni fondamentali e servizi associati" la funzione in materia di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e la pianificazione territoriale di livello sovra comunale che però fino ad oggi non era stata ancora attivata. Grazie anche alla volontà della Regione di incentivare, anche economicamente attraverso appositi bandi di finanziamento, la formazione di Strumenti urbanistici intercomunali, è stato avviato un percorso a cui avrebbero dovuto aderire anche gli altri comuni vallivi (Pieve Santo Stefano, che non ha aderito in quanto comune non facente parte dell'ente Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana e che aveva già avviato il proprio PS, e Sestino e Badia Tedalda, che invece hanno preferito istituire una apposita associazione di comuni per la redazione del proprio PSI) e che ha avuto come esito l'attivazione della funzione associata relativa alla redazione del Piano Strutturale Intercomunale e sue varianti di cui agli articoli 23 e 24 della LR 65/2014 presso l'Unione montana dei comuni della Valtiberina toscana attraverso le deliberazione dei quattro comuni aderenti (DCC n. 22 del 30/07/2018 del Comune di Anghiari; DCC n. 32 del 27/07/2018 del Comune di Caprese Michelangelo; DCC n. 21 del 13/07/2018 del Comune di Monterchi; DCC n. 95 del 26/07/2018 del Comune di Sansepolcro).

A seguito di tali atti sono stati necessari altri provvedimenti al fine di costituire la struttura tecnico organizzativa in grado di tradurre gli indirizzi politici degli amministratori coinvolti nel redigendo PSI:

- a. i Comuni di Sansepolcro (con DGC n. 177 del 27/09/2017), di Anghiari (con DGC n. 58 del 27/09/2017), di Caprese Michelangelo (con DGC n. 66 del 28/09/2017), e di Monterchi (con DGC n. 61 del 26/09/2017) hanno stabilito di aderire al Bando regionale di cui al Decreto Dirigenziale n.10121/2017 per la concessione di contributi finalizzati alla redazione dei Piani strutturali intercomunali, riconoscendo quale soggetto promotore di tale attività l'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana;
- b. l'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana ha pertanto presentato alla Regione la documentazione necessaria per l'adesione al suddetto bando in data 29/09/2017;
- c. con Decreto Dirigenziale n. 18240 del 28/11/2017 la Regione Toscana ha riconosciuto alla stessa Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana un finanziamento di € 100.000,00 finalizzato alla redazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Sansepolcro, Anghiari, Caprese Michelangelo e Monterchi;
- d. con Delibera di Giunta dell'Unione Montana n. 120 del 12/10/2018 è stato istituito l'Ufficio unico di piano per la formazione ed approvazione del PSI, costituito formato dai tecnici comunali dei Comuni aderenti all'iniziativa del Piano Strutturale Intercomunale distaccati all'Unione dei Comuni per lo svolgimento di tale specifico compito;
- e. con Deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 34 del 19/10/2018 è stato avviato il procedimento di formazione del PSI Valtiberina e sono stati nominati quale Responsabile del procedimento (RUP) del Piano Strutturale Intercomunale, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014, l'arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Sansepolcro, e quale Garante della informazione e partecipazione, ai sensi dell'art. 37 della LR



- 65/2014, il Segretario comunale del Comune di Sansepolcro, ruolo attualmente ricoperto dal Dott. Roberto Dottori;
- f. con Determina Dirigenziale della Unione Montana dei Comuni n. 415 del 26/06/2019, a contrarre e di avvio del procedimento si è stabilito che, per la individuazione dei tecnici a cui affidare l'incarico per la predisposizione del suddetto Piano Strutturale, fosse attivata una procedura di gara aperta ai sensi dell'art.60 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.; con tale determina è stata inoltre approvata la relativa documentazione di gara;
- g. con Determinazione Dirigenziale n. 668 del 30/10/2019, a seguito del regolare svolgimento di tale gara, è stato affidato in forma definitiva l'incarico di redazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Sansepolcro, Anghiari, Caprese Michelangelo e Monterchi al Raggruppamento Temporaneo di Imprese/Professionisti tra: Mate Soc. Coop., Arch. L. Tavanti, Dream Italia Soc. Coop., Studio Gracili Ass., Archeologo D. M. Murgia.



*Il Piano Strutturale
Intercomunale:
individuazione dei comuni
e logo*





1.3. Le modifiche normative introdotte

Lo studio e le indagini sono stati condotti secondo le specifiche tecniche contenute nei seguenti testi di riferimento normativo e tecnico:

- Legge Regionale 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e più, in particolare, secondo le indicazioni riportate nel DPGR n 5/R del 30 Gennaio 2020 "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche";
- Legge Regionale 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del D.Lgs. n. 49 del 23/02/2010. Modifiche alla Legge Regionale n. 80/2015 e Legge Regionale 65/2014.
- Piano Regionale Cave approvato con DCR n. 47 del 21 luglio 2020, pubblicato sul BURT 34 parte II del 19 agosto 2020;
- DL n. 76 del 16/07/2020 di conversione del Decreto Semplificazioni al TU edilizia recante modifiche al DPR 380/2001 TU dell'Edilizia.



2. LINEE DI INDIRIZZO E OBIETTIVI GENERALI

Alla base della scelta di predisporre un nuovo Piano Operativo, ancor prima di procedere alla stesura del nuovo Piano Strutturale, nel caso del comune di Anghiari, Intercomunale, oltre alla volontà di recuperare la validità di uno strumento urbanistico di livello operativo come l'attuale Regolamento Urbanistico - le cui previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio risultano ormai scadute - vi sono state anche una serie di questioni, in alcuni casi anche puntuali, che comunque richiedevano se non altro, almeno un aggiornamento sia del corpo normativo che delle scelte trasformatrici in essere.

La definizione degli obiettivi di Piano Operativo discende da obiettivi generali stabiliti anche a livello di Giunta Comunale preventivamente alla stesura del documento di avvio del procedimento, oltreché dalle azioni strategiche definite nell'ambito del vigente Piano Strutturale comunale, opportunamente riviste alla luce mutate esigenze e delle modificazioni subite dalla compagine sociale ed economica, che hanno visto l'amplificarsi ed il protrarsi di una situazione di crisi e poi di stallo economico e la progressiva riduzione di risorse economiche per i comuni, che non hanno risparmiato il territorio di Anghiari.

Nello specifico i temi strategici sui quali il Piano Operativo ha basato e costantemente verificato il suo progetto sono i seguenti:

- **salvaguardia del patrimonio territoriale** così come definito dall'art. 3 della LR 65/2014, in quanto intreccio stretto di elementi storici, culturali, produttivi e paesistico ambientali, tutti concorrenti alla formazione di un'immagine identitaria del territorio e della comunità che lo abita, da assumere come elementi fondanti e invariati rispetto ai quali misurare gli effetti di ogni trasformazione prevista;
- **contenimento del consumo di nuovo suolo** e pertanto dell'erosione dei terreni liberi tramite la crescita urbana con modelli estranei rispetto ai contesti urbanizzati storicamente consolidati e della privazione di qualità dei suoli;
- **tutela e valorizzazione della qualità paesaggistica ed architettonica** del territorio extraurbano da considerarsi come elemento fondante del territorio;
- **tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e delle sue emergenze**, attraverso lo sviluppo di un'attività agricola che consenta la costante tutela e manutenzione della qualità del suolo e delle sue tradizionali forme di difesa tutelandolo in particolare dalle espansioni insediative diffuse di tipo urbano;
- **mantenimento e rafforzamento dell'identità propria dei nuclei principali esistenti**;
- **tutela e valorizzazione del sistema insediativo diffuso** attraverso operazioni diversificate di recupero, con particolare riferimento alla conservazione del patrimonio edilizio rurale abbandonato e/o degradato;
- **la valorizzazione e l'implementazione della rete di mobilità ciclo-pedonale**
- **tutela e valorizzazione del sistema insediativo urbano** attraverso operazioni diversificate di recupero finalizzate alla conservazione del valore urbanistico e architettonico del patrimonio edilizio esistente, in particolare riferito ai nuclei storici, agli edifici di valore architettonico ed ambientale ed alle loro relazioni con il territorio aperto;



- **incremento della qualità insediativa** con particolare riferimento ai temi della riduzione dei consumi energetici, all'eliminazione delle barriere architettoniche ed all'organizzazione degli spazi aperti collettivi;
- **riqualificazione e miglioramento ambientale delle parti urbane più recenti** attraverso operazioni di recupero urbanistico e di ricucitura dei margini già edificati;
- **promozione e sviluppo di attività economiche legate ai caratteri del territorio**, alla ricerca di una più forte ed efficiente integrazione tra produzione agricola, trasformazione e commercializzazione dei prodotti e turismo legato all'agricoltura.

In relazione agli obiettivi sopra esposti il Piano Operativo ha effettuato le seguenti attività.

2.1. Aggiornamento del corpo normativo

- Adeguamento ai parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal Regolamento di Attuazione 39/R/2018;
- verifica di coerenza e adeguamento con la disciplina di Piano, con gli abachi delle invariati e con la disciplina dei beni paesaggistici (allegati 3b e 8b) del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico e tenendo conto degli obiettivi di qualità e delle direttive della Scheda d'Ambito n. 12 "Casentino e Valtiberina";
- definizione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni come parte integrante del Piano Operativo;
- revisione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- aggiornamento della disciplina per la promozione della qualità degli insediamenti in riferimento alle tematiche sul contenimento energetico degli edifici, sul contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e del consumo idrico, per il corretto smaltimento delle acque reflue, per la limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico e radiazioni e per la verifica del comfort acustico;
- adeguamento degli interventi edilizi alla LR 65/2014 e al DPGR 380/2001 aggiornato.

2.2. Aggiornamento e implementazione e del quadro conoscitivo

- Verifica del dimensionamento e dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico;
- aggiornamento ed implementazione delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche ai sensi del DPGR 5/R/2020;
- adeguamento e integrazione delle indagini e degli studi di fattibilità geologica, idraulica e sismica a seguito della recente approvazione di nuovi regolamenti regionali, alle quali sono seguiti i corrispondenti studi sulla fattibilità delle azioni di piano;
- predisposizione del "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" (PEBA), con il censimento delle stesse;
- aggiornamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica;
- ricognizione sull'assetto turistico e linee guida per lo sviluppo del settore.

2.3. Assetto insediativo infrastrutturale ed edilizio

- Disciplina del territorio urbanizzato introducendo lo studio e la proposizione dei tessuti urbani individuati in base all'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni urbane contemporanee di cui



all'invariante III "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" del PIT/PPR.

- ridefinizione della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- revisione e aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, anche in relazione alle dinamiche e vicende urbanistiche che hanno caratterizzato il periodo di valenza del primo Regolamento Urbanistico e delle successive varianti;
- inserimento di semplificazioni procedurali, limitando il ricorso a Piani Attuativi e privilegiando il ricorso a titoli diretti, anche convenzionati, laddove necessario;
- semplificazione e rimodulazione del disegno dei comparti, evitando vincoli in termini di posizionamento delle opere di urbanizzazione e degli standard;
- aggiornamento delle fattibilità geologica, sismica ed idraulica degli interventi urbanistici alla luce della definizione delle nuove direttive normative.

2.4. Territorio aperto

- Definizione degli interventi di trasformazione esterni al perimetro del territorio urbanizzato;
- individuazione dei nuclei storici all'interno del territorio aperto, suscettibili di ampliamenti finalizzati al mantenimento del presidio umano;
- individuazione dei nuclei storici edifici e complessi di interesse storico architettonico costituenti la struttura insediativa di matrice antica del territorio rurale;
- individuazione dei nuclei che pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 64 comma 1 lettera d) della LR 65/2014;
- definizione di norme per il mantenimento e la valorizzazione delle strade vicinali per incentivare la fruizione del territorio aperto e delle percorrenze storiche;
- aggiornamento della disciplina del territorio extraurbano in riferimento alle disposizioni sul territorio rurale di cui alla LR 65/2014 (Titolo IV Capo III) ed al regolamento di attuazione 63/R/2016.

Alla luce di quanto sopra esposto, nell'ambito della redazione del PO per ciascuna UTOE sono stati ridefiniti obiettivi generali ed obiettivi specifici.



2.5. Le UTOE

Per ognuna delle 12 UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari) identificate dal Piano Strutturale di Anghiari, il Piano Operativo stabilisce quindi le norme che consentono la gestione ordinaria del territorio, sia per gli ambiti del territorio urbanizzato sia per quelli del territorio rurale, e le regole che permettono di realizzare interventi di trasformazione localizzati nelle aree ritenute di maggiore interesse.

Il Piano Strutturale di Anghiari definisce n. 12 Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).

UTOE 1 Anghiari

UTOE 2 San Leo

UTOE 3 Motina

UTOE 4 Tavernelle

UTOE 5 Ponte alla Piera

UTOE 6 Viaio

UTOE 7 La Scheggia – Colignola

UTOE 8 Alta collina Valsovara

UTOE 9 Montemercole

UTOE 10 Catigliano

UTOE 11 Chiaveretto

UTOE 12 Bagnaia





Obiettivi strategici

Per ogni singola UTOE la strategia del PO si attua definendo specifici obiettivi; gli stessi sono di seguito indicati.



UTOE 1 ANGHARI

Attraverso l'attuazione delle trasformazioni disciplinate dalle schede ed ammesse per le aree, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del piano e nelle apposite schede norma di seguito riportate, il piano operativo definisce per l'UTOE 1 seguenti obiettivi strategici.

1. **definizione delle salvaguardie e limitazioni derivanti dalla faglia attiva**, disciplinando la fascia di inedificabilità assoluta e quella di attenzione dove la trasformazione è consentita previo approfondimento delle indagini sismiche, coerentemente alle limitazioni derivanti dalla normativa sovraordinata;
2. **riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sottoutilizzato**, sia esso privato che pubblico, con particolare attenzione ai grandi contenitori vuoti individuati come edifici incongrui (ex Tesi) ed alle aree degradate; obiettivo del Piano Operativo è quello di riqualificare il tessuto urbano in corrispondenza di tali manufatti ed in corrispondenza degli spazi pubblici mancati, secondo le indicazioni contenute nel Piano di Recupero "la Stazione" adottato con DCC n. 27 del 26.05.2017 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURT 35/2017.;
3. **completamento dell'area artigianale di San Rocco** nel rispetto della matrice paesaggistica determinata dai corridoi ecologici di attraversamento, coincidenti con il reticolo idrografico minore e con miglioramento dei collegamenti naturali tra il territorio aperto e la maglia urbana. Particolare attenzione è riposta al completamento e riqualificazione delle infrastrutture viarie, alla salvaguardia delle viabilità storiche come quella di San Rocco. Il completamento dell'area artigianale persegue l'obiettivo della minor quota possibile di impermeabilizzazione dei suoli;
4. **creazione di una infrastruttura per la mobilità dolce e per la fruizione lenta del paesaggio**, attraverso un sistema integrato di ciclopiste (a partire da quella della ex Ferrovia Centrale Appenninica) ed attraverso la rete dei cammini di turismo locale e interregionale. Appartengono a questa infrastruttura il Ciclostello nella ex Stazione ed il restauro dei caselli ferroviari ancora non trasformati;
5. **completamento del tessuto urbano residenziale attraverso la trasformazione dei suoli associata ad una città a bassa densità**. Il completamento persegue l'obiettivo di una riqualificazione del margine urbano, con il completamento dei vuoti attraverso un tessuto urbano di due livelli di altezza massima e con rapporti di copertura dei suoli privilegiante lo spazio aperto. La trasformazione delle aree privilegia la creazione di cinture verdi di riconnessione con la maglia ecologica territoriale. È sempre prescritta la creazione di alberature e filari in allineamento alle alberature interne ed esterne esistenti nelle aree di trasformazione;
6. **incentivo alla massima flessibilità nella pianificazione delle funzioni ammissibili**, nel rispetto della compatibilità con la residenzialità e nel rispetto dei limiti normativi in materia di commercio al dettaglio.



7. **valorizzazione dello stradone di collegamento con S. Sepolcro**, quale elemento di rilevanza paesaggistica ed identitaria che consente la percezione integrale del Centro Antico;
8. **salvaguardia dei cannocchiali visivi verso il centro antico** e salvaguardia degli allineamenti di facciata per il completamento dei tessuti pianificati consolidati.
9. Il Piano Operativo persegue **l'adeguamento ed il risanamento delle reti tecnologiche e fognarie**, in particolar modo quelle acquedottistiche secondo i progetti e le strategie definite dall'ente gestore.



UTOE 2 SAN LEO

Attraverso l'attuazione delle trasformazioni disciplinate dalle schede ed ammesse per le aree, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del piano e nelle apposite schede norma di seguito riportate, il piano operativo definisce per l'UTOE 2 seguenti obiettivi strategici.

1. **realizzazione di un sistema di percorsi di scarto dell'abitato**, sia carrabili che ciclopedonali, finalizzato non solo alla realizzazione di una rete più funzionale, ma anche con l'obiettivo di aumentare le condizioni di sicurezza stradale. In questo senso assumono particolare valenza il tracciato della variante alla strada comunale (via Leonardo da Vinci), dall'innesto all'altezza del cimitero di Tubbianò all'intersezione con la S.S. 73, il ripristino di via della Dogana Vecchia e il suo ricongiungimento con il sistema di viabilità leggera a collegamento con il nucleo de Il Ghetto – Il Bigio;
2. in analogia, anche per l'abitato de Il Ghetto – Il Bigio, si pone l'esigenza di **individuare un sistema di collegamenti ciclopedonali con la frazione di S. Leo**, utilizzando la maglia viaria campestre esistente ed in particolare riattivando i tracciati da Il Bigio verso la Pieve di Corciano e verso il locale cimitero;
3. **creazione di un luogo centrale di aggregazione**, con uno spazio pubblico identitario, in prossimità o di fronte alle scuole pubbliche. Intervento in compensazione urbanistica alle trasformazioni;
4. **disciplina della circolazione veicolare del tratto centrale di Via Leonardo da Vinci**, dalla parte prospiciente il parcheggio fino all'innesto con la Strada Provinciale. Tale area dovrà essere connotata dal rifacimento della pavimentazione attraverso l'utilizzo di materiali tali da enfatizzare il ruolo di luogo centrale di questo spazio;
5. **riqualificazione del sagrato della chiesa di S. Leone** attraverso la creazione di uno spazio pubblico in connessione con i percorsi pedonali e le porzioni storicizzate dell'abitato. Intervento in compensazione urbanistica alle trasformazioni;
6. **completamento del tessuto urbano residenziale attraverso la trasformazione dei suoli associata ad una struttura a bassa densità**. Il completamento persegue l'obiettivo di ri-ammagliare il tessuto e la trama dell'edificato attraverso un tessuto urbano di due livelli di altezza massima e con rapporti di copertura dei suoli privilegiante lo spazio aperto. Nell'obiettivo di una riqualificazione del margine urbano, la trasformazione delle aree privilegia



la creazione di cinture verdi di riconnessione con la maglia ecologica territoriale. È sempre prescritta la creazione di alberature e filari in allineamento alle alberature interne ed esterne esistenti nelle aree di trasformazione;

7. **definizione di un insieme sistematico di interventi volti alla compattazione dell'aggregato de Il Ghetto – Il Bigio**, mediante opere di valorizzazione degli spazi pubblici, con la individuazione di uno spazio per la sosta e/o le relazioni, la identificazione fisica dello spazio pubblico con opere di finitura o di arredo quali ad esempio una nuova pavimentazione e la riqualificazione di ambiti degradati da un punto di vista fisico o paesaggistico, concentrati in special modo sui retri e sulle pertinenze cortilive dei fabbricati;
8. **riqualificazione delle aree degradate** o delle pertinenze private, caratterizzate dalla presenza di volumi incongrui da un punto di vista paesaggistico, ambientale o funzionale, rispetto al contesto di riferimento;
9. **adeguamento e riqualificazione delle le reti di smaltimento delle acque reflue**, con particolare riferimento alla manutenzione della rete idrica scolante di superficie esistente e alla realizzazione di nuovi tratti di fognatura, ove necessari;
10. **completamento dell'area produttiva industriale e artigianale** attraverso il completamento del tessuto esistente ed attraverso l'insediamento di nuove trasformazioni. Le schede disciplinano una trasformazione che persegue le tecniche e le strategie codificate per le A.P.E.A: (Aree produttive Ecologicamente Attrezzate).
11. **incentivo alla massima flessibilità nella pianificazione delle funzioni ammissibili**, nel rispetto della compatibilità con la residenzialità e nel rispetto dei limiti normativi in materia di commercio al dettaglio.



UTOE 3 MOTINA

Attraverso l'attuazione delle trasformazioni disciplinate dalle schede ed ammesse per le aree, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del piano e nelle apposite schede norma di seguito riportate, il piano operativo definisce per l'UTOE 3 seguenti obiettivi strategici.

1. **valorizzazione, attraverso interventi di restauro, risanamento conservativo e riqualificazione degli edifici riconosciuti in Schedatura come originali e riferibili al complesso degli edifici dell'ex campo di internamento di "Renicci" e del cosiddetto "Parco di Renicci"**, che dovrebbero diventare elemento centrale e nodale rispetto ad un insieme strutturato di episodi di un unico sistema, opportunamente e direttamente collegato con la viabilità principale e con adeguati spazi per la sosta, nonché collegato al territorio retrostante ove ritrovare tracce "rivisitate" del perimetro del campo di internamento;
2. **completamento del tessuto urbano residenziale attraverso la trasformazione dei suoli associata ad una struttura a bassa densità**. Il completamento persegue l'obiettivo di ri-ammagliare il tessuto e la trama dell'edificato attraverso un tessuto urbano di due livelli di altezza massima e con rapporti di copertura dei suoli privilegiante lo spazio aperto.



Nell'obiettivo di una riqualificazione del margine urbano, la trasformazione delle aree privilegia la creazione di cinture verdi di riconnessione con la maglia ecologica territoriale. È sempre prescritta la creazione di alberature e filari in allineamento alle alberature interne ed esterne esistenti nelle aree di trasformazione;

3. **definizione di un insieme sistematico di interventi volti alla compattazione dell'aggregato di Motina Alta**, mediante opere di valorizzazione degli spazi pubblici, con la individuazione di spazi per la sosta, la identificazione fisica dello spazio pubblico con opere di finitura o di arredo quali ad esempio una nuova pavimentazione e la riqualificazione di ambiti degradati da un punto di vista fisico o paesaggistico, concentrati in special modo sui retri e sulle pertinenze cortilive dei fabbricati;
4. **consolidamento e valorizzazione del sistema dei percorsi rurali e dei corridoi "verdi"** che attraversano trasversalmente l'edificato sparso della Motina mantenendo anche da un punto di vista funzionale, una connettività ecologica tra la collina e le aree boscate tutelate delle pendici dei Monti Rognosi e l'asta del Tevere;
5. **conferma della previsione dell'area turistico-ricettiva di Albiano** in conformità al piano di recupero adottato e convenzionato. Il Piano Operativo persegue gli obiettivi di inserimento e contestualizzazione paesaggistica definiti nella conferenza regionale.
6. **valorizzazione e potenziamento delle attrezzature esistenti** (ex scuola e campo di calcio).



UTOE 4 TAVERNELLE

Attraverso l'attuazione delle trasformazioni disciplinate dalle schede ed ammesse per le aree, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del piano e nelle apposite schede norma di seguito riportate, il piano operativo definisce per l'UTOE 4 seguenti obiettivi strategici.

1. **valorizzare e consolidare l'asse di penetrazione verso le principali attrezzature pubbliche**, quale elemento centrale di aggregazione e identità del luogo;
2. **riqualificare gli ambiti di tutela fluviale del Sovara**, mediante interventi di manutenzione delle attrezzature esistenti e/o realizzazione di infrastrutture leggere compatibili con gli obiettivi di tutela e difesa idraulica;
3. **riqualificare le aree degradate caratterizzate dalla presenza di volumi incongrui**.



UTOE 5 PONTE ALLA PIERA

Attraverso l'attuazione delle trasformazioni disciplinate dalle schede ed ammesse per le aree, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del piano e nelle apposite schede norma di seguito riportate, il piano operativo definisce per l'UTOE 5 seguenti obiettivi strategici.

1. **individuazione degli interventi necessari alla messa in sicurezza geomorfologica dell'abitato;**
2. **gerarchizzazione e recupero della maglia viaria e potenziamento della mobilità leggera**, con particolare riferimento al ripristino di tracciati storici e alla viabilità podereale e vicinale;
3. **conservazione e valorizzazione degli elementi strutturanti il paesaggio, quali i corridoi ecologici;**
4. **individuazione di lotti di completamento dell'abitato, per favorire la definizione dell'ambito urbano**, lasciando tuttavia inalterata l'identità dei nuclei insediativi originari del Ponte alla Pira e del Fossatino;
5. **valorizzazione dell'area storico naturalistica comprendente il ponte medioevale, l'abitato attiguo, l'ex mulino e l'area naturale del Rio Cerfone**. La tutela è mirata a garantire la naturalità del luogo e la morfologia degli edifici, con particolare riferimento alla valorizzazione dei manufatti persistenti del mulino e del suo rapporto con il rio, il percorso e il ponte;
6. **mantenimento delle aree orticole periurbane** quale elemento di tutela identitaria dei nuclei che dovranno essere con essi collegate funzionalmente;
7. **sistemazione dell'area antistante il cimitero**, attraverso la realizzazione di un ampio spazio di pertinenza e di un'area per parcheggio.



UTOE 6 VIAIO

Attraverso l'attuazione delle trasformazioni disciplinate dalle schede ed ammesse per le aree, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del piano e nelle apposite schede norma di seguito riportate, il piano operativo definisce per l'UTOE 6 seguenti obiettivi strategici.

1. **valorizzazione del sistema di percorsi ciclo pedonali di interesse naturalistico ambientale di accesso alla Golea del Tevere;**
2. **definizione di un disegno urbanistico del nucleo rurale** mirato al mantenimento dell'identità e del suo rapporto integrato con le aree agricole circostanti;
3. **incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente e delle aree pertinenziali**, con particolare attenzione alla riqualificazione delle aree degradate e occupate da strutture precarie, anche attraverso la possibilità di modifiche alle destinazioni d'uso;
4. **mantenimento delle aree orticole periurbane** quale elemento di tutela identitaria del nucleo rurale che dovranno essere con esso collegate funzionalmente.



UTOE 7 LA SCEGGIA - COLIGNOLA

Attraverso l'attuazione delle trasformazioni disciplinate dalle schede ed ammesse per le aree, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del piano e nelle apposite schede norma di seguito riportate, il piano operativo definisce per l'UTOE 7 seguenti obiettivi strategici.

1. **tutela del sistema economico e territoriale silvo-pastorale prevalente;**
2. **consolidamento della presenza insediativa** attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione alla tutela del patrimonio architettonico di valore costituito dagli insediamenti puntiformi di chiese, castelli e ville;
3. **tutela del paesaggio** limitando l'addizione e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale;
4. **potenziamento della funzione turistica diffusa**, attraverso la realizzazione di percorsi di fruizione lenta del paesaggio basata su piste e cammini derivanti dal potenziamento e riqualificazione della rete delle strade vicinali.



UTOE 8 ALTA COLLINA DELLA VAL SOVARA

Attraverso l'attuazione delle trasformazioni disciplinate dalle schede ed ammesse per le aree, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del piano e nelle apposite schede norma di seguito riportate, il piano operativo definisce per l'UTOE 8 seguenti obiettivi strategici.

1. **consolidamento della presenza insediativa** attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione alla tutela del patrimonio architettonico di valore costituito dagli insediamenti puntiformi di chiese, castelli e ville;
2. **incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente**, con particolare riferimento ai nuclei storici ed agli edifici quali chiese, castelli e ville, favorendo la creazione di nuove forme di turismo e mobilità sostenibile compatibile con le attività economiche prevalenti legate all'industria boschiva.



UTOE 9 MONTEMERCOLE

Attraverso l'attuazione delle trasformazioni disciplinate dalle schede ed ammesse per le aree, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del piano e nelle apposite schede norma di seguito riportate, il piano operativo definisce per l'UTOE 9 seguenti obiettivi strategici

1. **valorizzazione delle funzioni di carattere residenziale e agricola nel campo zootecnico;**
2. **trasformazione della struttura insediativa precaria in struttura insediativa stabile;**
3. **valorizzazione del collegamento pedonale verso il luogo sacro posto sul versante di Poggio Castiglione.**



UTOE 10 CATIGLIANO

Attraverso l'attuazione delle trasformazioni disciplinate dalle schede ed ammesse per le aree, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del piano e nelle apposite schede norma di seguito riportate, il piano operativo definisce per l'UTOE 10 seguenti obiettivi strategici.

1. **valorizzazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche dei nuclei storici abitati;**
2. **valorizzazione delle strutture turistico ricettive esistenti**, anche attraverso possibili incrementi volumetrici, compatibilmente con la classificazione del valore del patrimonio edilizio esistente;
3. **incremento dei servizi alla comunità nel territorio**, attraverso l'implementazione del centro sportivo di Poggio Gnaccarino.



UTOE 11 CHIAVERETTO

Attraverso l'attuazione delle trasformazioni disciplinate dalle schede ed ammesse per le aree, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del piano e nelle apposite schede norma di seguito riportate, il piano operativo definisce per l'UTOE 11 seguenti obiettivi strategici.

1. **recupero dei contenitori dismessi** attraverso la riqualificazione dei siti ex industriali mediante specifici progetti redatti nella massima attenzione alla sostenibilità ambientale;
2. **superamento del rischio idraulico mediante adeguati interventi di regimazione.**



UTOE 12 BAGNAIA

Attraverso l'attuazione delle trasformazioni disciplinate dalle schede ed ammesse per le aree, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del piano e nelle apposite schede norma di seguito riportate, il piano operativo definisce per l'UTOE 12 seguenti obiettivi strategici.

1. **integrazione tra l'insediamento e l'area polifunzionale sull'attuale strada statale** tramite la realizzazione di un percorso ciclopedonale in continuità con quello di interesse provinciale;
2. **consolidamento della presenza insediativa** attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione alla tutela del patrimonio architettonico di valore;
3. **il centro polifunzionale dovrà essere strettamente collegato con l'attuale S.S.78 e integrato con il percorso ciclopedonale di interesse provinciale.** Dovrà essere concepito con funzioni integrate (commercio e pubblici esercizi, turistico ricettivo). L'intervento di ampliamento dovrà contemplare la sistemazione paesaggistica del parcheggio e delle aree esterne l'insediamento



3.IL QUADRO CONOSCITIVO

1.1. Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente

L'analisi dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente ha tenuto conto di tutti gli interventi urbanistico/edilizi che, a partire dal primo Regolamento Urbanistico del 2012 e considerando anche le successive varianti, hanno interessato il territorio comunale di Anghiari.

L'attento e capillare lavoro condotto dall'ufficio urbanistica nel censire le autorizzazioni rilasciate ha permesso di individuare tutte le aree del Regolamento urbanistico vigente, classificate per definizione di zona come "B" (aree di completamento) e "C" (aree di espansione), interessate da previsioni di nuova edificazione.

Tali previsioni sono state valutate secondo il loro effettivo stato di attuazione: *attuate, non attuate, in corso di attuazione, con piano attuativo approvato e/o convenzionato*.

Per ogni intervento, inoltre, sono stati richiamati i parametri urbanistici e le quantità volumetriche ammesse.

In tal modo è stato definito il quadro generale aggiornato della situazione relativa alle previsioni, necessario per svolgere un confronto con il dimensionamento previsto nel Piano Strutturale e quantificare il dimensionamento residuo, in relazione all'attuazione delle previsioni stesse. Partendo da questi dati la nuova progettazione è stata sviluppata utilizzando i seguenti criteri:

- 1) un aggiornamento delle previsioni;
- 2) una nuova individuazione di aree, con la revisione di parametri urbanistici e delle dimensioni degli interventi;
- 3) una reiterazione delle previsioni previgenti per un ulteriore quinquennio.

Lo stato di attuazione del Piano viene illustrato mediante le tabelle di verifica del dimensionamento, suddiviso per UTOE, di seguito riportate.

UTOE 1 ANGHIARI

FUNZIONI	PS			RU 2012 + varianti			RU Attuato	RU residuo	PS residuo
	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	Tot A + B	Tot A + B	
Residenziale	8.901	35.362	44.263	3.560	17.178	20.739	3.220	17.519	1.043
Produttivo artigianale commerciale	-	21.496	21.496	-	13.914	13.914	3.040	10.874	18.456
Direzionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico ricettivo	-	2.100	2.100	-	1.200	1.200	-	1.200	2.100



UTOE 2 SAN LEO

FUNZIONI	PS			RU 2012 + varianti			RU Attuato	RU residuo	PS residuo
	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	Tot A + B	Tot A + B	
Residenziale	3.528	22.031	25.559	1.411	18.486	19.897	608	19.289	24.951
Produttivo artigianale commerciale	-	87.520	87.520	-	62.000	62.000	3.514	58.486	82.006
Direzionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico ricettivo	-	400	400	-	400	400	-	400	400

UTOE 3 MOTINA

FUNZIONI	PS			RU 2012 + varianti			RU Attuato	RU residuo	PS residuo
	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	Tot A + B	Tot A + B	
Residenziale	-	6.692	6.692	1.582	2.371	3.953	1.065	2.888	5.627
Produttivo artigianale commerciale	-	1.050	1.050	-	500	500	200	300	850
Direzionale	-	5.500	5.500	-	-	-	-	-	-
Turistico ricettivo	-	12.690	12.690	-	400	400	-	400	12.690

UTOE 4 TAVERNELLE

FUNZIONI	PS			RU 2012 + varianti			RU Attuato	RU residuo	PS residuo
	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	Tot A + B	Tot A + B	
Residenziale	-	14.082	14.082	-	4.996	4.996	862	4.134	13.200
Produttivo artigianale commerciale	-	1.240	1.240	-	1.240	1.240	200	1.040	1.040
Direzionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico ricettivo	-	670	670	-	670	670	-	670	670

**UTOE 5 PONTE ALLA PIERA**

FUNZIONI	PS			RU 2012 + varianti			RU Attuato	RU residuo	PS residuo
	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	Tot A + B	Tot A + B	
Residenziale	-	4.884	4.884	-	3.062	3.062	377	2.685	4.507
Produttivo artigianale commerciale	-	800	800	-	400	400	-	400	800
Direzionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico ricettivo	1.800	-	1.800	-	-	-	-	-	1.800

UTOE 6 VIAIO

FUNZIONI	PS			RU 2012 + varianti			RU Attuato	RU residuo	PS residuo
	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	Tot A + B	Tot A + B	
Residenziale	-	1.935	1.935	-	1.487	1.487	107	1.380	1.828
Produttivo artigianale commerciale	-	300	300	-	200	200	-	200	300
Direzionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico ricettivo	-	200	200	-	200	200	-	200	200

UTOE 7 SCHEGGIA

FUNZIONI	PS			RU 2012 + varianti			RU Attuato	RU residuo	PS residuo
	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	Tot A + B	Tot A + B	
Residenziale	-	291	291	-	146	146	249	103	42
Produttivo artigianale commerciale	-	100	100	-	100	100	-	100	100
Direzionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico ricettivo	-	200	200	-	200	200	-	200	200



UTOE 8 ALTA COLLINA DELLA VAL SOVARA

FUNZIONI	PS			RU 2012 + varianti			RU Attuato	RU residuo	PS residuo
	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	Tot A + B	Tot A + B	
Residenziale	1.338	1.054	2.392	-	-	-	-	-	2.392
Produttivo artigianale commerciale	-	250	250	-	-	-	-	-	250
Direzionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico ricettivo	200	-	200	-	-	-	-	-	200

UTOE 9 MONTEMERCOLE

FUNZIONI	PS			RU 2012 + varianti			RU Attuato	RU residuo	PS residuo
	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	Tot A + B	Tot A + B	
Residenziale	-	1.650	1.650	-	1.089	1.089	-	1.089	1.650
Produttivo artigianale commerciale	-	250	250	-	250	250	-	250	250
Direzionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico ricettivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-

UTOE 10 CATIGLIANO

FUNZIONI	PS			RU 2012 + varianti			RU Attuato	RU residuo	PS residuo
	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	Tot A + B	Tot A + B	
Residenziale	-	1.101	1.101	-	263	263	147	116	954
Produttivo artigianale commerciale	-	300	300	-	250	250	-	250	300
Direzionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico ricettivo	-	150	150	-	150	150	-	150	150



UTOE 11 CHIAVERETTO

FUNZIONI	PS			RU 2012 + varianti			RU Attuato	RU residuo	PS residuo
	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	Tot A + B	Tot A + B	
Residenziale	-	240	240	-	120	120	-	120	240
Produttivo artigianale commerciale	-	4.500	4.500	-	3.800	3.800	-	3.800	4.500
Direzionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico ricettivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-

UTOE 12 BAGNAIA

FUNZIONI	PS			RU 2012 + varianti			RU Attuato	RU residuo	PS residuo
	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	A recupero	B nuovi impegni di Suolo	Tot A + B	Tot A + B	Tot A + B	
Residenziale	-	3.720	3.720	-	2.381	2.381	-	2.381	3.720
Produttivo artigianale commerciale	-	1.000	1.000	-	1.000	1.000	-	1.000	1.000
Direzionale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico ricettivo	-	150	150	-	150	150	-	150	150

Nelle tabelle che seguono sono riportate le previsioni attuate di nuova edificazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso, riferite alla superficie utile lorda (SUL) e individuate a partire dal 2012 mediante la ricognizione dei permessi a costruire e delle SCIA attuate. Nella prima tabella è data la sintesi complessiva; nelle tabelle successive la sintesi è riferita alle singole UTOE.

Tipologia intervento (SUL mq)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ristrutturazioni modifica destinazione su edifici esistenti	529	457	516	262	560	502	740	828
Ampliamenti residenziale	155	154	683	563	450	420	162	215
Nuove costruzioni residenziale	180	335		160		565		398
Ampliamenti e nuovo produttivo	480		1.684	1.360	1.900			
Annessi civile abitazione ed amatoriali	160	180	400	350	80	225	180	305
Nuove costruzioni aziende agricole	6.720		75	1.375	1.381	2.022	100	90



Tipologia intervento (SUL mq)	ANNO 2012												
	N. UTOE												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOT
Ristrutturazioni modifica destinazione su edifici esistenti	329	95	30	-	-	-	20	25	-	30	-	-	529
Ampliamenti residenziali	65	55	-	-	-	35	-	-	-	-	-	-	155
Nuove costruzioni residenziali	180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	180
Ampliamenti e nuovo produttivo	300	180	--	-	-	-	-	-	-	-	-	-	480
Annessi civile abitazione ed amatoriali	-	-	--	40	-	-	-	75	-	45	-	-	160
Nuove costruzioni aziende agricole	1.420	2.520	2.279	-	-	501	-	-	-	-	-	-	6.720

Tipologia intervento (SUL mq)	ANNO 2013												
	N. UTOE												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOT
Ristrutturazioni modifica destinazione su edifici esistenti	185	60	38	115	32	-	-	-	-	27	-	-	457
Ampliamenti residenziali	30	-	35	-	-	-	64	-	-	25	-	-	154
Nuove costruzioni residenziali	335	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	335
Ampliamenti e nuovo produttivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Annessi civile abitazione ed amatoriali	45	-	-	-	-	-	-	135	-	-	-	-	180
Nuove costruzioni aziende agricole	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Tipologia intervento (SUL mq)	ANNO 2014												
	N. UTOE												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOT
Ristrutturazioni modifica destinazione su edifici esistenti	237	-	26	225	-	-	-	28	-	-	-	-	516
Ampliamenti residenziali	570	113	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	683
Nuove costruzioni residenziali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliamenti e nuovo produttivo	-	1.684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.684
Annessi civile abitazione ed amatoriali	85	-	-	135	-	-	-	90	-	45	-	45	400
Nuove costruzioni aziende agricole	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75

Tipologia intervento (SUL mq)	ANNO 2015												
	N. UTOE												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOT
Ristrutturazioni modifica destinazione su edifici esistenti	135	-	-	30	-	27	-	40	-	30	-	-	262
Ampliamenti residenziali	258	60	35	40	60	-	65	-	-	45	-	-	563
Nuove costruzioni residenziali	160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160
Ampliamenti e nuovo produttivo	760	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.360
Annessi civile abitazione ed amatoriali	85	45	-	40	-	-	45	90	-	-	-	45	350
Nuove costruzioni aziende agricole	182	134	407	575	-	75	-	-	-	-	-	-	1.375



Tipologia intervento (SUL mq)	ANNO 2016												
	N. UTOE												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOT
Ristrutturazioni modifica destinazione su edifici esistenti	210	30	140	-	45	-	-	75	-	60	-	-	560
Ampliamenti residenziali	245	115	30	60	-	-	-	-	-	-	-	-	450
Nuove costruzioni residenziali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliamenti e nuovo produttivo	800	900	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.900
Annessi civile abitazione ed amatoriali	35	-	-	45	-	-	-	-	-	-	-	-	80
Nuove costruzioni aziende agricole	268	175	202	168	-	-	-	568	-	-	-	-	1.381

Tipologia intervento (SUL mq)	ANNO 2017												
	N. UTOE												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOT
Ristrutturazioni modifica destinazione su edifici esistenti	315	-	-	92	-	-	60	35	-	-	-	-	502
Ampliamenti residenziali	215	40	60	65	-	-	40	-	-	-	-	-	420
Nuove costruzioni residenziali	430	-	135	-	-	-	-	-	-	-	-	-	565
Ampliamenti e nuovo produttivo	1.180	150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.330
Annessi civile abitazione ed amatoriali	45	-	90	-	-	-	45	-	-	45	-	-	225
Nuove costruzioni aziende agricole	485	1.457	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-	2.022



Tipologia intervento (SUL mq)	ANNO 2018												
	N. UTOE												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOT
Ristrutturazioni modifica destinazione su edifici esistenti	230	40	201	132	85	-	52	-	-	-	-	-	740
Ampliamenti residenziali	162	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	162
Nuove costruzioni residenziali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliamenti e nuovo produttivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Annessi civile abitazione ed amatoriali	120	-	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	180
Nuove costruzioni aziende agricole	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100

Tipologia intervento (SUL mq)	ANNO 2019												
	N. UTOE												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOT
Ristrutturazioni modifica destinazione su edifici esistenti	650	-	75	103	-	-	-	-	-	-	-	-	828
Ampliamenti residenziali	20	-	40	-	155	-	-	-	-	-	-	-	215
Nuove costruzioni residenziali	178	-	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	398
Ampliamenti e nuovo produttivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Annessi civile abitazione ed amatoriali	-	45	90	-	-	-	-	170	-	-	-	-	305
Nuove costruzioni aziende agricole	-	-	-	90	-	-	-	-	-	-	-	-	90



3.2 Aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio esistente di particolare valore ambientale e culturale

Il Comune di Anghiari è contraddistinto da una diffusa presenza di edifici di origine rurale e piccoli insediamenti urbani di rilevante valore storico, sviluppatasi nel corso dei secoli e tali da formare una rete insediativa capillare sul territorio comunale.

Questo vasto patrimonio immobiliare è stato censito in occasione della formazione degli Strumenti di governo del territorio nel periodo 1994/1995 ed è stato poi aggiornato una prima volta nel periodo 2010/2011.

L'impostazione della Schedatura individua all'interno del territorio comunale 43 macro aree denominate isolati al cui interno sono localizzati, attraverso una codifica alfanumerica, gli edifici oggetto di censimento. Ogni codice alfanumerico corrisponde ad uno o più edifici facenti parte dello stesso complesso ed ognuno di essi è caratterizzato da una numerazione progressiva. Tale numerazione consente di identificare le unità edilizie morfologicamente indipendenti, ossia, che per caratteristiche possono essere facilmente individuate.

Nell'opera di aggiornamento ogni unità selezionata è stata verificata in relazione al un valore attribuito all'immobile dalla catalogazione più recente. Tale impostazione di classificazione, in continuità con la precedente codifica delle classi di valore, individua le quattro differenti categorie:

- *RV (edifici di Rilevante Valore Architettonico e Ambientale)*
- *V (edifici di Valore Architettonico e Ambientale)*
- *SV (edifici di Scarso Valore Architettonico ed Ambientale)*
- *CA (edifici Compatibili con l'Ambiente)*

Il presente aggiornamento costituisce dunque il terzo passaggio di verifica ed adeguamento dello strumento "schedatura" ed è stato eseguito su di una parte, e non tutto, il corpus delle Schede, ovvero in quegli insediamenti dove, a seguito di attività edilizia o di necessità di verifica, è stato ritenuto di aggiornare il quadro conoscitivo.

L'attività di aggiornamento ha coinvolto, dunque, circa il 50% delle Schede esistenti con un tasso di impossibilità di rilievo inferiore al 10%.

Dall'attività di aggiornamento ed il successivo confronto con il precedente stato di conservazione dell'edificato oggetto di ricognizione è emerso come, nel corso dell'ultimo decennio, le modificazioni più importanti intervenute su questo patrimonio immobiliare siano legate in primo luogo allo sfruttamento delle risorse agricole connesse alla gestione del territorio. Un ulteriore elemento foriero di modificazioni sull'utilizzo dell'edificato diffuso è stato l'incrementato interesse per la conversione degli edifici in strutture ricettive agrituristiche ed extralberghiere.

D'altra parte è stata rilevata una flessione sulla pressione derivante dalla necessità di trasformazione del patrimonio edilizio in funzione residenziale, ad opera sia di popolazione nazionale che estera.

Tale contesto contribuisce alla definizione degli obiettivi da perseguire nella stesura del Piano Operativo ed in particolare nella revisione della Schedatura, ovvero tramite una raccolta di informazioni aggiornate sullo stato di conservazione e di utilizzo del patrimonio edilizio di valore ambientale-culturale, definire quali immobili sono ancora disciplinabili con categorie di intervento



più conservative e quali immobili, a seguito di alterazioni o degrado importante, possano avere un maggior coefficiente di trasformabilità.

Metodologia di indagine

L'opera di aggiornamento della schedatura è avvenuta attraverso lo strumento del sopralluogo diretto, interfacciato con i dati raccolti a monte, quali le informazioni rilevate delle precedenti schede vigenti, le informazioni di tipo cartografico ed ortofotografico e le informazioni rilevabili dall'archivio dell'attività edilizia giacente presso l'Amministrazione.

Di ogni edificio oggetto di sopralluogo sono state verificate, primariamente, le caratteristiche riportate in scheda ed i valori precedentemente attribuiti.

L'attività di verifica diretta è sintetizzabile in due fasi:

- *Ricognizione e verifica degli immobili con raccolta fotografica.*
- *Analisi sul posto di tipo tecnico-storico.*

Nella prima fase si è proceduto alla verifica della consistenza dell'edificato con l'obiettivo di individuare se nel corso degli anni e rispetto all'ultimo stato documentato si fossero verificati crolli o alterazioni, se ci fossero errori di rappresentazione cartografica, eventuali nuove edificazioni o altre incongruenze documentali. È stata effettuata quindi la raccolta delle informazioni fotografiche andando a realizzare un'approfondita campagna di scatti per tutti i prospetti degli edifici componenti la scheda (se la loro conformazione lo permetteva) e di eventuali elementi di pregio o di carattere testimoniale (iscrizioni, date, elementi scultorei o decorativi ecc.).

In seconda fase, direttamente in situ di verifica, sono stati attentamente analizzati i caratteri dell'edificato, soppesando parametri premianti e dequalificanti, al fine di individuare il più corretto valore di attribuzione. Ad esempio, è stato valutato lo stato di conservazione e la qualità generale da un punto di vista:

Morfologico e tipologico rispetto alla precedente catalogazione

Questa valutazione è stata condotta sugli elementi definiti e caratterizzanti l'immobile, in relazione alle trasformazioni eventualmente intervenute quali: mantenimento dell'impianto originale, inserimento di elementi incongrui o dequalificanti rispetto all'immagine unitaria, tipologia edilizia alterata o conservata, stratificazione storica ancora riconoscibile o cancellata, interventi eseguiti in modo contestualizzato o meno, elementi di pregio architettonico.

Analitico Strutturale

Questa valutazione riassume i caratteri assoluti dell'immobile rispetto al suo stato di manutenzione e di possibilità di recupero in caso di collabenza. Tali parametri sono: analisi visiva della qualità delle murature, tecniche costruttive, tipologie di malte e materiali, quadro fessurativo e deformativo, consolidamenti e restauri eseguiti, eventuali elementi infestanti.

A margine della raccolta di tali informazioni è stato possibile quindi attribuire il più adeguato valore all'edificato, modificando o confermando il valore nella Schedatura esistente.

Nell'ambito della revisione dei valori attribuiti agli immobili è stata condotta anche una attività di correzione/integrazione dei perimetri dei poligoni fabbricati, nonché l'eliminazione di alcune schede relative ad immobili non più esistenti.



Elaborazione del dato

A seguito delle campagne di rilievo degli immobili si è resa necessaria la restituzione dei dati raccolti.

In questa occasione, di concerto con l'Amministrazione, l'obiettivo è stato quello di creare un database delle schedature di facile consultazione da parte dell'utente finale cittadino, che riunisse sotto uno stesso archivio anche le pregresse indagini.

Per fare ciò è stato costruito un foglio di calcolo su cui sono stati riportati i codici alfanumerici di tutte le schede dei fabbricati. Questo documento riporta le informazioni principali di ogni singola scheda: quali sono state oggetto di aggiornamento, date dei sopralluoghi, ecc..

Per ottenere un database così strutturato sono stati utilizzati strumenti di gestione ed elaborazione informativa come il GIS, con supporto di base ricavato dalle cartografie regionali.

L'utilizzo di software GIS ha permesso in fase di programmazione, l'individuazione delle aree di sopralluogo, mentre in fase di elaborazione ha consentito di stratificare agevolmente le informazioni georiferite, come cartografie, ortofoto, estratti di mappa catastale e fotografie di rilievo dei prospetti.

Anche la documentazione fotografica quindi, ottenuta con strumenti di acquisizione dotati di gps, è stata raccolta ed integrata direttamente in cartografia, permettendo una migliore individuazione del punto di ripresa e un'agevole consultazione futura delle schedature.

Al fine di dotare il Piano Operativo di uno strumento flessibile e facilmente fruibile dal cittadino, è stato realizzato un elaborato grafico riassuntivo (quadro di unione) composto da una cartografia ove sono riportati contemporaneamente la divisione in isolati e la numerazione delle schede associate all'individuazione geografica dell'oggetto schedato. Tale elaborato consente una immediata identificazione, da parte del soggetto interessato alla consultazione, del numero di scheda da consultare nel database generale.

Il frutto di tutte le operazioni di rilievo ed individuazione fin qui descritte, è confluito poi nella realizzazione delle singole schede degli edifici censiti, la cui struttura è contraddistinta di due parti principali:

- *Identificazione degli immobili presenti attraverso ortofoto con riportati i punti di ripresa fotografica, estratti di cartografia con individuati i valori attribuiti agli edifici, estratto di mappa catastale.*
- *Raccolta fotografica con identificazione di ogni singolo fotogramma.*

L'impostazione della scheda risulta così di facile lettura e permette di avere raccolte tutte le informazioni principali in un unico elaborato di dimensione digitale ridotta e di formato cartaceo corrispondente facilmente fruibile.

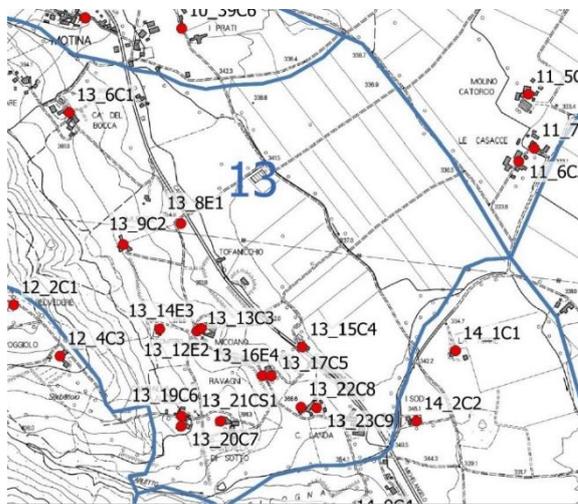


Ortofoto

ISOLATO
12
SCHEDA
11C6

Toponimo: Spogliabecco
 Oggetto: Casa colonica e annessi rustici

COMUNE DI ANGHIARI (AR) - PIANO OPERATIVO - Aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio di particolare valore culturale ed ambientale



Doc.06 Aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio di particolare valore culturale ed ambientale - Estratto (fuori scala)



Tav. 04B San Leo, Motina, Tavernelle, Ponte alla Piera Classificazione del patrimonio edilizio di particolare valore culturale ed ambientale - Estratto (fuori scala)



ISOLATO	CODICE	Toponimo	ISOLATO	CODICE	Toponimo
isolato 1	02E2	Casina del Guardia	isolato 9	08C1	Sostille
isolato 2	01BISC01	Val di Sacco	isolato 9	09C2	Le Stalle
isolato 2	03C02	Loggiano	isolato 9	15CS2	Bagnolo I
isolato 2	04C03	Cà de Nero	isolato 9	20C3	Ripalta
isolato 2	05C04	Cà di Goro	isolato 9	22C4	Molin della Casa
isolato 2	06CS01	Ponte alla Piera	isolato 10	01CS1	Albiano
isolato 2	08C05	Ponte alla Piera	isolato 10	02E1	Villa Rimaggio Buitoni
isolato 2	17CS02	Ponte alla Piera	isolato 10	03C1	Il Mulinaccio
isolato 2	21CS03	Ponte alla Piera	isolato 10	09C2	Il Colle
isolato 2	25E01	Chiesa di Ponte alla Piera	isolato 10	10C3	Il Colle
isolato 2	33CS04	Bagnolo	isolato 10	22E2	Renicci
isolato 2	34C06	Il Colle	isolato 10	28E3	Renicci
isolato 2	35C07	Cà di Fino	isolato 10	32C4	La Palazza
isolato 2	36C08	Spilino di Sopra	isolato 10	34C5	Fischiatino
isolato 2	37E02	Pievaccia	isolato 10	39C6	I Prati
isolato 2	38C09	Pievaccia	isolato 10	42CS2	Motina
isolato 2	40C10	Spilino di Sotto	isolato 10	56C7	Gli Spicchi - Casanova
isolato 2	41C11	Mafucio	isolato 11	01C1	La Casina
isolato 3	1C1	Valle di Sopra	isolato 11	03C2	S. Donato di Rimaggio
isolato 3	2C2	Valle di Mezzo	isolato 11	04C3	La Casina
isolato 3	3C3	Valle di Sotto	isolato 11	05C4	Molin di Catorcio
isolato 3	4C4	La Fabbrica	isolato 11	06C5	Le Casacce
isolato 3	5C5	Casa Nuova	isolato 11	07C6	Le Casacce
isolato 3	7E1	Il conventino	isolato 12	01CS1	Il Carmine
isolato 3	8C6	Le Strette	isolato 12	02C1	Belvedere
isolato 4	1C1	Cerreto	isolato 12	03C2	Calla
isolato 4	2C2	La Selva	isolato 12	04C3	Il Poggiolo
isolato 4	6E1	Cimitero	isolato 12	8C4	Galbinaccio
isolato 5	01C1	Collato	isolato 12	10C5	La Corte
isolato 5	2E1	Palazzone	isolato 12	11C6	Spogliabecco
isolato 5	04C2	Le Vignacce	isolato 13	06C1	Cà del Bocca
isolato 6	1C1	Spedaletto	isolato 13	08E1	Scuola Motina
isolato 6	2C2	Pianelli	isolato 13	09C2	Cà de Serafino
isolato 6	3C3	Campo Gianni	isolato 13	12E2	Cimitero di Micciano
isolato 6	4C4	La Piombona	isolato 13	13C3	Micciano
isolato 6	5C5	Mezzacosta	isolato 13	14E3	Micciano
isolato 6	6E1	La Speranza	isolato 13	15C4	Fonte
isolato 6	7C6	La Speranza	isolato 13	16E4	Ravagni
isolato 6	9C7	Padanica	isolato 13	17C5	Ravagni
isolato 7	01E1	Castello di Montauto	isolato 13	19C6	Campalla Alta
isolato 7	02C1	Il Piano	isolato 13	20C7	Campalla Alta
isolato 7	03C2	Canneto	isolato 13	21CS1	Campalla di Sotto
isolato 7	04C3	Sommoville	isolato 13	22C8	Poderina
isolato 7	05E2	Le Casine	isolato 13	23C9	Cà Landa
isolato 7	07C4	Le Bosie	isolato 14	01C1	La Torre



isolato 7	09E4	Cimitero Casenovole		isolato 14	02C2	I Sodi
isolato 7	10E5	Sigliano di Sopra		isolato 14	07C3	La Cicogna
isolato 7	11C5	Sigliano di Sotto		isolato 14	09C4	La Cicogna
isolato 7	12C6	Scille		isolato 14	13C5	Valle Bassa
isolato 7	13C7	Scille		isolato 14	14C6	Valle Bassa
isolato 7	14C8	Scille		isolato 14	15C7	Fanciullari
isolato 7	15C9	Scille		isolato 14	17C8	Lo Spedale
isolato 7	16CS1	Casenovole		isolato 14	18C9	Lo Spedale
isolato 7	17C10	Presciano		isolato 14	20C10	Il Trebbio
isolato 7	18C11	Presciano di Sopra		isolato 14	21C11	San Benedetto
isolato 7	19C12	Il Castagno		isolato 14	23C12	Valle Alta
isolato 7	33E6	Ex Scuola Scheggia		isolato 14	24CS1	Sterpeto
isolato 7	35C13	Talamonchi		isolato 14	25E1	Scuderie Sterpeto
isolato 8	01C1	Camprione		isolato 14	26E2	Villa Sterpeto
isolato 8	02C2	Sasseto		isolato 14	29C13	Riale
isolato 8	05C3	Cammiano		isolato 14	32E3	La Fornace
isolato 8	06C4	Palazzaccio		isolato 14	33C14	S. Antonio
isolato 8	07C5	Il Prato		isolato 14	34C15	Campalone
isolato 9	06CS1	Gualchiera		isolato 14	36C16	Pietto II
isolato 14	39C17	Campalone II		isolato 20	19C7	Bergamino
isolato 14	40C18	Pietto II		isolato 20	20C8	La Fornace
isolato 14	41C19	Campalone		isolato 20	21C9	Casarecci
isolato 14	42C20	Campalone I		isolato 20	22C10	Casarecci
isolato 14	45C21	La Torricella		isolato 20	24C11	La Rocca
isolato 14	46C22	Molin Bianco		isolato 20	26C12	La Casina
isolato 14	47C23	La Gattina		isolato 21	01C1	La Fornace
isolato 14	49C24	La Vigna		isolato 21	02C2	Scarpaia
isolato 14	50C25	Pino		isolato 21	03C3	La Cella
isolato 15	01CS1	La Chiassa		isolato 21	04C4	Libbiano
isolato 15	02CS2	Paterniano		isolato 21	05C5	Libbiano
isolato 15	03C1	La Palazza		isolato 21	06C6	Libbiano
isolato 15	04CS3	Viaio		isolato 21	07C7	Libbiano
isolato 15	05CS4	La Villa		isolato 22	02C1	La Banca
isolato 15	06C2	Campo D'Azzi		isolato 22	04C2	La Banca
isolato 15	08C3	Gli Olmi		isolato 22	05C3	La Banca
isolato 15	12E1	Cimitero Viaio		isolato 22	06C4	La Casa
isolato 15	13C4	Molino di Valle		isolato 22	53C5	L'aia
isolato 15	14C5	Cà dè Frati		isolato 22	63CS1	Tavemelle
isolato 15	15C6	Ca'faggiolo		isolato 22	68CS2	L'Osteria
isolato 15	16E2	Ex scuola rurale Viaio		isolato 22	73C6	Banchina di Sotto
isolato 15	17C7	Molino del Comune		isolato 22	76C7	Palazzolo
isolato 16	01C1	Comiolo		isolato 22	78C8	Il Pino
isolato 16	02C2	Cà di Marchetto		isolato 22	82C9	La Commenda
isolato 16	03C3	Cà di Lullo		isolato 22	85C10	Fornace Vagnetti
isolato 16	04E1	Cà di Lullo		isolato 22	86C11	Molin Bianco
isolato 17	01C1	Podere Nuovo I		isolato 22	87C12	La Breccia



isolato 17	03C2	Podere Nuovo II		isolato 22	88C13	Mulinaccio
isolato 17	05C3	Le Basse		isolato 22	89C14	Morella
isolato 17	07C4	Mezzavia		isolato 23	02C1	Bellavista
isolato 17	11C5	C.S. Tommaso		isolato 23	03C2	Terra Rossa
isolato 17	12E1	Ex casello ferroviario		isolato 23	04C3	Il Ronco
isolato 17	14C6	S.Tommaso		isolato 23	05C4	Chiuso
isolato 17	16C7	Il Palazzo		isolato 23	11E1	Cimitero Maestà di San Lorenzo
isolato 17	17C8	Palazzo Grande		isolato 23	14C5	Fusaiolo
isolato 17	18C9	Sabino		isolato 23	19E2	Cimitero Sovara
isolato 17	27C10	Cà di Soccorso		isolato 23	20E3	Fontana Sovara
isolato 17	29C11	La Commenda		isolato 23	21E4	Pieve di Sovara
isolato 17	34C12	La Casentina		isolato 23	22C7	Sovara
isolato 17	35C13	La Giardinella		isolato 23	23C8	Verticale
isolato 17	38C14	Mocaia		isolato 23	24C9	Carboncione
isolato 17	39C15	La Fornace		isolato 23	27C11	Roncione
isolato 17	41C16	Il Molinazzo		isolato 23	28C12	Mirasole
isolato 18	06CS1	Chiaveretto		isolato 23	30C13	Belvederino
isolato 18	11C1	Cipollino I		isolato 23	35E5	Molin della Fossa
isolato 18	12C2	Cipollino II		isolato 23	39C14	Molin della Fossa
isolato 18	13C3	Cà del Viva		isolato 23	44C15	La Palaia
isolato 18	14C4	Cà del Viva		isolato 23	46C16	La Casaccia
isolato 18	15E1	Chiesa di Colignola		isolato 23	48C17	Ceruglia
isolato 18	17CS2	La Colignola		isolato 23	49C18	Piantata
isolato 18	24C5	Podere Tumiano		isolato 23	52C19	Infranciani
isolato 19	01E1	Cappellina della Scheggia		isolato 23	54C20	Molino d'Agnolo
isolato 19	03E2	Villa della Scheggia		isolato 24	01E1	Casello
isolato 19	04C1	La Scheggia		isolato 24	02E2	Stazione
isolato 19	05C2	La Selva		isolato 25	01E1	Cappellina
isolato 19	06C3	Pianellino		isolato 25	02E2	Casello
isolato 19	10E3	Cimitero di Gello		isolato 25	03CS1	Mulinello
isolato 19	11C4	La Villa		isolato 25	04C1	San Rocco II
isolato 19	12C5	Gello		isolato 25	05CS2	Il Cantone
isolato 19	13E4	Chiesa di Gello		isolato 25	11C2	Tamburo
isolato 19	14C6	Sezzano		isolato 25	14C3	Pred'orsello
isolato 19	17C7	Dimazzano		isolato 26	03C1	Bicecco
isolato 19	18C8	L'Ontano		isolato 26	05E1	Cimitero Tubbiano
isolato 20	01C1	La Rocchetta		isolato 26	06C2	Palazzina
isolato 20	02E1	Convento di Montauto		isolato 26	07C3	Tubbiano
isolato 20	03C2	Cafaggio		isolato 26	08E2	Tubbiano
isolato 20	04E2	La Barbolana		isolato 26	11CS1	Tubbiano
isolato 20	05C3	Casa Nova		isolato 26	12C4	Fortignolo
isolato 20	06C4	Bargellino		isolato 26	14C5	Mangoccina
isolato 20	14C5	Monte		isolato 26	16C6	Il Monte
isolato 20	15C6	Il Colle		isolato 26	27C7	Le Capannacce
isolato 20	16E3	Castello di Galbino		isolato 27	09C1	Villa Gennaioli
isolato 20	17E4	Chiesa di Galbino		isolato 27	10C1	Morone II



isolato 20	18E5	Cimitero di Galbino	isolato 27	11C2	Molino
isolato 27	12C3	Morone III	isolato 34	11C5	La Cella
isolato 27	14C4	La Palazza	isolato 34	13E1	Cimitero di Pianettole
isolato 27	15C5	Palazza	isolato 34	14CS1	Pianettole
isolato 27	23CS1	Il Bigio	isolato 34	15C6	La Villa
isolato 27	33C6	Dogana Vecchia	isolato 34	18C7	Il Bagno
isolato 27	41C7	Casalta	isolato 34	19C8	Merendello
isolato 27	44C8	La Villa	isolato 34	20C9	Il Colle
isolato 27	47C9	San Leo Alto	isolato 34	21C10	Il Colle
isolato 27	89E2	Chiesa di San Leone	isolato 34	22C11	Belfiore
isolato 27	96C10	San Leo	isolato 34	26C12	La Vena
isolato 27	103C11	Vaccarecci	isolato 35	01C1	Casanova
isolato 27	104E3	Pieve di Corsano	isolato 35	02C2	S. Martino
isolato 27	105C12	Corsano	isolato 35	03C3	Casalino
isolato 27	111E4	Cimitero S. Leo	isolato 35	04C4	S. Salvatore
isolato 27	133CS2	Turicchi	isolato 35	05E1	S. Salvatore
isolato 27	135C13	Valdigatti	isolato 35	06C5	S. Salvatore
isolato 27	137C14	Giuncheto	isolato 35	07C6	Senza nome
isolato 27	138E5	Ex casello	isolato 35	08C7	Senza nome
isolato 27	139C15	Spertaglia	isolato 35	09C8	Il Tozzo
isolato 27	140C16	Gudiolina	isolato 35	10C9	Corticelle
isolato 27	142C17	Gudiola	isolato 35	12E2	Cardeto
isolato 28	01C1	Le Lame	isolato 35	13CS1	Scoiano
isolato 29	01C1	Petralta	isolato 35	14C10	Palazzolo
isolato 29	02C2	Sorbignalla	isolato 35	15C11	Villalta
isolato 29	03E1	Chiesa di San Bartolomeo	isolato 35	16C12	Gavina
isolato 29	04C3	San Bartolomeo	isolato 35	19CS2	Barliano
isolato 29	05C4	Preconne	isolato 35	20C13	La Casina
isolato 29	06C5	Santa Lucia	isolato 35	22C14	Il Palazzo
isolato 29	07C6	Il Moro	isolato 35	26C15	Gello
isolato 29	08C7	La Valle	isolato 35	30C16	Il Molinaccio
isolato 29	09C8	La Fratta	isolato 35	31E3	Cimitero di Barliano
isolato 29	10C9	La Strada	isolato 36	05C1	Valcelle
isolato 29	11C10	Montemercole	isolato 36	06E1	Cimitero di S. Lorenzo
isolato 29	12C11	Montemercole	isolato 36	08E2	Chiesa S. Lorenzo
isolato 29	13C12	Camparna	isolato 36	15C2	San Lorenzo
isolato 30	01C1	Caselle	isolato 36	18C3	Porto Secco
isolato 30	02C2	La Casa	isolato 36	19C4	Roccolo
isolato 30	03C3	L'Invidiosa	isolato 36	23C5	Castello di Sorci
isolato 30	04C4	Cologna del Poggio	isolato 36	24E3	Castello di Sorci
isolato 30	05C5	Cologna	isolato 36	25C6	Castello di Sorci
isolato 30	09C6	La Doccia	isolato 36	26C7	Castello di Sorci
isolato 30	10C7	La Cella	isolato 36	27C8	Monterbone
isolato 30	11CS1	Casale	isolato 36	29C9	Case padronali il Colle
isolato 30	12E1	Cimitero di Casale	isolato 36	30E4	Case padronali il Colle
isolato 30	16C8	Elci	isolato 36	31C10	Il Sasso



isolato 30	18C9	Caldesini		isolato 36	32E5	Ex casello ferroviario
isolato 30	19C10	Caldesone		isolato 36	33C11	Molino di Sorci
isolato 30	20C11	Caldesini		isolato 37	01C1	Ticchiana di Sopra
isolato 30	21C12	Roccanova		isolato 37	02C2	Ticchiana di Sotto
isolato 30	23E2	Ex scuola elementare Elci		isolato 37	03C3	San Piero
isolato 31	01C1	Podere Le Macchie		isolato 38	01CS1	Verrazzano
isolato 31	02E1	Trafume		isolato 39	01C1	Paglicci
isolato 31	03C2	Trafume		isolato 39	02C2	Fornello
isolato 31	04C3	Calosi		isolato 39	03C3	Orliano I
isolato 31	05C4	Casa Nuova		isolato 39	04C4	Orliano II
isolato 31	06C5	Senza nome		isolato 39	05C5	Meaccino
isolato 31	07C6	Casa Lani		isolato 39	08C6	Cafaggio
isolato 31	08C7	La Casina		isolato 39	09E1	Ex fornace
isolato 31	09C8	Montirosi		isolato 39	10C7	Reggello
isolato 31	10C9	Montirosi		isolato 39	11C8	Sucignano Vecchio
isolato 31	12C10	Podere Belvedere		isolato 39	12C9	Chiesina
isolato 31	14CS1	Valiale		isolato 39	13C10	Vallegrande
isolato 31	15C11	Valiale II		isolato 39	14C11	Sucignano
isolato 31	17E2	Valiale		isolato 39	15C12	Violetta
isolato 31	21C12	Casina		isolato 39	16C13	Campo Roncione
isolato 31	22C13	Valiale I		isolato 39	17C14	Valle di Mezzo
isolato 32	02C1	Le Chiasse		isolato 39	18CS1	Valle
isolato 32	04E1	Chiesa di S. Angelo		isolato 39	19E2	Cimitero di Toppole
isolato 32	05C2	La Ripa		isolato 39	20C15	Il Mulino
isolato 32	06C3	Poggiolo		isolato 39	21C16	La Casella
isolato 32	07CS1	Poggiolo		isolato 39	22CS2	Toppole
isolato 32	08CS2	Upacchi		isolato 39	26C17	Collina
isolato 32	09C4	Il Molino		isolato 39	27C18	Capanna
isolato 32	10C5	I Monti		isolato 39	28C19	Navigliano
isolato 33	01C1	Stabbielline		isolato 39	29C20	Mancino
isolato 33	02C2	Stabbielle		isolato 40	01C1	Casanova
isolato 33	03C3	Brischini		isolato 40	02C2	Maestà
isolato 33	05C4	Caciari		isolato 40	03E1	Villino Vittoria
isolato 33	07C5	Paciano		isolato 40	04C3	Aia Vecchia
isolato 33	08C6	Casina di Storri		isolato 40	05CS1	Tortigliano
isolato 33	09C7	Querceto		isolato 40	06C4	Il Cerro
isolato 33	10C8	Le Trappole		isolato 40	07C5	I Sassi
isolato 33	11C9	Le Trappole		isolato 40	09C6	Col della Fossa
isolato 33	12C10	La Bagnaia		isolato 40	10C7	Selvareggio
isolato 34	03C1	Molin del Caccia		isolato 41	03CS1	Catigliano
isolato 34	04C2	Molin del Caccia		isolato 41	04C1	Casanova
isolato 34	09C3	Schieto		isolato 41	05C2	Casalta
isolato 34	10C4	Casale Il Piano		isolato 41	06C3	Semoille



isolato 41	07C4	Gnaccarino		isolato 42	37C14	Casaccia di Sopra
isolato 41	09C5	Centena alta		isolato 42	38C15	Casaccia
isolato 42	01C1	Carciano		isolato 43	01C1	Burrone
isolato 42	04C2	Corbaia		isolato 43	02C2	Cretole
isolato 42	06E1	Chiesa Bagnaia		isolato 43	03C3	Il Colle
isolato 42	09C4	Casa colonica		isolato 43	04C4	Fondacolle
isolato 42	10E2	Cimitero di Bagnaia		isolato 43	08C5	Capannelle
isolato 42	11C5	Poggiolo		isolato 43	09C6	Capannelle
isolato 42	24C6	Bagnaia		isolato 43	10CS1	Castiglioncello
isolato 42	26C7	Lonferno		isolato 43	11C7	L'Aia
isolato 42	27C8	Roncione		isolato 43	12C8	Baroncione
isolato 42	29C9	Le Ghiaie		isolato 43	13C9	Felcino Bianco
isolato 42	31C10	Il Poggio		isolato 43	14C10	Cilverde
isolato 42	32E3	Ex casello ferroviario		isolato 43	15C11	I Grilli
isolato 42	34C11	Paradiso		isolato 43	16C12	Aiale
isolato 42	35C12	Cerreto		isolato 43	17C13	Bivignanella
isolato 42	36C13	Casa colonica		isolato 43	18C14	Il Gallo



3.2 Il censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano

Un livello di approfondimento del quadro conoscitivo a supporto del Piano Operativo, che riguarda in modo prevalente i contesti urbani o comunque i centri abitati, è quello della raccolta di dati e notizie da far confluire nel censimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche quale elemento indispensabile alla definizione delle disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano. Questi sono finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità e risultano parte integrante del Piano Operativo così come richiesto dalla legge urbanistica regionale (redatto ai sensi dell'art.95, comma 6 della LR n.65/2014 e con i contenuti disciplinati dalle Leggi 41/1986 e 104/1992).

I luoghi di interesse collettivo e gli interventi per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città costituiscono il complemento del progetto di piano che persegue innanzitutto la riqualificazione degli spazi di uso pubblico ed il loro potenziamento, sia in termini quantitativi che qualitativi, anche attraverso l'individuazione di operazioni che "mettano in rete" i singoli elementi, attrezzature, piazze, giardini e campi di gioco.

Il Programma di intervento rappresenta lo strumento per guidare e programmare gli investimenti comunali in materia di abbattimento delle barriere architettoniche negli spazi e negli edifici esistenti di proprietà pubblica o, comunque, di uso pubblico.

Gli edifici e gli spazi pubblici oggetto di valutazione ai fini della redazione del P.E.B.A. sono stati individuati di concerto con l'Amministrazione Comunale di Anghiari, redigendo in tal modo un elenco di edifici di proprietà comunale, o di proprietà privata ma di uso pubblico, da valutare; in detto elenco figurano Chiese, Uffici Comunali, Scuole, Impianti sportivi, Biblioteca e Teatro, Musei, Centri di socializzazione e aggregazione, Residenza per Anziani, Presidio Ospedaliero.

L'ambito urbano di studio è stato individuato nel capoluogo Anghiari e nelle sue frazioni più popolate:

- *Ponte alla Piera;*
- *Motina;*
- *San Leo;*
- *Tavernelle;*

Gli edifici e gli spazi così individuati hanno costituito gli elementi del database di supporto alla fase di censimento/valutazione; all'interno dello stesso gli edifici sono stati indicati in ordine progressivo numerico con riportati gli indirizzi di riferimento. Di ogni edificio/luogo è stato effettuato un sopralluogo teso alla valutazione del grado di accessibilità da attribuire sulla base delle caratteristiche architettoniche, i materiali dei percorsi e lo stato di manutenzione generale. Tali osservazioni sono state quindi riportate in delle schede di indagine, successivamente tradotte nelle schede di valutazione. È stata inoltre effettuata una campagna fotografica al fine di documentare lo stato attuale dei luoghi indagati.

Il lavoro di verifica diretta affidata a sopralluogo nonché la successiva sintetizzazione e valutazione delle criticità ha consentito la valutazione del grado di accessibilità, la fattibilità dell'eventuale intervento di adeguamento e la sua priorità, consentendo all'Amministrazione Comunale una



futura programmazione più efficace per la dislocazione e l'entità degli investimenti atti a conseguire l'abbattimento delle barriere in edifici e spazi pubblici (o di uso pubblico).

Gli elaborati che costituiscono il Programma di Abbattimento delle Barriere Architettoniche sono:

- **Relazione illustrativa**
- **Allegato A – “Schede di rilievo”** in cui sono inserite, suddivise per centro abitato, le “Schede di valutazione”;
- **Allegato B – “Tavole di sintesi”** in cui sono inseriti, suddivisi per centro abitato, gli elaborati grafici che sintetizzano il grado di accessibilità degli edifici e degli spazi censiti.

Il censimento e programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche rappresenta, per l'Amministrazione Comunale, lo strumento indispensabile per effettuare la programmazione degli interventi di adeguamento architettonico.

Come citato, si tratta in particolare di uno strumento utile per massimizzare i risultati ottenibili con le risorse finanziarie a disposizione, indirizzandole verso luoghi e percorrenze a maggior frequenza d'uso o a più alta sensibilità sociale, sì da poter conseguire la completa autonomia di movimento dei cittadini con ridotta capacità motoria.

La fase attuativa del Programma di Intervento passerà attraverso il recepimento delle indicazioni, nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche dell'amministrazione comunale, in merito a categorie di interventi sugli edifici ed aree censiti riassumibili in:

Interventi sugli edifici

- eliminazione in ingresso di barriere fisse quali gradinate o scalini e necessitano, nella maggior parte dei casi, di opere più importanti per superare i dislivelli attualmente serviti solo da scale;
- correzioni delle carenze nella segnaletica d'accesso, nella dotazione di campanello, citofono e zerbino esterno, nonché della regolarità delle rampe d'accesso e dei parapetti.

Interventi sugli spazi

- correzione dell'assenza o segnalazione non adeguata dei posti riservati;
- ripristino fondo stradale sconnesso;
- correzione dei raccordi incongrui fra piano parcheggio e marciapiedi limitrofi;
- implementazione di un percorso adeguato tra posto auto riservato e marciapiede o percorso pedonale;
- implementazione delle condizioni di sicurezza per la manovra di trasferimento auto-sedia a ruote.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

INQUADRAMENTO ORTOFOTO anno 2019

RILIEVO EDIFICIO

CENTRO ABITATO

Centro abitato	
Anghiari	Motina
x Ponte alla Pira	Tavernelle
San Leo	

Denominazione:	Chiesa
Ubicazione:	Ponte alla Pira
Data rilievo:	05.11.2020

Accessibilità	
ELEMENTO	ACCESSIBILITÀ
1 Accesso	Accessibile
	x Non accessibile
	Accessibile non a norma
2 Percorsi e ambienti	Accessibile
	x Non accessibile
	Accessibile non a norma
3 Servizi igienici	Accessibile
	Non accessibile
	Accessibile non a norma
4 Superamento dislivelli	Accessibile
	x Non accessibile
	Accessibile non a norma
5 Marciapiedi	Accessibile
	Non accessibile
	Accessibile non a norma
6 Attraversamenti pedonali	Accessibile
	Non accessibile
	Accessibile non a norma
7 Parcheggi riservati	Accessibile
	Non accessibile
	Accessibile non a norma
8 Attrezzature urbane	Accessibile
	Non accessibile
	Accessibile non a norma

Valutazione complessiva	x Accessibile
	Non accessibile
	Accessibile non a norma

NOTE

L'accessibilità al Chiesa non è garantita a causa dei dislivelli presenti. I percorsi in erba/ghiaia ed i marciapiedi risultano non accessibili. È presente uno spiazzo in erba adibito ad area di sosta ma non sono segnalati posti auto riservati ai disabili.

Area rilevata

Presenza segnalata posto auto riservato portatori di handicap

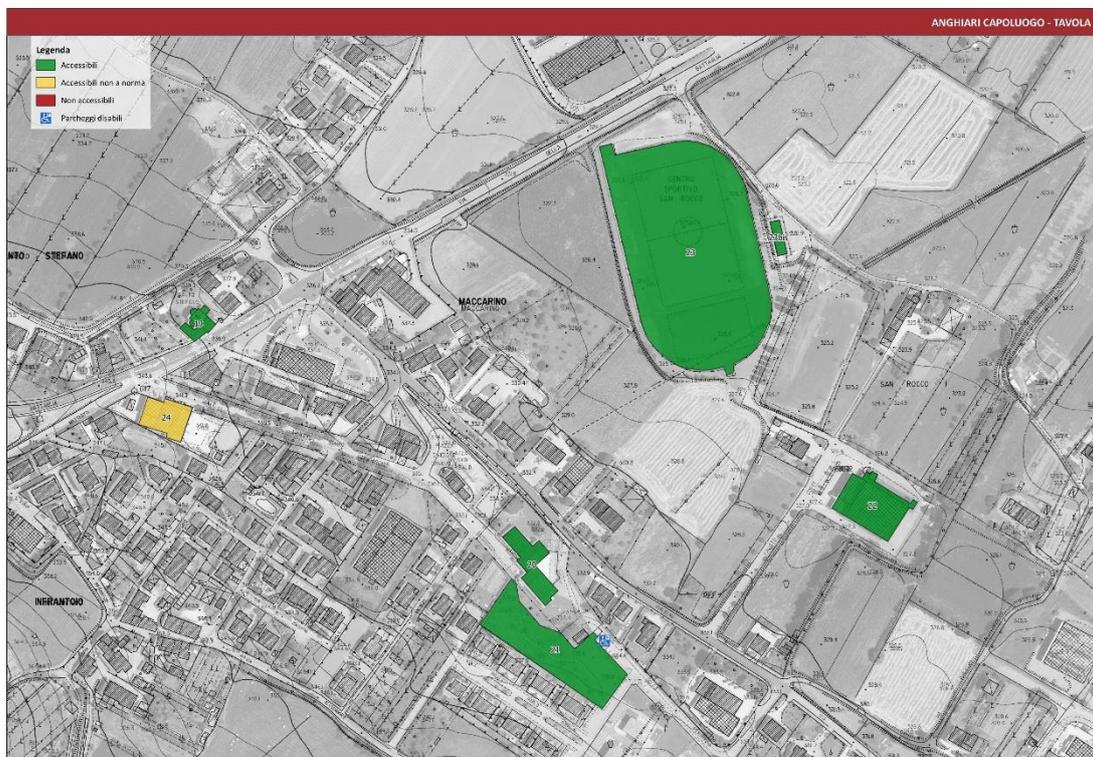
Attraversamento pedonale raccordato e segnalato

Fattibilità intervento di adeguamento

FACILE

DIFFICILE

COMUNE DI ANGIARI (AR) – PIANO OPERATIVO – Piano per l’eliminazione delle barriere architettoniche - Scheda di rilievo





3.3 Ricognizione sull'assetto turistico e linee guida per lo sviluppo del settore

Il territorio di Anghiari, in virtù delle peculiarità storico-paesaggistiche che lo contraddistinguono, ha assunto nel corso degli anni il ruolo di meta turistica di spicco nel territorio aretino e di assoluta rilevanza a livello nazionale. Ciò lo si deve sicuramente a più fattori che possiamo riassumere in due macro-categorie:

- *Fattori naturali* legati alla conformazione dell'ambito della Val Tiberina e le sue emergenze territoriali, dall'ecosistema forestale, agro-pastorale e fluviale su cui la collina di Anghiari si inserisce dominando la piana del Tevere.
- *Fattori antropici* legati ai processi storici che hanno trasformato nel corso dei secoli quest'area e che hanno portato alla formazione, oltre che del centro storico di Anghiari quale elemento di assoluto valore storico-architettonico, di moltissimi centri minori dislocati su territorio comunale. Oltre a questo è fondamentale ricordare la sempre maggiore importanza ricoperta delle attività culturali, sociali ed enogastronomiche.

Tali aspetti assumono quindi carattere centrale nella redazione di una strategia di sviluppo delle potenzialità turistiche del territorio comunale che, seguendo il trend della provincia aretina, negli ultimi anni ha visto un aumento delle presenze, oltre ad un crescente interesse verso le attività di esplorazione del territorio di tipo sportivo-escursionistico. Il fine ultimo è quindi quello di sintetizzare, all'interno di elaborati cartografici, i molteplici aspetti che caratterizzano l'ambito comunale mettendoli in un unico sistema in grado di far comunicare gli aspetti infrastrutturali dei percorsi esistenti con le emergenze attrattive naturali ed antropiche. Questa operazione è pensata nella facilitazione della fruizione del territorio di Anghiari in coerenza con le strategie di fruizione lenta del paesaggio declinato nel Pit della regione Toscana.

Metodologia progettuale

È possibile riassumere la formazione della strategia progettuale in tre distinte fasi:

- *Raccolta delle informazioni*
- *Elaborazione dei dati*
- *sintesi ed elaborazione cartografica del progetto*

La prima e più lunga fase ha reso necessario una ricerca delle informazioni basata su molteplici fonti, riguardanti i principali aspetti del territorio che potessero essere legati alla tematica del turismo. Si è scelto di partire dalla raccolta delle identità costituenti le varie emergenze naturali che, per influenza ed importanza, assumono il ruolo di fulcro nella stesura dei principali percorsi di fruizione naturalistica ed ambientale del paesaggio.

Tra le più importanti possiamo citare il Parco dei Monti Rognosi, la Golena del Tevere ed il Lago di Montedoglio. Per la raccolta delle informazioni sulle aree sono state utilizzate più fonti tra cui: i database della Regione Toscana (in particolare quelli del PIT) da cui è stato possibile ricavare i confini georeferenziati e l'esatta denominazione regionale delle aree dei parchi, le cartografie esistenti sulle aree escursionistiche, i siti tematici dedicati al tema della Valtiberina.

Successivamente l'attenzione si è spostata su quelli che abbiamo chiamato gli *elementi antropici*, ossia la ricerca di tutte le principali emergenze da un punto di vista testimoniale e culturale. In prima battuta sono stati individuati quelli che per caratteristiche di rilevanza storica e dimensione, possano essere definiti *centri storici minori* definiti anche nella disciplina urbanistica.



Successivamente si è passati alla ricerca puntuale dei singoli edifici di valore, identificando chiese, maestà, cappelle, castelli, musei e centri visite. In questo caso la raccolta delle informazioni è avvenuta sfruttando le conoscenze pregresse maturate durante la schedatura del patrimonio edilizio di matrice storica ed i relativi sopralluoghi effettuati, permettendo così al gruppo di lavoro di individuare nel territorio le varie tipologie di immobili precedentemente elencate.

Sempre per quanto riguarda gli *elementi antropici* sono state identificate le unità che possiamo considerare a *servizio* dell'attività turistico ricettiva quali: strutture ricettive, agriturismi e strutture di ristorazione. Tali attività sono state raccolte grazie alle indicazioni pervenute dall'Amministrazione comunale, che ha fornito un elenco di quelle conosciute, interfacciate con una ricerca sui principali motori di ricerca dedicati.

Si specifica che l'elenco delle attività, vista la dinamicità del settore, costituisce una fotografia collocata in un preciso momento storico. In futuro sarà quindi possibile integrare a tali dati nuove informazioni e nuove attività.

In ultima istanza si è passati alla ricerca dei principali percorsi di collegamento presenti sul territorio comunale, quali struttura portante del progetto di fruizione lenta del paesaggio.

La conoscenza degli elementi precedentemente descritti, in questa fase, è stata di fondamentale importanza. Essa ha permesso un'attenta selezione e gerarchizzazione dei percorsi, consentendo la creazione di un reticolo viario in grado di raggiungere tutti i luoghi reputati di maggior interesse all'interno del territorio comunale.

Il reperimento delle informazioni è avvenuto da varie fonti: in prima istanza è stato fatto riferimento ai database regionali da cui è stato possibile ricavare la sentieristica CAI ed altra viabilità escursionistica primaria; dall'analisi di cartografie storiche e dallo studio delle informazioni documentali sono stati ricavati i percorsi di matrice storica tra cui la Via Ariminensis, Via di Pietramala, Via del Carmine ed i percorsi del Cammino di Francesco; a questi si sono poi aggiunti i percorsi di tipo escursionistico ricavati da itinerari turistici, tra cui quelli all'interno del Parco dei Monti Rognosi, la Via del Castagno, l'Itinerario della Linea Gotica ed il percorso della ciclo-via ricavato sul tracciato della vecchia Ferrovia dell'Appennino Centrale. Ha completato la raccolta delle informazioni di base sui percorsi, la strategia già elaborata dall'amministrazione e definita "cammini fuori porta".

A supporto della rete di tali infrastrutture sono stati individuati in mappa anche alcune particolari attività tra cui: i punti informazioni, i parcheggi e le aree ristoro/bivacco posizionate lungo i percorsi.

Elaborazione della strategia e rappresentazione

A seguito della raccolta ed elaborazione dei dati, l'ultimo *step* ha riguardato l'operazione di sintesi e sua rappresentazione grafica di tutti gli aspetti legati alla fruizione lenta del territorio.

La strategia è costituita da un sistema gerarchizzato di percorsi, costituito da tratti esistenti e codificati uniti a tratti di nuova realizzazione frutto della previsione progettuale e della redigenda riqualificazione delle strade vicinali, già finanziata dalla regione Toscana.

Su una griglia gerarchica che va dai percorsi inter-regionali a quelli di portata sovracomunale fino a quelli di carattere locale, sono stati elaborati dei tracciati ad anello che uniscono le emergenze naturali, antropiche e le strutture ricettive, privilegiando sempre il collegamento con il centro storico del capoluogo ed i centri storici minori. Si è in tal modo delineato un programma di realizzazione di questi "anelli": percorsi turistici che a partire dalle strutture ricettive consentono



il raggiungimento dei punti di interesse del territorio, suddividendolo in vere e proprie “giornate di cammino”.

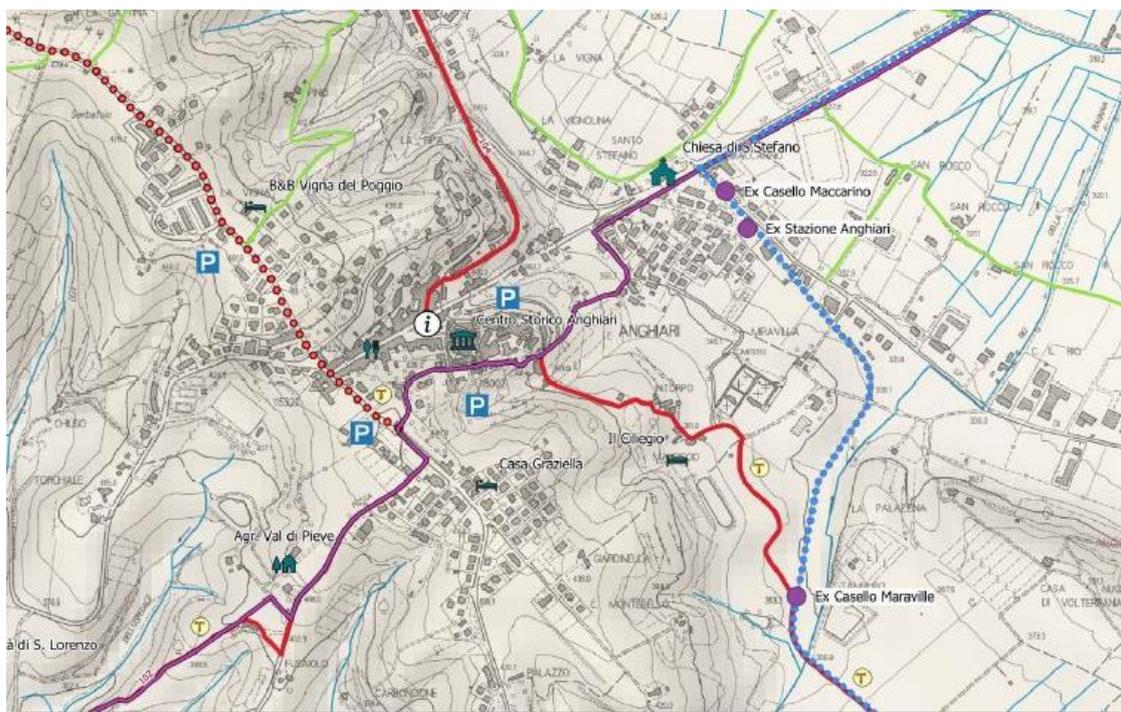
La restituzione di questo programma è basata sull’utilizzo di sistemi informativi territoriali (GIS) in grado di sovrapporre le molteplici peculiarità del territorio ed elaborare una cartografia facilmente leggibile.

La base cartografica è composta da una cartografia tecnica in scala 1:10000 con individuati i principali centri abitati comunali, cui è stata sovrapposta la mappa della morfologia dell’area, che ha consentito di aggiungere informazioni in relazione alla natura del terreno (collinare, pianeggiante o di montagna), semplificando la comprensione del territorio.

Come anticipato nel paragrafo precedente, sono risultate essenziali le informazioni raccolte nei database della Regione Toscana, le quali hanno fornito la corretta posizione, individuazione e denominazione di molti elementi cartografici (aree dei parchi, zone protette, percorsi ecc.); a tali informazioni sono state aggiunte quelle elaborate dal gruppo di lavoro sia durante le attività di redazione di altre parti del presente Piano Operativo, che da reperimento cartografico, ortofotografico e documentale.

Si è scelto infine di porre particolare attenzione nell’utilizzo di simboli e colori, al fine ultimo di facilitare la lettura degli elaborati, marcando maggiormente gli assi viari di maggiore importanza ed utilizzando una simbologia chiara e comprensibile per individuare gli elementi puntuali (chiese, castelli, strutture ricettive ecc.).

Tutto ciò ha portato alla redazione di due mappe tematiche in grado di rappresentare tutta l’area comunale e che grazie ai suddetti sistemi informativi potranno essere facilmente integrate ed aggiornate con nuove informazioni utili alla fruizione del territorio. Le due mappe tematiche, oltre al programma di realizzazione della strategia, possono costituiscono la base per l’elaborazione di una carta del turismo culturale ed ambientale, con finalità commerciale.



Allegato B - Tavole di Sintesi – Estratto (fuori scala)



2. LA DISCIPLINA DEL PIANO

Gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Operativo sono forniti attraverso il supporto fondamentale di due insiemi di apparati documentali: un primo di carattere testuale (le Norme Tecniche di Attuazione – NTA, assieme alle relazioni) ed un secondo esclusivamente di carattere grafico (le tavole del Piano). Tra i due apparati documentali sopra descritti si pongono la schedatura del patrimonio edilizio e le Schede Norma, che racchiudono in sé indicazioni e prescrizioni sia di carattere testuale che grafico.

2.1. Le regole del PO

Il Piano Operativo, ed in particolare le sue Norme Tecniche, possono essere letti nel suo insieme come un corpo di indirizzi e prescrizioni suddivisibili in tre diverse aree tematiche.

La prima riguarda le disposizioni generali attraverso le quali il Piano esplicita il quadro di riferimento per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La seconda area tematica riguarda la disciplina del patrimonio edilizio esistente e quindi le regole per la sua gestione, specificando la modalità di classificazione del territorio e la loro applicazione in particolare ai fini della gestione degli usi del territorio.

La terza area tematica infine riguarda le indicazioni specifiche del Piano per tutte le opere di trasformazione degli assetti insediativi del territorio da esso previste.

Queste corrispondono alla Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi e specificano:

- *la fattibilità geologica, idraulica e sismica;*
- *la disciplina delle aree di trasformazione;*
- *il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.*

2.2. La disciplina generale

La disciplina generale di Piano è costituita da un insieme di obiettivi, indicazioni e prescrizioni che valgono indifferentemente su tutto il territorio Comunale di Anghiari.

Queste precisano nel dettaglio:

- i contenuti del Piano ed il loro livello di prescrizione;
- la **definizione degli interventi** per gli edifici esistenti e per quelli di nuova realizzazione;
- i **parametri urbanistici ed edilizi**, le dotazioni minime per la sosta e le distanze minime da rispettare. Si tratta prevalentemente di indicazioni che fanno riferimento a normative regionali e nazionali sovraordinate che fissano in modo unitario tali parametri;
- la **disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni** che fissa in particolare i criteri e le regole attraverso le quali gestire il “mondo” delle destinazioni d’uso urbanistiche. Pertanto, definisce ed articola, nel dettaglio, tutte le categorie funzionali e le regole e prescrizioni per il passaggio da una funzione e l’altra. Cioè definisce le regole ed i limiti per procedere all’eventuale mutamento di destinazione d’uso sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale. Chiarisce inoltre quali mutamenti di destinazione d’uso risultano da assoggettare a SCIA, anche in assenza di opere edilizie e le modalità con le quali il Piano individua le funzioni ammesse in ogni parte del territorio comunale, ricollegandosi, in tale modo, alla struttura principale nella quale il Piano Operativo risulta organizzato;



- le disposizioni generali per i **servizi di interesse pubblico** con particolare riguardo agli **standard urbanistici**, agli spazi pubblici scoperti ed ai parcheggi di uso pubblico. Un altro insieme di disposizioni riguarda i principali servizi di interesse collettivo, riprendendo dal punto di vista organizzativo la strutturazione che di essi fornisce il DM 1444/1968 sugli standard urbanistici;
- **la promozione della qualità degli insediamenti**. In questo tema rientrano le questioni legate al contenimento energetico degli edifici; alla gestione resiliente delle acque meteoriche ed al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo; al contenimento del consumo idrico ed al corretto smaltimento delle acque reflue; alla limitazione e compensazione dei fenomeni d'inquinamento elettromagnetico; alla verifica del comfort acustico nelle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali,
- le **norme generali di tutela delle risorse naturali**, in riferimento alle principali componenti ambientali: acqua, aria, suolo e sottosuolo, ecosistemi della fauna e della flora;
- la **disciplina paesaggistica** per gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico, per le aree tutelate per legge e per le aree di pertinenza paesaggistica del vigente PS (tipi di paesaggio). Tutta questa parte è stata redatta in stretta relazione con la disciplina paesaggistica del PIT. Essa definisce le regole generali per la gestione e tutela dei beni paesaggistici e cioè per le aree e gli immobili di notevole interesse pubblico e quelle tutelate per legge, cioè i territori contermini ai laghi; i fiumi, torrenti e corsi d'acqua; i territori coperti da foreste e boschi; le zone di interesse archeologico;
- le disposizioni per la valutazione degli effetti ambientali (VAS) ed il monitoraggio del Piano.

2.3. Il Territorio Urbanizzato

Il comune di Anghiari ha proceduto alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato secondo quanto stabilito dall'art.4 della LR 65/2014 includendo all'interno di tale perimetro, le principali aree urbane, che includono gli abitati di Anghiari, San Leo, Ponte alla Piera, Tavarnelle e Motina.

UTOE con aree urbane

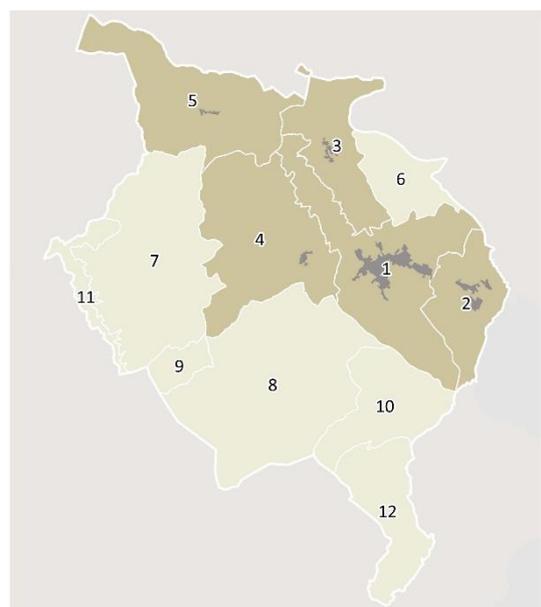
UTOE 1 Anghiari

UTOE 2 San Leo

UTOE 3 Motina

UTOE 4 Tavarnelle

UTOE 5 Ponte alla Piera





Da un lato si è evidenziata la necessità di creare un margine urbano là dove la dispersione insediativa con le relative urbanizzazioni si era ormai estesa al territorio rurale con modalità tali che rendevano impossibile procedere a un'inversione di tendenza per restituire all'agricoltura aree oramai compromesse e marginali, diventate residuali fra parti edificate.

Dall'altro lato non sono state confermate quelle previsioni ritenute non coerenti con le disposizioni della LR 65/2014.

Pertanto nel rispetto del sopraindicato art. 4 le perimetrazioni sono state effettuate collegando fra loro le aree edificate e già urbanizzate, includendo nel perimetro le aree pubbliche già attrezzate, convenzionate o comunque di proprietà pubblica destinate a servizi, parchi urbani e impianti tecnologici.

Nel cercare di dare una forma urbana agli insediamenti è stato fatto espresso riferimento agli abachi dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee degli insediamenti definiti dal PIT/PPR, riferendo ciascun ambito urbanizzato allo specifico abaco maggiormente corrispondente alle sue caratteristiche e secondo il quale sono state inserite le specifiche disposizioni indicate dal PIT/PPR contenute e dettagliate nel documento 05 - *Schede dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e analisi del territorio urbanizzato*.

La ridefinizione dei margini urbani, soprattutto in alcuni contesti di edificazione moderna o contemporanea - come evidenziato anche dalla classificazione secondo i morfotipi del PIT/PPR - e in relazione agli ambiti da assoggettare a interventi di riqualificazione a è uno dei temi salienti nella revisione degli strumenti urbanistici: ad esso si accompagna l'obiettivo di dare completezza e continuità al disegno delle attrezzature e degli spazi pubblici e di risolvere alcune problematiche legate alla circolazione viaria ed alla sosta che riguardano, essenzialmente, il Capoluogo e la frazione di San Leo.

L'immagine di seguito riportata restituisce l'esempio della lettura del territorio urbanizzato nello specifico per il Capoluogo attraverso i morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea; il contesto circostante è quello dei morfotipi rurali di cui all'Invariante IV del PIT/PPR, ambito verso cui indagare rapporti e funzionalità.



Utoe 1 Anghiari – Individuazione dei Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

Escludendo il tessuto del centro storico, le aree urbane sono riconducibili al tessuto puntiforme (TR5) - zona di Campo alla Fiera e delle propaggini di via della Giardinella – ed al tessuto a tipologie miste (TR6) - la zona di pianura, della stazione e dell'area produttiva, dove maggiore è la commistione funzionale.

Il morfotipo tessuto sfrangiato di margine (TR7) - suddiviso in TR7.a e TR7.b in virtù della collocazione a monte (TR7a) ed a valle (TRb) del centro storico, appare invece più appropriato per descrivere le “appendici periferiche”, generalmente poco riconoscibili come tessuti urbani, ubicate a nord del centro storico e dislocate lungo i principali assi stradali.

A tal proposito, all'interno del territorio comunale di Anghiari, sono stati individuati i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di seguito individuati distinti per UTOE.

Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista:

- tessuto **puntiforme (TR5)**. Si tratta di **tessuti a bassa densità**, localizzati ai margini dei nuclei urbani, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di



modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere.

- tessuto a **tipologie miste (TR6)**. Si tratta di **tessuti a densità variabile**, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza.
- tessuto **sfrangiato di margine (TR7)**. Si tratta di **tessuti a bassa densità** con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente.
- Tessuto **reticolare o diffuso (TR9)**. Si tratta di **tessuti originati dalla densificazione dei filamenti residenziali collocati in territorio agricolo lungo i percorsi poderali** che formano tra loro un reticolo poroso, un recinto di urbanizzazione che interclude porzioni di territorio coltivato. Si tratta, altresì di **tessuti discontinui a bassa densità con lotti residenziali disposti lungo le strade** con crescita incrementale per singoli lotti.

Tessuti della città produttiva e specialistica:

- tessuto a **proliferazione produttiva lineare (TPS1)**. Si tratta di **tessuti prevalentemente produttivi e/o commerciali** con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti.



UTOE 2 San Leo – Individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee



UTOE 3 Motina – Individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee



UTOE 4 Tavernelle – Individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee



UTOE 5 Ponte alla Plera – Individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

2.4. La gestione degli insediamenti esistenti

La disciplina degli insediamenti esistenti verte sostanzialmente, sulla lettura ed organizzazione del territorio urbanizzato consolidato così come definito dagli strumenti vigenti. Il territorio urbanizzato risulta di fatto suddiviso in:

- territorio urbanizzato consolidato
- territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi.

Il territorio urbanizzato consolidato è costituito da:

Tessuti a matrice storica: le zone omogenee "A"

- Sottozona "A0" Centro antico di Anghiari
- Sottozona "A1" Nuclei di rilevante valore ubicati nei centri urbani

Tessuti edilizi consolidati a prevalente funzione residenziale: le zone omogenee "B"

- Sottozona "B0" di matrice storica
- Sottozona "B1" consolidate
- Sottozona "B2" formate in seguito all'attuazione di progetti unitari

Tessuti edilizi consolidati a prevalente funzione economica: le zone omogenee "D"

- Sottozona "D1" consolidate
- Sottozona "D2" formate in seguito all'attuazione di progetti unitari

Tessuti edilizi a prevalente funzione turistico-ricettiva

- Sottozona "F9 aree destinate ad attività turistico-ricettive e di ristoro"

Le zone A sono state declassificate prevedendo l'introduzione di una sottozona B0 di matrice storica dove, assieme ad una più agevole disciplina per gli interventi sui fabbricati esistenti, sia consentita anche la realizzazione di manufatti accessori di carattere pertinenziale.



I tessuti esistenti a carattere prevalentemente residenziale sono stati disciplinati attraverso la suddivisione in sottozone (B1 consolidate, B2 formate in seguito all'attuazione di progetti unitari che, permettendo una lettura dell'esistente più dettagliata, consentono l'introduzione di una normativa calata sull'effettiva natura dei luoghi.

La norma sulle sottozone prevederà l'introduzione di un indice fondiario che, a determinate condizioni, possa garantire la possibilità di effettuare ampliamenti del patrimonio edilizio.

All'interno delle sottozone sono state disciplinate le funzioni ammissibili e quelle escluse, in modo da consentire la possibilità di modifiche della destinazione d'uso dei fabbricati, scegliendo fra quelle compatibili con il tessuto urbano, senza dover ricorrere a varianti urbanistiche che aggravano le procedure e allungano irrimediabilmente i tempi degli interventi.

Nelle sottozone B è stata introdotta la possibilità di realizzazione di manufatti pertinenziali accessori, con particolare riferimento alla realizzazione di autorimesse, di vani accessori (cantine, legnaie, rimesse, ecc) e di strutture sportive e ricreative private (piscine, campi da gioco, ecc).

Per gli edifici a destinazione non residenziale è garantita la possibilità di effettuare gli incrementi volumetrici necessari allo sviluppo delle attività presenti. Tale possibilità è estesa anche ai fabbricati a destinazione produttiva e/o turistico ricettiva ubicati nel territorio rurale, fatte salve le necessarie salvaguardie per gli edifici di pregio.

In merito agli interventi ammessi sul patrimonio esistente è stata effettuata una riscrittura dei tipi di intervento edilizi applicati ai fabbricati, aggiornando le definizioni alle nuove normative (DL n. 76 del 16/07/2020 di conversione del Decreto Semplificazioni al TU edilizia recante modifiche al DPR 380/2001) con particolare riferimento agli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia.

Gli edifici esistenti di valore architettonico e ambientale

Sulla base della schedatura del patrimonio edilizio di particolare valore culturale ed ambientale redatta per l'intero territorio comunale, il PO individua con apposita simbologia gli edifici classificati RV, V, SV e CCA attribuendo le classi di valore sulla base delle specifiche caratteristiche e dello stato di conservazione, ed individua i tipi d'intervento e le destinazioni d'uso compatibili per gli edifici ed i complessi edilizi esistenti classificandoli nel modo seguente:

- **edifici di Rilevante Valore Architettonico e Ambientale (RV):** sono tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico e gli altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.
- **edifici di Valore Architettonico e Ambientale (V):** corrispondono ad edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo, si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale.
- **edifici di Scarso Valore Architettonico ed Ambientale (SV):** corrispondono ad edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, presentanti parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario.
- **edifici Compatibili con l'Ambiente (CCA):** corrispondono ad edifici di vecchio impianto o di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali.



2.5. Gli interventi di trasformazione

Il PO di Anghiari prevede l'individuazione di nuove aree di trasformazione, soprattutto, in corrispondenza del capoluogo e dei centri abitati più popolosi; trattasi di aree in cui sono già presenti le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, ove sussista la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta. Qualora detti requisiti non sussistano ne è prescritto, nelle apposite schede norma, la contestuale realizzazione.

Nella tabella sottostante sono riepilogate le 63 aree di trasformazione previste dal PO.

UTOE 1 - ANGIARI

B3.1	Via Antonio da Anghiari	B3.2	Prosecuzione di Via del Gioco
B3.3	Via del Gioco	B3.4	Via Alessandro Volta
B3.5	Via Guglielmo Marconi	B3.6	Via Guglielmo Marconi
B3.7	Via Guglielmo Marconi	B3.8	Via dei Guardiani
B3.13	Via del Molin Bianco	B3.14	Prosecuzione di Via del Gioco
B3.15	Via del Comune	B3.19	Via Girolamo Canini
B3.20	Via della Giardinella	B3.22	Via di Montebello
C1.1	SP47 di Caprese Michelangelo	C1.2	Via del Comune
C1.3	Via del Gioco	D3.1	Zona produttiva via G. Marconi
D3.2	Zona produttiva via G. Marconi	D3.3	Zona produttiva via G. Marconi
D3.4	Zona produttiva via G. Marconi	D3.5	Zona produttiva via G. Marconi
F9.1.2	Via del Carmine	Gs5.1	SP43 Libbia



**UTOE 2 - SAN LEO**

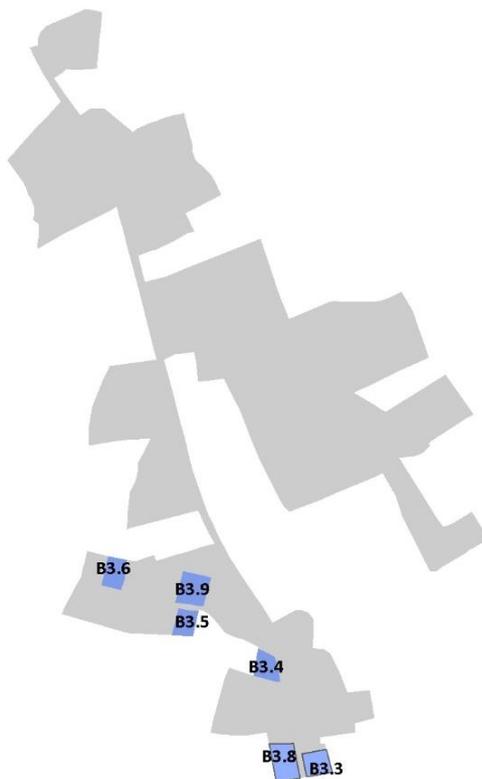
B3.2	Via Giorgio Vasari	B3.3	Via Filippo Brunelleschi
B3.4	Via Filippo Brunelleschi	B3.5	Via Leonardo da Vinci
B3.6	Via del Ghetto	B3.9	Via del Ghetto
B3.12	Via del Ghetto	B3.14	Via Leonardo da Vinci
B3.15	Via del Ghetto	B3.16	Via Leonardo da Vinci
B3.18	Via del Ghetto	B3.19	Via Filippo Brunelleschi
D3.7	Zona produttiva Le Bertine	D3.8	Zona produttiva Le Bertine
D3.9	Zona produttiva Le Bertine	C2.2	Via Filippo Brunelleschi
C2.3	Via Leon Battista Alberti	C2.4	SS73 Senese Aretina
PDR2.1	Via Leonardo da Vinci		





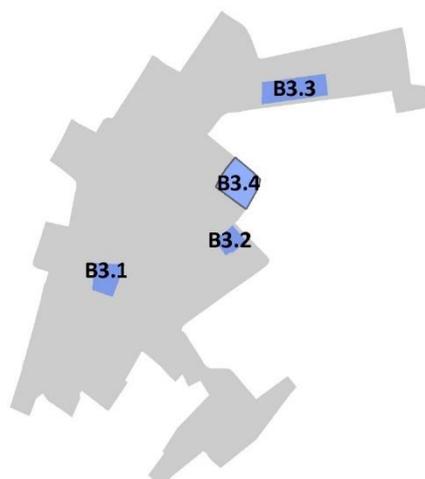
UTOE 3 - MOTINA

B3.3	SP47 di Caprese Michelangelo	B3.4	SP47 di Caprese Michelangelo
B3.5	Via di Motina	B3.6	Via di Motina
B3.8	SP47 di Caprese Michelangelo	B3.9	Via di Motina



UTOE 4 - TAVERNELLE

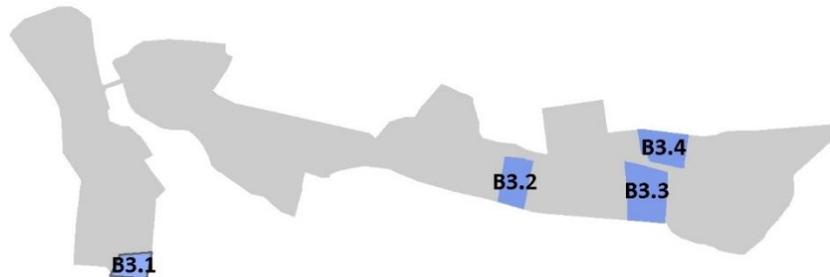
B3.1	Via dei Tintori	B3.2	Via dei Fabbri
B3.3	Via della Chiesa	B3.4	Via dei Fabbri





UTOE 5 - PONTE ALLA PIERA

B3.1	Strada Vicinale Savorgnano	B3.2	Via Fossatino
B3.3	Via Fossatino	B3.4	Via Fossatino



2.6. Le schede norma

Per le nuove aree suscettibili di trasformazione degli assetti insediativi individuate dal PO, sopra elencate, è stato predisposto un apposito documento (*Doc.04– Schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi*), che contiene le schede norma progettuali di ogni intervento.

Tali aree rappresentano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata.

Tali aree sono contraddistinte attraverso un apposito codice alfanumerico così definito:

- B3n° / Cn° - Aree a destinazione residenziale
- D3 n° / D4 n° Aree a destinazione industriale - artigianale
- F9 n° Aree a destinazione turistico-ricettivo e di ristoro
- Gn° Attrezzature di interesse comune

Le “schede norma” del Piano Operativo contengono le indicazioni, le prescrizioni e i parametri necessari alla elaborazione dei progetti per gli interventi nelle aree di trasformazione.

I dati e le informazioni contenuti nelle schede norma stabiliscono obiettivi e regole per la formazione degli strumenti di attuazione previsti, così come per gli interventi di nuova edificazione nelle aree di “completamento” comprese nei tessuti già urbanizzati.

Le schede sono ordinate per UTOE di appartenenza; nell'intestazione, oltre alla sigla di identificazione, sono presenti l'ubicazione e la segnalazione della presenza o meno nell'area di vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004. La presenza dell'asterisco (*) nella sigla identifica le aree sottoposte a Conferenza di Copianificazione del 01/04/2019, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014. Per ogni area di trasformazione è redatta un'apposita scheda con l'individuazione del perimetro del comparto edilizio.

Le schede norma si attuano attraverso:

- intervento diretto
- intervento diretto convenzionato
- piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.



La scheda urbanistica

Come è possibile osservare mediante gli estratti di seguito riportati la scheda urbanistica contiene informazioni circa:

- 1) la disciplina del PO (a scala opportuna);
- 2) l'ubicazione, mediante perimetrazione su Ortofoto (anno 2016, Geoscopio Regione Toscana), alla scala più opportuna;
- 3) l'eventuale interferenza, in forma sia grafica che tabellare, con i Vincoli sovraordinati (individuati ai sensi del D.Lgs. 42/2004) e con il vincolo del rettilineo Anghiari-Sansepolcro (oggetto di procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico);
- 4) l'ubicazione rispetto a reti e sottoservizi (alla scala più adeguata);
- 5) i parametri urbanistici ed edilizi (superficie territoriale, SE realizzabile, altezza del fronte, rapporto di copertura, destinazione d'uso, modalità d'intervento);
- 6) la descrizione dell'intervento di progetto, comprensiva dell'estratto planimetrico con le indicazioni delle eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde. Le sagome dei fabbricati ed il disegno degli spazi pubblici riportate nelle schede norma hanno valore indicativo. In questa sezione sono comprese le specifiche e le stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- 7) gli obiettivi che il PIT/PPR associa alle trasformazioni per il morfotipo del tessuto urbanizzato in esame, in modo da valutare la coerenza tra le finalità di progetto e le finalità del PIT/PPR;
- 8) la documentazione fotografica dell'area e di un suo cospicuo intorno;
- 9) le prescrizioni da osservare e le limitazioni alla fattibilità delle opere imposti dalla disciplina dei vincoli sovraordinati del PIT/PPR.

Nella scheda norma tipo che segue sono evidenziati gli argomenti sopra trattati.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO

1)

VINCOLI D.LGS. 42/2004

3)

UTOF 1 - ANGHIARI

SCHEDA C.1.3

Vincoli paesaggistici – D.Lgs. 42/2004		
art 136	Aree di notevole interesse pubblico	NO
	b) Territori contermini ai laghi	NO
	c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua	NO
	d) Montagne per parte eccedente i 1.200 m	NO
art. 142	f) I parchi e le riserve nazionali o regionali	NO
	g) I territori coperti da foreste e da boschi	NO
	m) Zone di interesse archeologico	SI

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico		
21.05.65	Rettilineo che collega Sansepolcro e Anghiari	SI

ORTOFOTO ANNO 2016

2)

RETI E SOTTOSERVIZI

4)

COMUNE DI ANGHIARI (AR) – PIANO OPERATIVO - Schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi

pag. 1/3



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

Finalità
La finalità è quella di uniformare il margine urbano agendo sulle relazioni con la città da un lato e con il territorio aperto dall'altro, finalizzando l'intervento di trasformazione alla creazione di un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio adiacente

Prescrizioni specifiche
Per i nuovi edifici
I nuovi edifici dovranno presentare caratteristiche formali unitarie, che consentano la loro integrazione con il contesto ambientale circostante.
Non sono ammessi livelli completamente interrati su tutti i fronti

Urbanizzazione
Realizzazione di parcheggio pubblico, incluse le alberature

Paesaggio
Mantenere gli allineamenti con i filari alberati esistenti internamente ed esternamente all'ambito di trasformazione.

6)

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO

UTOE 1 - ANGHIARI

SCHEDA C.1.3

Parametri urbanistici ed edili

St	Superficie territoriale	4,094	mq
Se max	Superficie edificabile	1,100	mq
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	35	%

Destinazione d'uso
Residenziale, commerciale al dettaglio (limitatamente al commercio di vicinato), artigianale compatibile con la residenza, turistico-ricettiva extralberghiero, direzionale e di servizio.

Modalità d'intervento
5) Piano attuativo

7)

Morfotipo TR 7 TESSUTO SFRANGIATO DI MARGINE

Obiettivi specifici

- 1 Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana.
- 2 Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.
- 3 Creare spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta.

6)

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI

8)

Foto n. 1

Foto n. 2

Foto n. 3

Vista dal "Percorso di ronda"

UTOE 1 - ANGHIARI

SCHEDA C.1.3

9) **Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004**
Art. 142, comma 1, lett. m – Zone di interesse archeologico: Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B. Direttive e prescrizioni per la progettazione – Disciplina paesaggistica (Elaborato 8B, art. 15)

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio [...], provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a favorire la fruizione pubblica delle aree archeologiche valutandone la sostenibilità in relazione alla rilevanza archeologica e ai valori identitari del bene e del contesto di giacenza, alla vulnerabilità di ciascun sito, alla possibilità di garantire l'accessibilità, la manutenzione e la sicurezza.

a – Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edili, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche;

b – Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico;

c – Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico: 21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari
Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali. Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro. Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670).

9)



La scheda di fattibilità

All'interno della scheda di fattibilità è riportata la sintesi delle indagini che, operando in conformità al DPGR 5/R/2020, sono state condotte in tema di aspetti geologici, sismici ed idraulici. Le carte geomorfologica, della pericolosità geologica, della pericolosità idraulica e sismica, del rischio sismico, costituiscono il nuovo riferimento per la definizione della fattibilità degli interventi ammessi nel PO. Le modalità di modellazione geologica e caratterizzazione sismica seguono fedelmente il DM 17 gennaio 2018 - NTC 2018. Il Comune di Anghiari è dotato dello studio di microzonazione sismica di livello II dal quale ha elaborato la Carta di Pericolosità Sismica locale ed i conseguenti criteri di fattibilità sismica.

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici le fasce di pericolosità idraulica definite sono coerenti con le norme e la cartografia del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto dell'Appennino Centrale (PGRAAC) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale e ai sensi del medesimo DPGR 5/R/2020.

Facendo riferimento alla scheda tipo sotto riportata, le informazioni contenute riguardano, in particolare:

- 1) misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici ed idraulici;
- 2) fattibilità dell'intervento, sia in forma tabellare che grafica, alla scala più opportuna.

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

UTOE 1 - ANGHIARI
SCHEDA C.1.3

Aspetti geologici

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G.2) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito, anche nel rispetto delle normative Nazionali e Regionali in materia di costruzioni in zone sismiche.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

Aspetti sismici

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S.3) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edili, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse (nell'ambito di alcune decine di metri) si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e profili MASW) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

Aspetti idraulici

Non sono riscontrabili pericolosità da alluvione, problematiche di rischio idraulico né interferenze con il reticolo idraulico vigente.

2)

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.3	elevata
Pericolosità da alluvione	P.1	rara
Microzonazione sismica livello 2		
Fattore di amplificazione sismico max.	2	
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGR 20/2020	No	
Prescrizioni Autorità di Bacino Fiume Tevere/Arno		
Problematiche geomorfologiche di versante	No	
Problematiche idrauliche	No	

LEGENDA

Pericolosità Geologica

- ELEVATA (G3)
- MEDIA (G2)

Pericolosità Sismica locale

- MOLTO ELEVATA (S4)
- ELEVATA (S3)
- MEDIA (S2)

Faglia Attiva e Capace

- Zona di Suscettibilità
- Zona di Rispetto

Pericolosità da alluvioni

- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)

VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO (L.R.79/2012 aggiornato 2020)

COMUNE DI ANGHIARI (AR) – PIANO OPERATIVO – Schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi



La scheda di VAS

Facendo riferimento alla scheda VAS tipo sotto riportata, è possibile osservare che nella stessa sono riportati:

- 1) la stima quantitativa degli impatti prodotti dall’attuazione del progetto sulle risorse;
- 2) le potenziali criticità e le misure da porre in opera per la mitigazione, comprese eventuali prescrizioni;
- 3) la sintesi degli effetti e delle misure di mitigazione e/o compensazione da porre in opera, individuati per ogni sistema analizzato (Aria, Acqua, Suolo, Energia) ed in riferimento all’inquinamento elettromagnetico, alla produzione di rifiuti ed all’inquinamento acustico;
- 4) le informazioni, in forma tabellare, sugli abitanti insediabili, la produzione di Rifiuti Solidi Urbani, i consumi elettrici, gli abitanti equivalenti, il fabbisogno idrico e gli afflussi fognari;
- 5) l’estratto planimetrico con evidenziato il perimetro dell’area e la sua ubicazione rispetto a reti e sottoservizi (alla scala più adeguata).

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

1)
Stima quantitativa degli impatti

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL disponibile (1.100 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

2)
Criticità, misure di mitigazione e prescrizioni

La potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo "Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari" del 1965, e in "Zone di interesse archeologico".

Si ritiene che le sezioni "Prescrizioni specifiche" e "Prescrizioni aspetti geologici, idraulici e sismici" contengano le necessarie prescrizioni e direttive atte a garantire il rispetto della Disciplina del PIT/PPR, nonché la sostenibilità ambientale dell'intervento ed un corretto inserimento paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

3)
ANALISI DELL'AREA

Sistema	Impatto sull'ambiente	Effetto	Misure di mitigazione e/o compensazione
Sistema Aria	Aumento delle emissioni in atmosfera	↑	- Incentivare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici. - Incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili. - Disincentivare forme di riscaldamento domestico che utilizzino sistemi di combustione di legna in caminetti aperti e stufe tradizionali.
Sistema Acqua	Aumento dei consumi idrici	↑	- Sottoporre le trasformazioni che comportano incrementi dei prelievi idrici alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa da parte del gestore. - Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa (spacchi di water a doppia pulsantiera, captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici e irrigui...).
	Aumento del carico depurativo	↑	- Sottoporre le trasformazioni che prevedono l'allacciamento alla rete fognaria a preventiva verifica della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente.
Sistema Suolo	Aumento del consumo di suolo	↑	- Utilizzare materiali e superfici permeabili in modo da limitare l'impermeabilizzazione del suolo. - Realizzare parcheggi e piazze con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo previa filtratura.
Sistema Energia	Aumento dei consumi elettrici	↑	- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia. - Posizionare, per quanto possibile, i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico. - Innalzare i livelli di efficienza energetica degli impianti di illuminazione esterna.
Inquinam. Elettromagnetico	Esposizione ai campi elettromagnetici	↔	- Rispettare i limiti previsti dalla normativa in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.
Produzione di rifiuti	Aumento della produzione di rifiuti	↑	- Prevedere nuove isole ecologiche dedicate alla raccolta differenziata.
Inquinam. Acustico	Inquinamento acustico	↔	- Attenersi alle indicazioni del PCA comunale. - Indirizzare la progettazione verso soluzioni atte a aumentare la qualità acustica delle nuove opere.

4)
UTOE 1 - ANGHIARI

Elementi	Quantità	Unità di misura
Abitanti insediabili	31	n.
Produzione RSU	16,18	t/anno
Consumi elettrici	32,42	MWh/anno
Abitanti equivalenti	31	n.
Fabbisogno idrico	2.263	mc/anno
Afflussi fognari	2.263	mc/anno

5)

estratto reti e sottoservizi

Si raccomanda, in fase di implementazione e di attuazione degli interventi di trasformazione previsti, di seguire i criteri progettuali dell'architettura sostenibile nonché i dettami del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana".

COMUNE DI ANGHIARI (AR) - PIANO OPERATIVO - Schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi



2.7. Il territorio rurale

Il territorio rurale così come definito dall'art. 64 della LR 65/2014 è costituito dalle aree situate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato ivi compresi i tessuti storici o storicizzati (nuclei storici) in territorio aperto e le aree che ospitano funzioni agricole o ad esse connesse, oltre ad alte aree che pur ospitando funzioni non agricole non costituiscono territorio urbanizzato.

Tali zone sono indicate nelle tavole del Piano Operativo e sono assimilabili alle zone omogenee di tipo "E" ai sensi del DM 1444/68.

Per queste zone l'obiettivo principale del PO è il mantenimento ed il potenziamento della produzione agricola intesa quale attività capace di garantire il soddisfacimento dei bisogni primari dell'uomo e di innescare processi di sviluppo economico.

In tali zone l'esercizio dell'agricoltura è tutelato e valorizzato non solo in funzione della produttività, ma anche quale fattore di difesa ambientale con funzioni di tutela del sistema idrogeologico e della stratificazione storica, sotto forma di paesaggio agrario. Il permanere delle attività agricole deve garantire il mantenimento dell'attuale assetto morfologico, agrario, vegetale e topografico favorendo altresì il permanere degli equilibri naturali all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante ed animali, nonché le tradizioni culturali e sociali.

Il PO intende promuovere e valorizzare l'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi coerenti con la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio. In tali intenzioni si intendono ricomprese: le attività di fruizione del territorio per il tempo libero, la produzione per autoconsumo, la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente anche attraverso l'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nelle aree marginali.

Sono considerate attività agricole:

- a. quelle previste dall'art. 2135 del CC;
- b. la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo;
- c. la silvicoltura;
- d. la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco;
- e. il vivaismo forestale in campi coltivati;
- f. gli allevamenti zootecnici;
- g. gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- h. quelle qualificate come agricole da disposizioni normative.

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (DPGR 63/R del 25/08/2016) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti" economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali.

Sono considerate funzioni incompatibili con il territorio rurale:



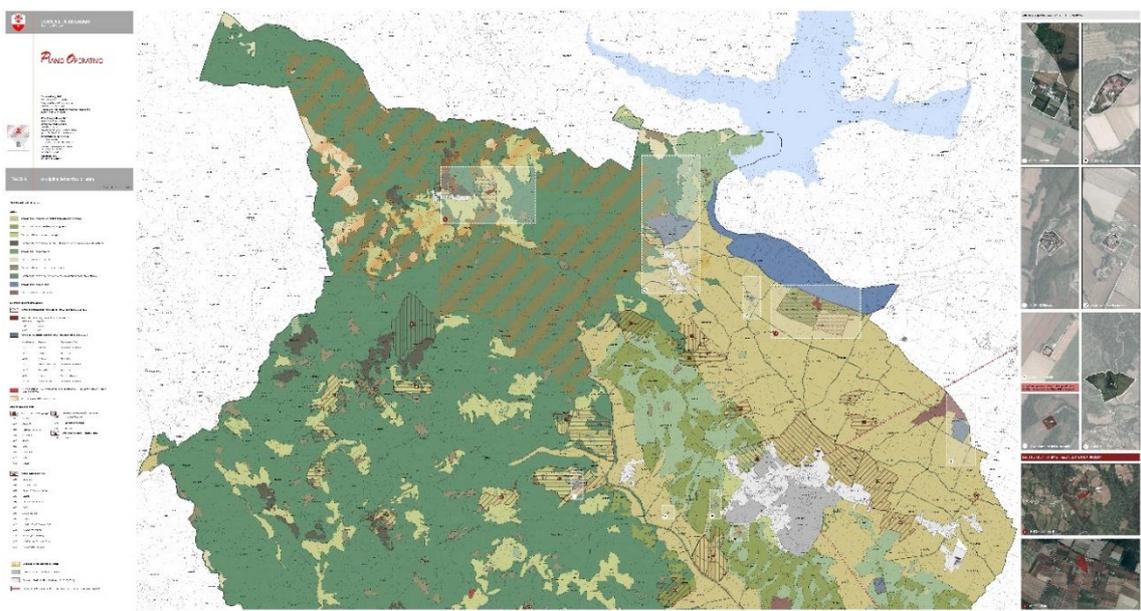
- le attività industriali e artigianali;
- le attività commerciali al dettaglio riferite alle medie strutture di vendita;
- le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.

La normativa del P.O. per le zone agricole, è suddivisa tra una normativa comune, e una normativa specifica, articolata per sottozona. La normativa comune disciplina la realizzazione dei nuovi edifici rurali suddivisi in abitazioni rurali e annessi rurali, oltre a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, distinguendo tra fabbricati esistenti con destinazione d'uso agricola e non agricola e ne prevede le modalità per il cambio di destinazione d'uso secondo una disciplina selettiva che ammette la trasformazione verso residenziale o turistico-ricettiva, ma mai verso il produttivo-artigianale.

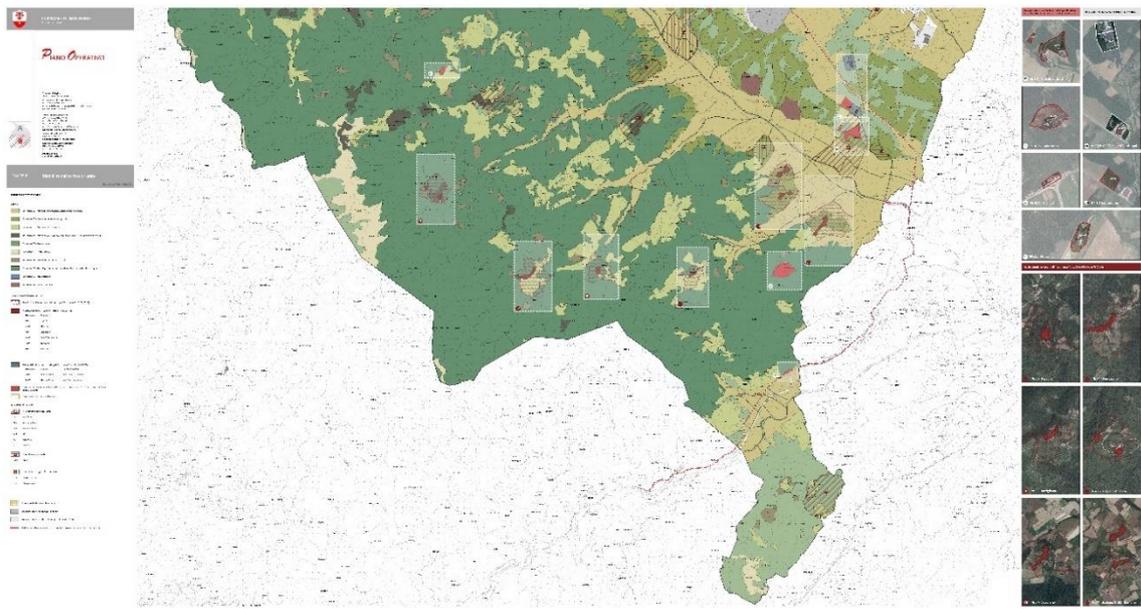
Tale disciplina è scaturita da un quadro conoscitivo relativo agli annessi agricoli e nel rispetto della L.R.65/2014.

Il territorio rurale di Anghiari si articola pertanto nelle seguenti zone:

- Sottozona "E1" - Aree per la produzione esclusivamente agricola;
- Sottozona "E2" - Aree prevalentemente agricole;
- Sottozona "E3" - Aree agricole di margine;
- Sottozona "E4" - Aree agricole integrate degli insediamenti di alta collina e montagna;
- Sottozona "E5" - Aree boscate e prati pascoli;
- Sottozona "E6" - Aree di riconversione naturale;
- Sottozona "E7" - Aree di potenziamento e/o riqualificazione della rete ecologica;
- Sottozona "E8" - Area golenale;
- Sottozona "E9" - Aree per attività estrattive.



Tav. 02A Nord - Disciplina del territorio rurale (fuori scala)



Tav. 02B Sud - Disciplina del territorio rurale (fuori scala)

2.8. Le aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato

Il Piano Operativo individua le aree di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e che sono state oggetto di specifica Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014.

Nella seduta della Conferenza di Copianificazione, tenutasi il 01/04/2019, a seguito delle integrazioni prodotte - con nota prot. 64471 dell'11/02/2019 e con nota prot. 122310 del 18/03/2019 – delle iniziali dieci previsioni di trasformazione esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato ne sono state confermate sei di seguito riportate.

UTOE 1 - Scheda "F9.1.1"

Castello di Sorci

La zona per attrezzature ricettive, di ristoro e culturali di Castello dei Sorci rappresenta un elemento di particolare rilevanza e di richiamo per fruitori che provengono anche da località esterne al territorio comunale, caratterizzando tale area quale un polo di valenza sovracomunale. Il PO ne disciplina le modalità di ampliamento dei manufatti esistenti e di realizzazione di nuovi edifici, in modo da favorire il suo sviluppo e preservare al contempo le rilevanti caratteristiche ambientali e architettoniche del luogo e degli edifici esistenti





UTOE 1 - Scheda "G6" **Cantiere del Carnevale**

Il PO conferma l'area già individuata dal RU come area G6 "attrezzature pubbliche e di interesse collettivo quelle che comprendono zone del territorio pubbliche o private di uso pubblico destinate allo svolgimento di attività di interesse collettivo rapportate sia al territorio comunale che al quartiere o alla frazione". Sull'area, denominata "Cantiere del Carnevale", è consentita la realizzazione di un manufatto per il deposito dei carri di superficie non superiore a mq 400 e h max ml 5,00.



UTOE 1 - SCHEDA "D4.1.2" **Area di espansione artigianale-produttiva** **"Valcelle di San Lorenzo"**

L'area, situata in Loc. Valcelle lungo la SP 47, in corrispondenza dell'accesso al territorio di Anghiari dalla SS 73, è interessata dalla presenza di un'attività consolidata, molto attiva in ambito della Valtiberina toscana e umbra. L'azienda, che svolge un'attività legata all'ambito agricolo, occupandosi di vendita e riparazione di mezzi agricoli, necessita di una maggiore superficie coperta per consentire l'ampliamento dell'attività.



La realizzazione di un nuovo volume a destinazione produttiva è subordinata al rispetto di precise regolamentazioni sotto il profilo paesaggistico, al fine di limitarne l'impatto visivo dalla strada provinciale, nonché al rispetto delle distanze previste dal Codice della Strada. Tale forma di mitigazione si rende necessaria anche in considerazione del fatto che l'area prospetta su una strada provinciale, classificata dal PTCP di Arezzo come di interesse paesistico "eccezionale". Le specifiche prescrizioni per il corretto inserimento del manufatto, di estensione non superiore a 5.000 mq di Sul, sono impartite nella scheda del Piano Operativo.

UTOE 4 - Scheda "F9.4.1" **Attività turistico-ricettiva In loc. Preconne**

Tale previsione riguarda la realizzazione di un insediamento turistico-ricettivo localizzato in località Preconne e già previsto dal PRG previgente (Variante 21 – Zona F2.t).

Il PO conferma tale previsione sia nei contenuti specifici che nelle quantità edificatorie.



**UTOE 10 - Scheda "F9.10.2"****Area sportivo-ricreativa "Poggio Di Gnaccarino"**

L'area deriva dal recupero di una previsione del PRG previgente finalizzato alla localizzazione di una zona ad uso sportivo ricreativo sulla sommità del Poggio di Gnaccarino. L'area comprende un fabbricato destinato al ristoro dei fruitori della struttura e un edificio allo stato di rudere classificato V nella schedatura degli edifici di valore (Scheda 41-7c4). Le specifiche prescrizioni sono state impartite nella scheda del Piano Operativo.

**UTOE 12 - Scheda "F9.12.1"****Centro polifunzionale a Bagnaia**

Tale previsione riguarda la realizzazione di un insediamento polifunzionale, destinato ad attività turistico-ricettive, di ristoro e commerciali localizzato a Bagnaia in prossimità dello svincolo della SS 73, a completamento dell'insediamento esistente. Obiettivo dell'intervento è la riqualificazione dell'area, attraverso la realizzazione di un intervento di qualità formale e architettonica connesso alla risistemazione dello spazio esterno pertinenziale.



La lettura comparata degli interventi proposti all'esterno del territorio urbanizzato consente di asserire che il ruolo preponderante è da attribuire, essenzialmente, al potenziamento ed alla riqualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo ed al settore produttivo-artigianale.

A tal proposito si osserva che la disponibilità di servizi "superiori" all'interno di un territorio caratterizzato dalla presenza di centri urbani di piccole e medie dimensioni acquisisce un ruolo di fondamentale importanza per conferire a tali realtà la capacità di competere con le realtà più grandi, realtà caratterizzate da una migliore e variegata disponibilità di centralità rilevanti e di maggiori opportunità lavorative: tale aspetto è centrale nell'area del Castello di Sorci, del Cantiere del Carnevale e in località Poggio di Gnaccarino).

Con le previsioni afferenti al settore turistico-ricettivo (in località Preconne e Bagnaia) si intende fornire risposte alla crescente richiesta di conferire anche a territori che si caratterizzano per la loro bellezza paesaggistica, i loro valori storici ed il loro alto livello di vivibilità, un deciso incremento delle potenzialità territoriali in termini lavorativi e nel livello dei servizi.



2.9. Il dimensionamento del PO

La legge regionale 65/2014 ed i relativi regolamenti di attuazione impostano la formulazione del quadro previsionale degli strumenti urbanistici sulla fondamentale distinzione tra territorio urbanizzato e territorio rurale. La definizione delle dimensioni massime sostenibili è riferita esclusivamente agli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato, mentre all'esterno il quadro previsionale riguarda gli interventi oggetto di Conferenza di Copianificazione.

In entrambi i casi le quantità sono articolate oltre che secondo le categorie funzionali anche per tipologia di intervento cioè distinguendo la nuova edificazione dal riuso. Nel caso di Anghiari il quadro previsionale quinquennale del Piano Operativo, in coerenza con il quadro previsionale del Piano Strutturale, comprende Piani Attuativi e interventi diretti.

Di seguito si riportano le tabelle riepilogative.

Previsioni quinquennali – Dettaglio Territorio Comunale

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SUL						Previsioni esterne al perimetro del TU								
							Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL				Non subordinate a conferenza di copianificazione mq di sul				
	NE - Nuova edificazione						R - Riuso		Nuova edificazione		R - Riuso)		NE - Nuova edificazione		
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico		Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)		Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art.64 c.8		Art. 25 c. 2
mq St o Sf	mq di SUL	mq St o Sf	mq di SUL	mq	mq di SUL	mq St o Sf	mq di SUL	mq St o Sf	mq di SUL	mq St o Sf	mq di SUL	mq St o Sf	mq di SUL	mq St o Sf	mq di SUL
a) RESIDENZIALE	-	6.150		11.005		0			2.100				0		
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE)		20.500		15.000		0			0		5.000		0		0
c) COMMERCIALE al dettaglio		0		400		0			0		0		0		0
d) TURISTICO - RICETTIVA		0		0		0			400		1.7.00		0		0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO)		0		180		0			0		400		0		0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi		0		0		0			0		0		0		0
totali		26.650		26585		0			2.500		7.100		0		0



Previsioni quinquennali – Sintesi Territorio Comunale

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU						
	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SUL			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			Non subordinate a conferenza di copianificazione mq di sul
	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26;27; 64 c. 6	R – Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE	17.155	2.100	19.255		0	0	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE)	35.500	0	35.500	5.000	0	5.000	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	400	0	400	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	400	400	1.700	0	1.700	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO)	180	0	180	400	0	400	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totali	53.235	2.500	55.735	7.100	0	7.100	0

3. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

Il processo partecipativo all'interno del processo di redazione del Piano permette di creare una dinamica democratica e condivisa sulle scelte più generali di gestione del territorio e sulle politiche della città. La partecipazione è da considerarsi non solo come applicazione di una norma ma come opportunità di crescita di una coscienza e consapevolezza che contrasta la tendenza dei processi di pianificazione di scindere nettamente le conoscenze "scientifico-disciplinari" dei tecnici e degli amministratori dalla conoscenza diffusa degli abitanti che vivono e fruiscono il territorio. La finalità generale di innescare un processo partecipativo è infatti quello di aumentare il grado di consapevolezza dei cittadini sulle scelte di piano, a partire dai requisiti di fattibilità e di opportunità delle diverse alternative progettuali, cercando di allontanarsi dalla scala del singolo per avvicinarsi alle esigenze del bene pubblico.

In particolare gli obiettivi più specifici possono essere schematizzati in quattro punti chiave:

- rafforzare il senso di appartenenza dei cittadini;
- aumentare la responsabilità dei singoli nei confronti della cosa pubblica, sostituendo lo sterile



atteggiamento passivo e di richiesta con quello costruttivo e propositivo;

- aumentare il grado di consapevolezza da parte di tecnici, amministratori e cittadini sulle reali esigenze della città e del territorio;
- attuare scelte il più possibile condivise dal contesto sociale.



Il percorso partecipativo è stato sviluppato su due livelli. Da una parte il coinvolgimento e l'ascolto dei cittadini e delle associazioni presenti sul territorio, dall'altra la consultazione di enti istituzionali chiamati a esprimere il loro parere sui documenti predisposti. L'individuazione dei principali stakeholders si basa sul rilevamento delle diverse componenti sociali, ambientali, economiche, culturali, presenti sul territorio. In funzione della realtà emersa e dei diversi gruppi presenti si è proseguito con l'organizzazione di specifici tavoli di concertazione pubblico/privato tra i quali quelli riguardanti i cittadini in senso lato, le associazioni di categoria come commercianti, professionisti, industriali ed imprenditori, allevatori e agricoltori.

La legge urbanistica regionale n. 65 del 2014 disciplina gli istituti della partecipazione nelle fasi di pianificazione del territorio: ogni ente locale e territoriale garantisce la partecipazione ed istituisce il garante della comunicazione che assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione ed adozione degli atti di governo del territorio e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione dei cittadini. Il garante della comunicazione assicura a tutti i cittadini, agli enti e alle associazioni l'informazione effettiva e tempestiva sulle scelte e sui supporti conoscitivi relativi alle varie fasi procedurali di formazione, adozione ed approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio. Il garante della comunicazione promuove (indipendentemente da puntuali istanze pervenute formalmente agli atti dell'ente) la conoscenza sull'attività in corso, al fine di coinvolgere la cittadinanza e poter avviare, così, modificazioni del territorio più rispondenti



alle esigenze locali, nell'ottica dello sviluppo sostenibile, ma anche di ridurre e/o limitare l'innesco dei conflitti. Le attività promosse dalla legge di governo del territorio devono necessariamente coordinarsi con quelle previste dal procedimento di VAS che prevede oltre alla partecipazione anche la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale ovvero delle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessati agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani. In base alla normativa tali soggetti vengono individuati dall'Autorità Competente in collaborazione con l'Autorità Procedente e ad essi viene trasmesso il Documento Preliminare per acquisirne il parere prima dell'emissione del provvedimento da parte dell'Autorità Competente. L'attivazione della procedura di consultazione con i Soggetti Competenti in materia ambientale è altresì finalizzata alla acquisizione di contributi utili per la definizione della portata e del livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, secondo quanto indicato dall'articolo 23 della L.R. n. 10/10.

Sintesi del percorso

La formazione del Piano Operativo ha assolto alle disposizioni di legge in merito all'istituto della partecipazione, così come definito all'art. 36 della Lr 65/2014, dalla DGR1112 dl 16/07/2017 e dall'art. 17 del regolamento 4/R/2017.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 28/09/2018, avente come oggetto: *Formazione del Piano Operativo di cui all'art. 95 della LR 65/2014. Avvio del procedimento congiunto ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, dell'art. 23 della LR 10/2010 e dell'art. 21 della disciplina del PIT*, è stato individuato quale di **Garante dell'Informazione e Partecipazione**, l'Ing. Enrico Montini, Istruttore direttivo del Comune di Anghiari.

Nel 2020, con Del.C.C. n. 17 del 08/05/2020 la figura di Garante dell'informazione e della partecipazione è stata assunta dal Geom. Maurizio Vitellozzi, Istruttore direttivo del Comune di Anghiari.

Preliminarmente allo studio e stesura dell'Avvio del Procedimento è stato redatto un "programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza" finalizzato alla definizione dei livelli e delle azioni funzionali alla migliore divulgazione delle operazioni preliminari alla stesura del Piano Operativo presso i soggetti istituzionali (Giunta, Consiglio Comunale, altri enti pubblici di governo e gestione del territorio, agenzie territoriali, servizi statali e regionali decentrati), gli *stakeholder* o portatori di interesse (associazioni sindacali, rappresentanti di categorie economiche, sociali, politiche) e presso la cittadinanza (abitanti e residenti del territorio comunale).

La sinergia tra questi diversi attori, finalizzata ad un confronto per l'approfondimento delle conoscenze e tematiche di interesse che sottintendono la formazione del Piano Operativo, è stata organizzata su tre livelli di partecipazione:

- informazione
- contribuzione
- progettazione partecipata

L'**informazione** è stata capillarmente diffusa su tutto il tessuto sociale ed economico del Comune di Anghiari mediante la continuativa pubblicazione di notizie e documentazioni sul sito web del Comune stesso: (<http://www.comune.anghiani.ar.it>), accessibile a tutti i cittadini.



I contenuti delle pubblicazioni sono stati finalizzati ad illustrare le caratteristiche essenziali della fase “Avvio del Procedimento”, mediante la predisposizione di una pagina web dedicata alla formazione del Piano Operativo contenente i documenti prodotti e resi disponibili per la consultazione, secondo le disposizioni impartite dal Garante per l’informazione e la partecipazione.

La **contribuzione** è stata un passaggio fondamentale nel percorso di avvicinamento alla formazione del Piano Operativo. E’ stato scelto infatti di chiedere alla cittadinanza, agli Enti ed agli *stakeholder* di segnalare criticità, elementi di interesse e desiderata inerenti il nuovo assetto urbanistico e territoriale che avrebbe definito il futuro Piano Operativo. Questa operazione è stata condotta attraverso una “*scheda di segnalazione*” distribuita alla cittadinanza attraverso la preziosa collaborazione degli ordini professionali (Ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori, Ordine degli Ingegneri, Collegio dei Geometri, Ordine degli Agronomi e dottori Forestali, Ordine dei Geologi) e che è stata poi inoltrata all’Amministrazione, e nello specifico all’ufficio competente, attraverso la posta elettronica e quella ordinaria.

Il corpus di queste segnalazioni, costituito da 81 schede, è stato quindi classificato e cartografato dagli uffici dell’Amministrazione ed ha costituito una fotografia aggiornata tanto del grado di consapevolezza, presso la cittadinanza, dello stato di attuazione del regolamento Urbanistico vigente quanto uno specchio delle criticità e delle aspettative di sviluppo coscienti nell’idea di gestione del territorio della cittadinanza stessa.

La **progettazione partecipata** è stata realizzata attraverso la collaborazione degli *stakeholder* quali gli ordini professionali e le categorie economiche, con i quali sono stati organizzati degli incontri mirati (adeguando quindi sia il lessico che le modalità di relazione).

- 26 aprile 2018 ore 18,00: incontro con i professionisti e tecnici operanti sul settore urbanistico ed edilizio, presso l'auditorium comunale, in cui sono stati esposti gli obiettivi della pianificazione di cui al documento di indirizzi approvato con Deliberazione della Giunta comunale, nonché il percorso da intraprendere. Illustrazione dei contenuti e della finalità della “scheda di segnalazione”. Al termine dell'incontro si è svolto un dibattito con i presenti, in cui ciascuno ha potuto fornire il proprio contributo anche al fine di individuare le principali "criticità" ed argomenti di lavoro degli strumenti della pianificazione vigente.
- 28 settembre 2018: Avvio del procedimento, comprensivo della pubblicazione sul sito del comune degli elaborati e delle relazioni, finalizzati alla divulgazione presso la cittadinanza dei contenuti e delle linee guida preposte alla formazione del Piano Operativo
- 16 dicembre 2019 ore 16,00: incontro dedicato al mondo della produzione agricola, organizzato in collaborazione della Confederazione Generale dell’Agricoltura Italiana quale associazione incaricata del coordinamento con le altre esistenti dall’unione degli agricoltori, presso la sala conferenze della Misericordia, con l'obiettivo di progettare insieme le trasformazioni del territorio a partire dai problemi legati al mondo agricolo e dall’uso cosciente delle sue risorse. Al termine dell'incontro si è svolto un dibattito con i presenti, dal quale è emerso il tema centrale della coltivazione dei tabacchi quale elemento caratterizzante dell’economia agricola del territorio.
- 8 giugno 2020, ore 12,00: incontro con rappresentanza del consiglio comunale per la condivisione della impostazione delle scelte di sviluppo del territorio, aventi interesse



politico e strategico All'interno dell'incontro è stato illustrato alla giunta comunale l'indirizzo delle scelte di sviluppo economico e sociale in base alle quali viene impostato il Piano operativo, al fine di condividere le strategie e l'attività politica per il supporto di tali scelte.

Il percorso di partecipazione si concluderà dopo l'adozione del Piano Operativo, con la pubblicazione sul BURT con la quale si rende conto della possibilità di visionare l'atto di governo del territorio e i documenti relativi al procedimento di VAS (Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica). A partire da tale data verrà avviato il periodo di consultazione di 60 gg. In questa fase la partecipazione sarà garantita dalla possibilità di presentare osservazioni sia al Piano Operativo che ai documenti di VAS.