



# COMUNE DI ANGIARI

Provincia di Arezzo

## 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



**UTOE 2 SAN LEO – OBIETTIVI STRATEGICI E SCHEDE NORMA**

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 i seguenti obiettivi strategici:

- **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;
- 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;
- **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;
- **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;
- **riqualificazione del sagrato della chiesa di S. Leone** attraverso la creazione di uno spazio pubblico in connessione con i percorsi pedonali e le porzioni storizzate dell’abitato. Intervento in compensazione urbanistica alle trasformazioni;
- **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;
- **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;
- **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;
- **adeguamento e riqualificazione delle 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;
- **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).
- **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.

**AREE DI TRASFORMAZIONE**

Sigla	Ubicazione	Vincolo D.Lgs 42/2004
B3.2	Via Giorgio Vasari	NO
B3.3	Via Filippo Brunelleschi	NO
B3.4	Via Filippo Brunelleschi	NO
B3.5	Via Leonardo da Vinci	NO
B3.6	Via del Ghetto	NO
B3.9	Via del Ghetto	NO
B3.12	Via del Ghetto	NO
B3.14	Via Leonardo da Vinci	NO
B3.15	Via del Ghetto	NO
B3.16	Via Leonardo da Vinci	NO
B3.18	Via del Ghetto	NO
B3.19	Via Filippo Brunelleschi	NO
D3.7	Zona produttiva Le Bertine	NO
D3.8	Zona produttiva Le Bertine	NO
D3.9	Zona produttiva Le Bertine	NO
C2.2	Via Filippo Brunelleschi	NO
C2.3	Via Leon Battista Alberti	NO
C2.4	SS73 Senese Aretina	NO
PDR2.1	Via Leonardo da Vinci	NO



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.  
Allineamento dei fronti all'edificato esistente.

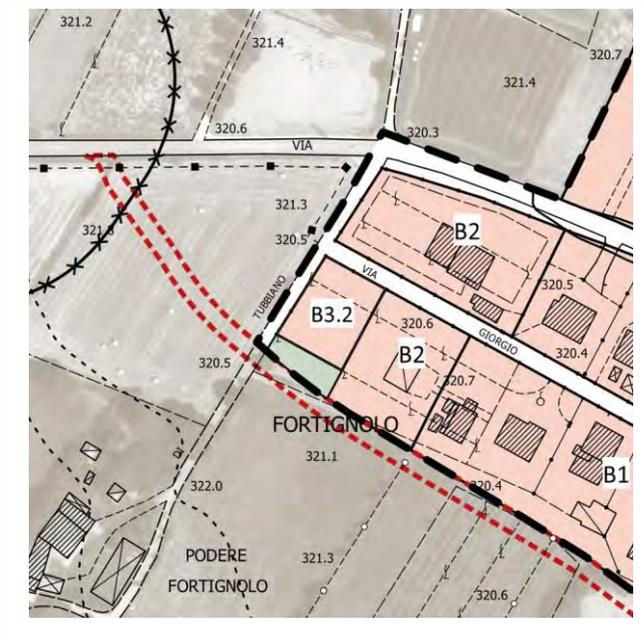
**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 2 - SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	717	mq
Se max	Superficie edificabile	240	mq
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**Destinazione d'uso**

	Residenziale, commerciale al dettaglio (limitatamente al commercio di vicinato), artigianale compatibile con la residenza, direzionale e di servizio.
--	---

**Modalità d'intervento**

	Diretto
--	---------

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

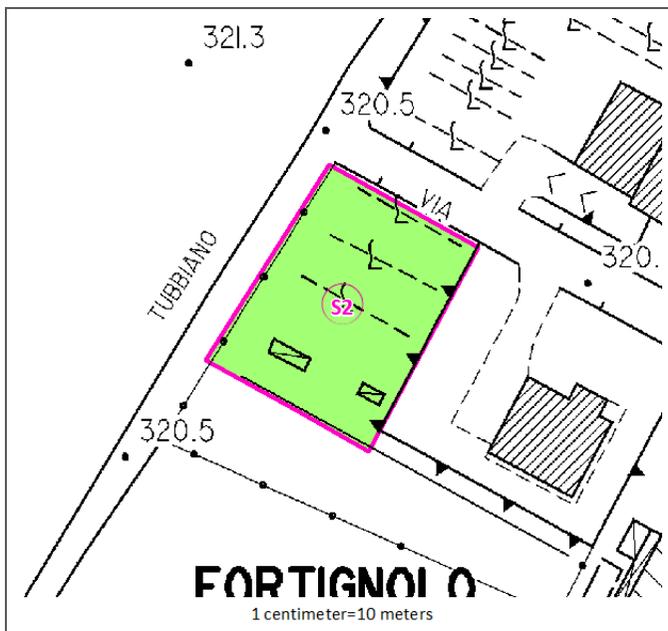
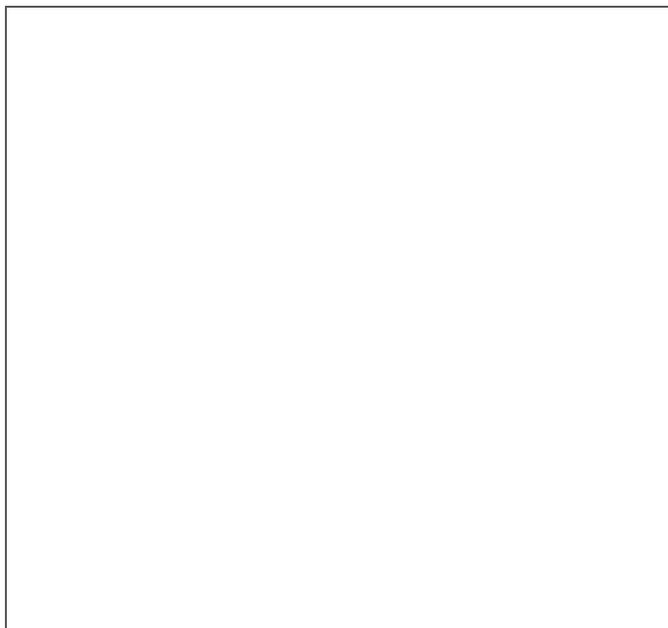
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.

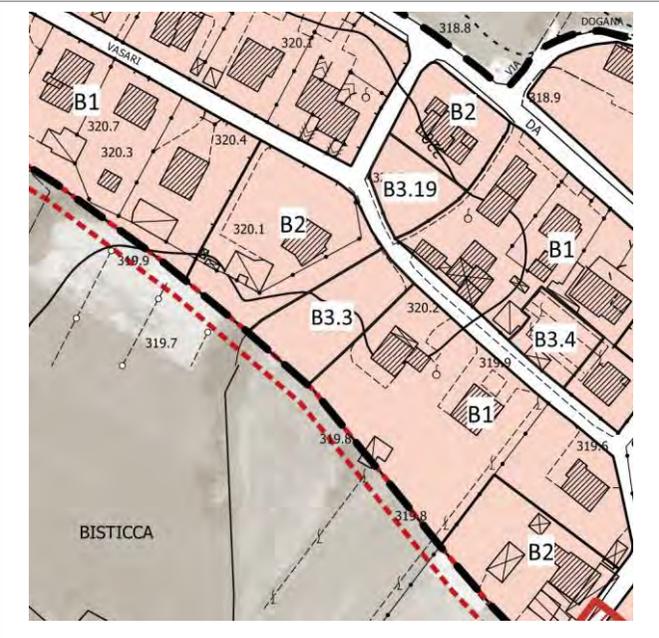
**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 2 - SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	618	m <sup>q</sup>
Se max	Superficie edificabile	180	m <sup>q</sup>
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**Destinazione d'uso**

Residenziale, commerciale al dettaglio (limitatamente al commercio di vicinato), artigianale compatibile con la residenza, direzionale e di servizio.

**Modalità d'intervento**

Diretto

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

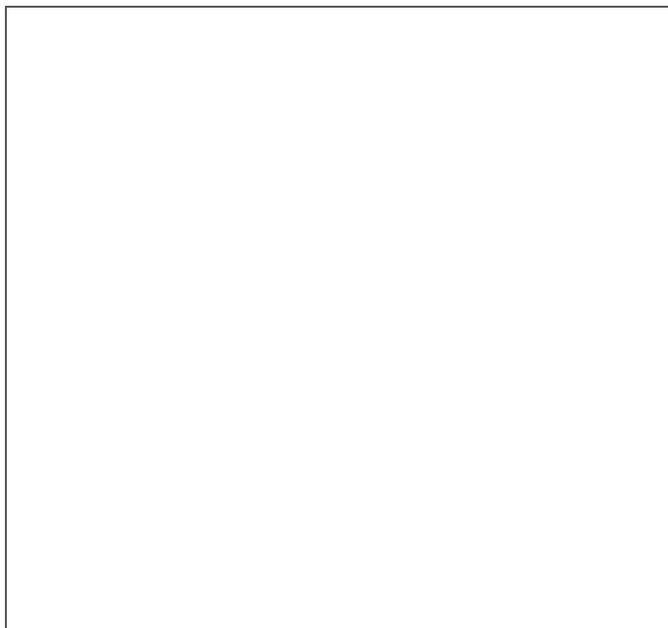
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di uniformare il tessuto urbano agendo sulle relazioni con il contesto consolidato, finalizzando l'intervento di trasformazione alla creazione di un tessuto a bassa densità in stretta relazione con l'esistente.

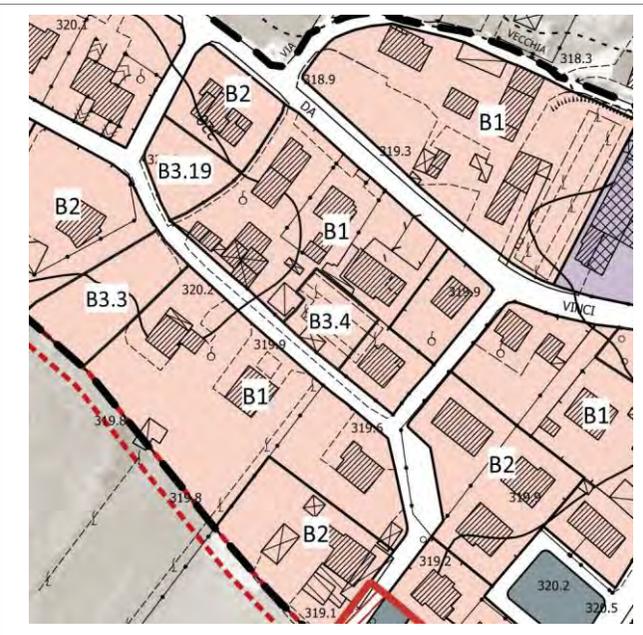
**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 2 - SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	532	m <sup>q</sup>
Se max	Superficie edificabile	180	m <sup>q</sup>
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**Destinazione d'uso**

	Residenziale, commerciale al dettaglio (limitatamente al commercio di vicinato), artigianale compatibile con la residenza, direzionale e di servizio.
--	---

**Modalità d'intervento**

	Diretto
--	---------

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

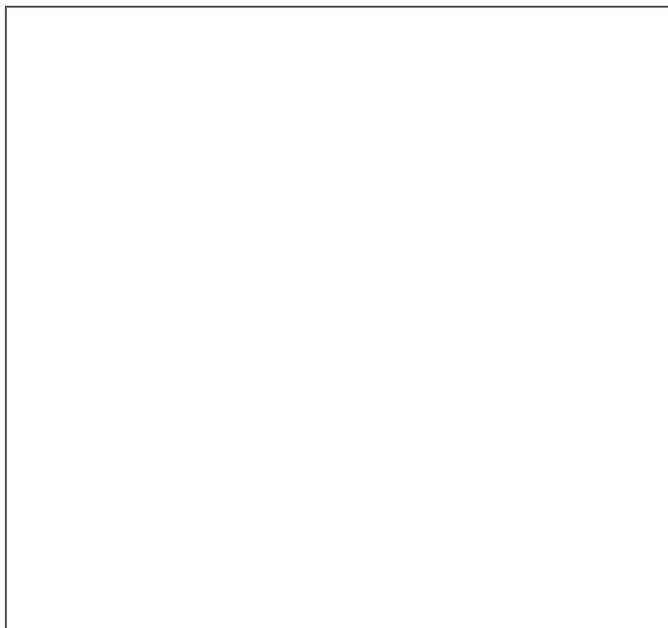
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di uniformare il tessuto urbano agendo sulle relazioni con il contesto consolidato, finalizzando l'intervento di trasformazione alla creazione di un tessuto a bassa densità in stretta relazione con l'esistente.

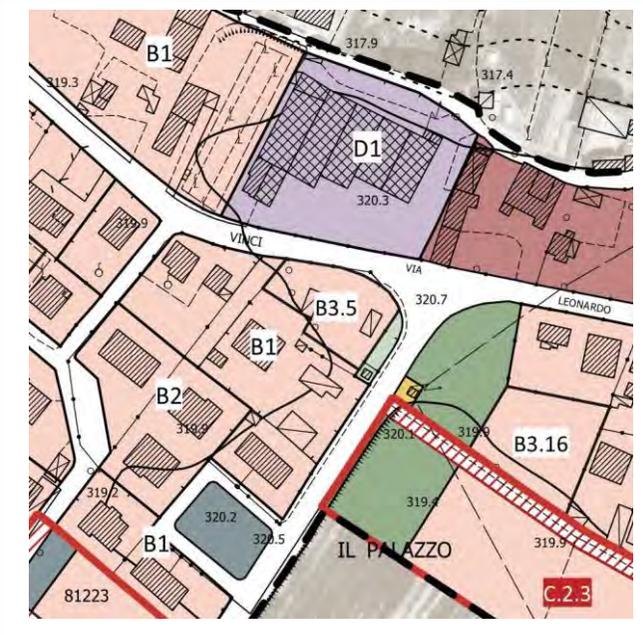
**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 2 - SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	888	mq
Se max	Superficie edificabile	240	mq
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**Destinazione d'uso**

	Residenziale, commerciale al dettaglio (limitatamente al commercio di vicinato), artigianale compatibile con la residenza, direzionale e di servizio.
--	---

**Modalità d'intervento**

	Diretto
--	---------

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

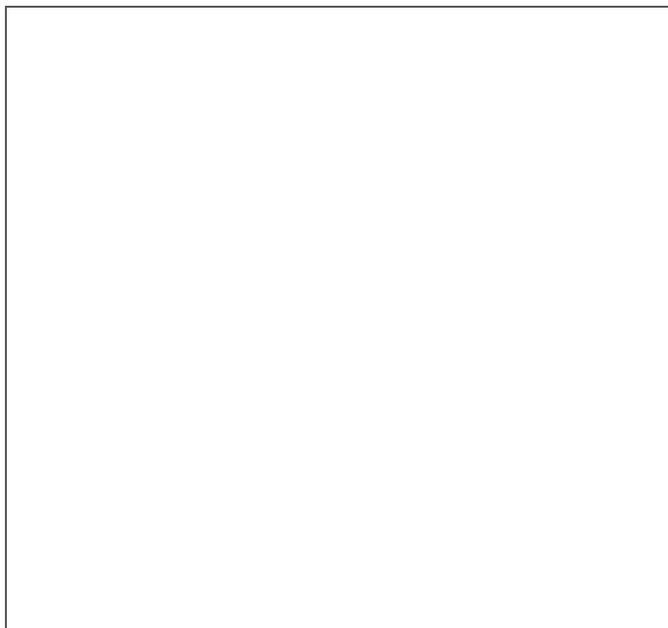
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.

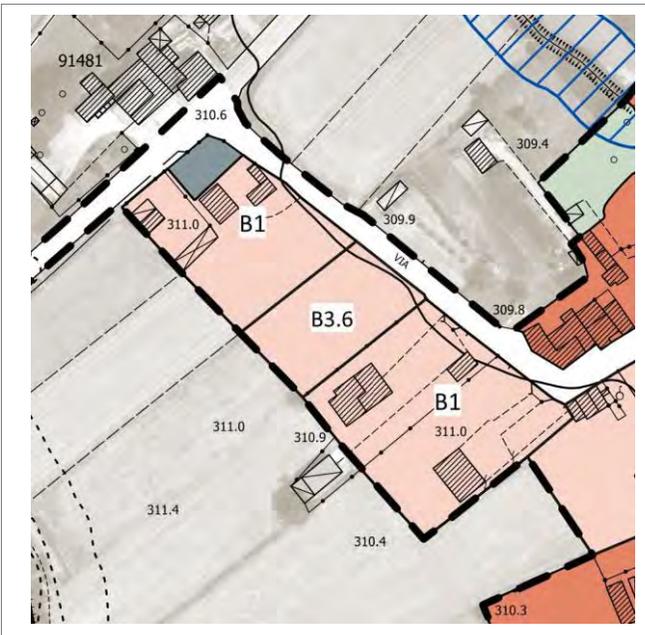
**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 2 - SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	1.489	mq
Se max	Superficie edificabile	360	mq
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**Destinazione d'uso**

	Residenziale, commerciale al dettaglio (limitatamente al commercio di vicinato), artigianale compatibile con la residenza, direzionale e di servizio.
--	---

**Modalità d'intervento**

	Diretto
--	---------

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

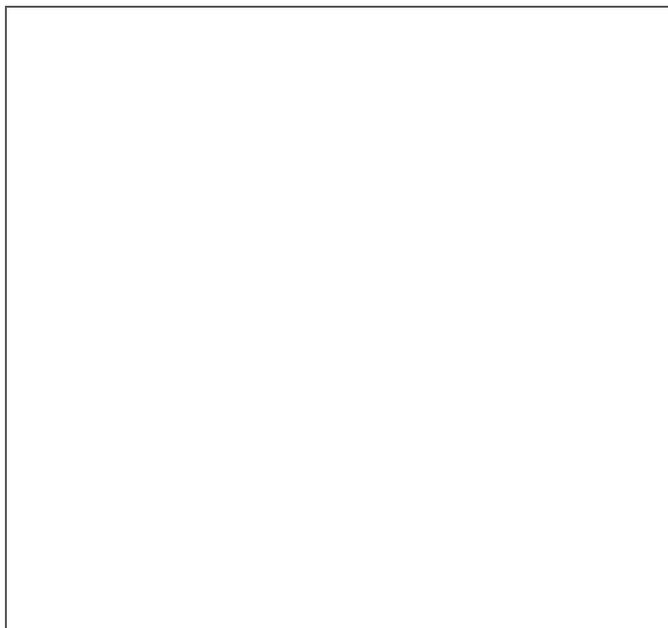
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di uniformare il tessuto urbano agendo sulle relazioni con il contesto consolidato, finalizzando l'intervento di trasformazione alla creazione di un tessuto a bassa densità in stretta relazione con l'esistente.

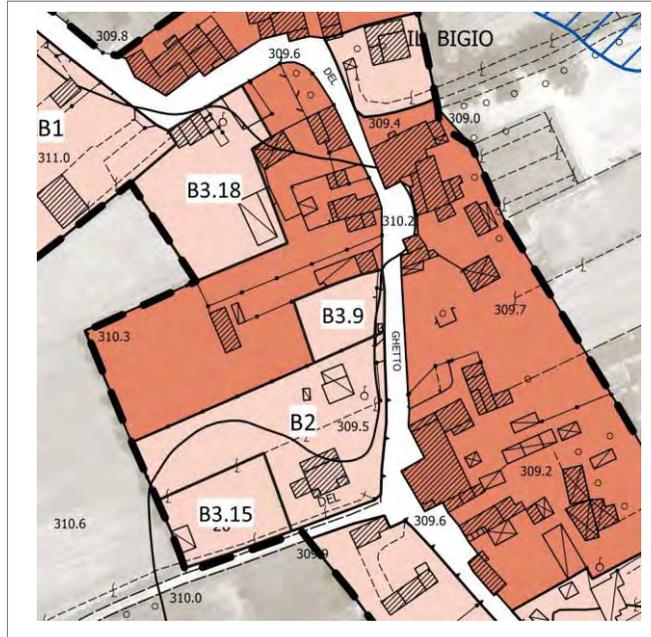
**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.  
Allineamento dei fronti all'edificato esistente.

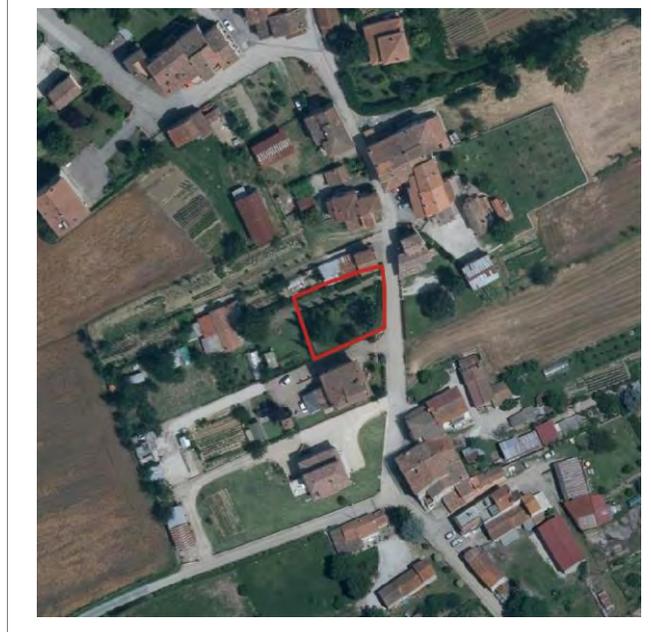
**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 2 - SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	595	m <sup>q</sup>
Se max	Superficie edificabile	120	m <sup>q</sup>
H max	Altezza massima	6,00	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**Destinazione d'uso**

	Residenziale, commerciale al dettaglio (limitatamente al commercio di vicinato), artigianale compatibile con la residenza, direzionale e di servizio.
--	---

**Modalità d'intervento**

	Diretto
--	---------

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

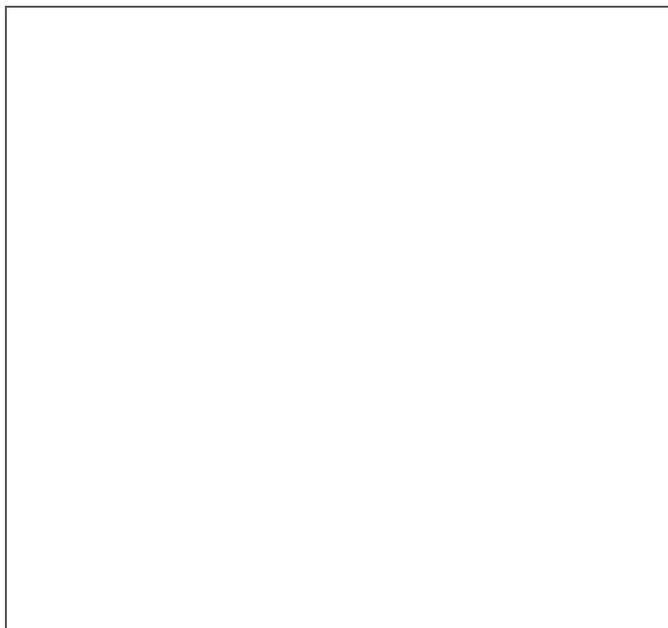
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

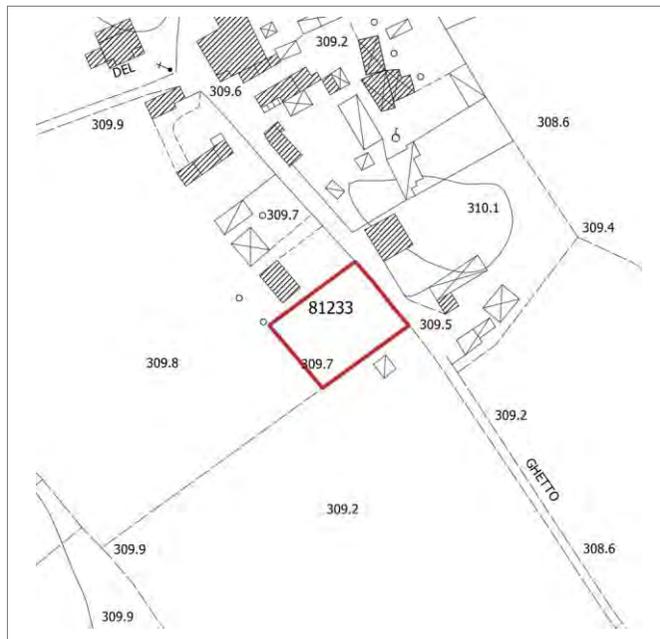
- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

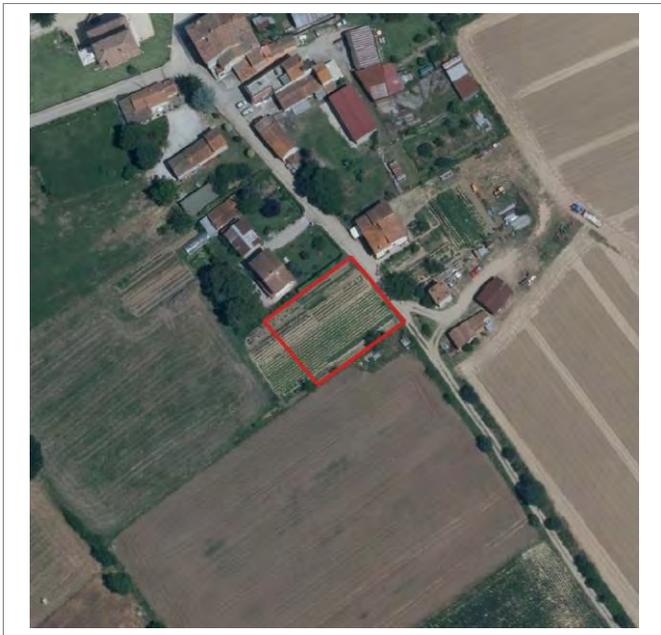
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



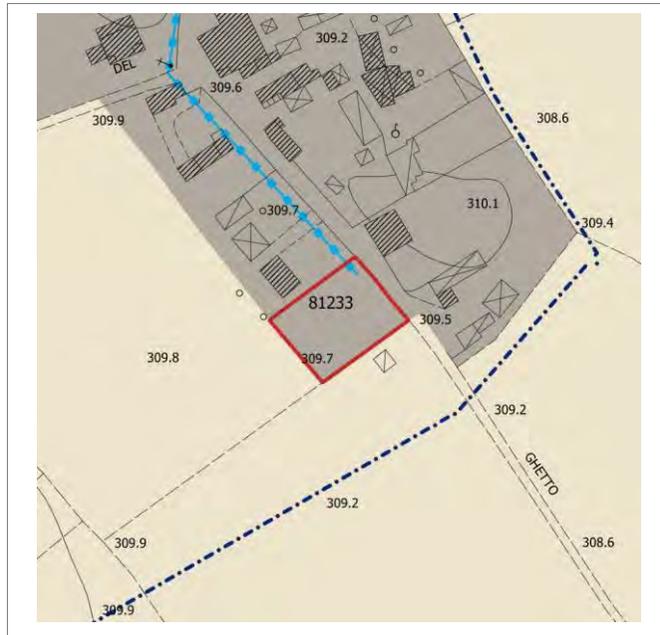
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 2 – SAN LEO

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	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----





CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

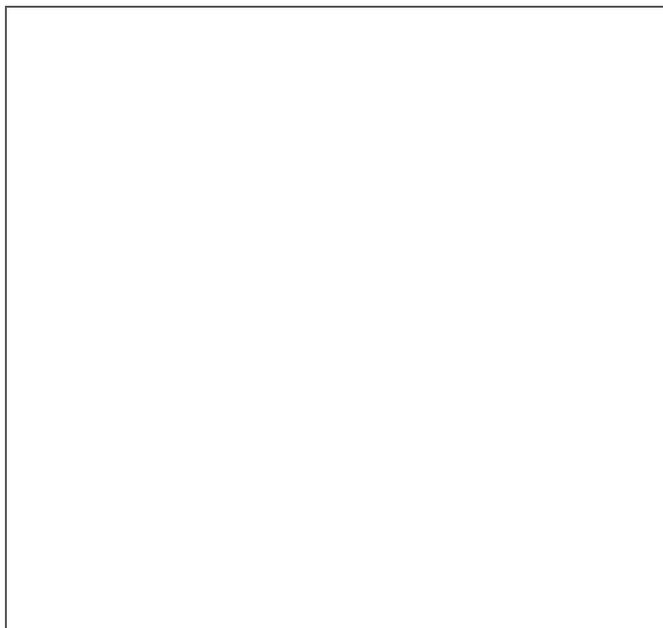
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

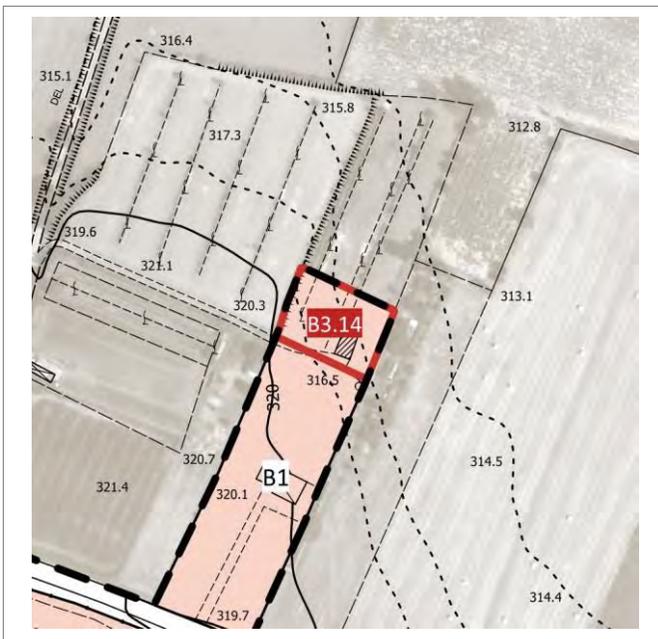
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

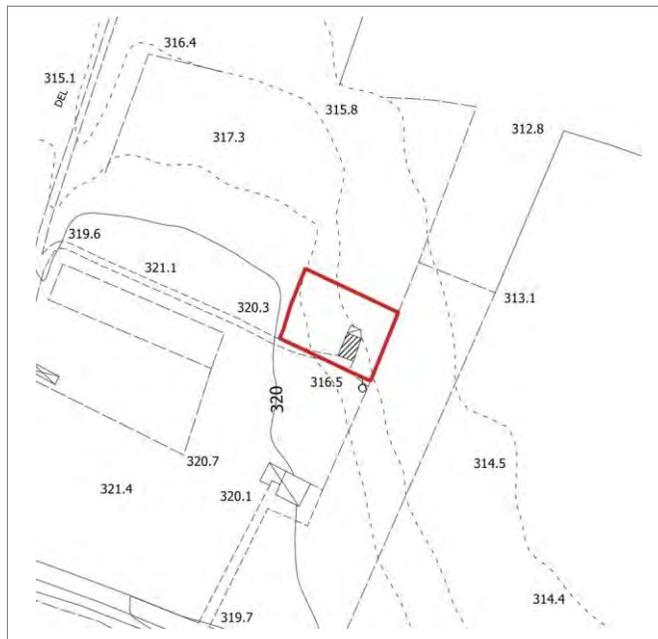
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



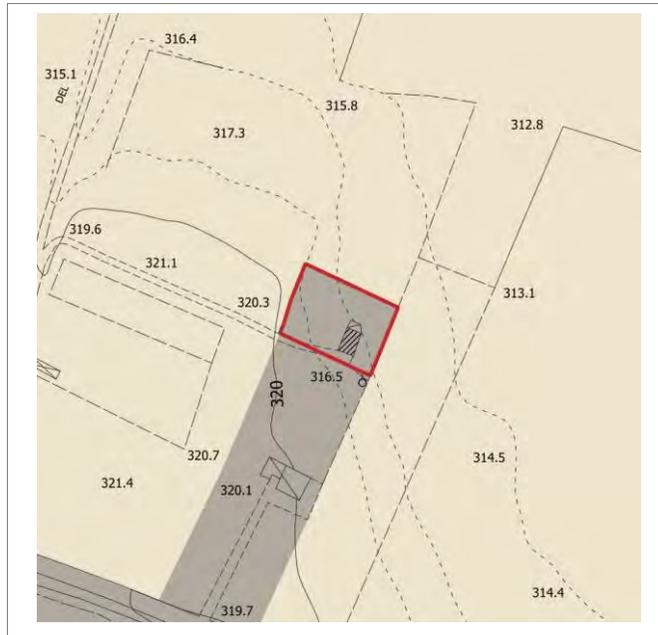
ORTOFOTO ANNO 2016



VINCOLI D.LGS. 42/2004



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 2 – SAN LEO

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	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.

**Prescrizioni specifiche**

*Per i nuovi edifici/nuovo edificio*

Il nuovo edificio dovrà presentare caratteristiche formali unitarie, che consentano la sua integrazione con il contesto ambientale circostante.

Non sono consentiti interrati.

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

**Paesaggio**

Mantenere gli allineamenti con i filari alberati esistenti internamente ed esternamente all'ambito di trasformazione. Schermatura verde di filtro verso il territorio aperto.

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 2 – SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	814	mq
Se max	Superficie edificabile	120	mq
H max	Altezza massima	4,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**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**

Diretto

**Morfotipo TR 9 TESSUTO RETICOLARE O DIFFUSO**

**Obiettivi specifici**

- 1 Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti.
- 2 Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano.
- 3 Recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica.
- 4 Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale).
- 5 Dotare lo spazio periferico di servizi e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

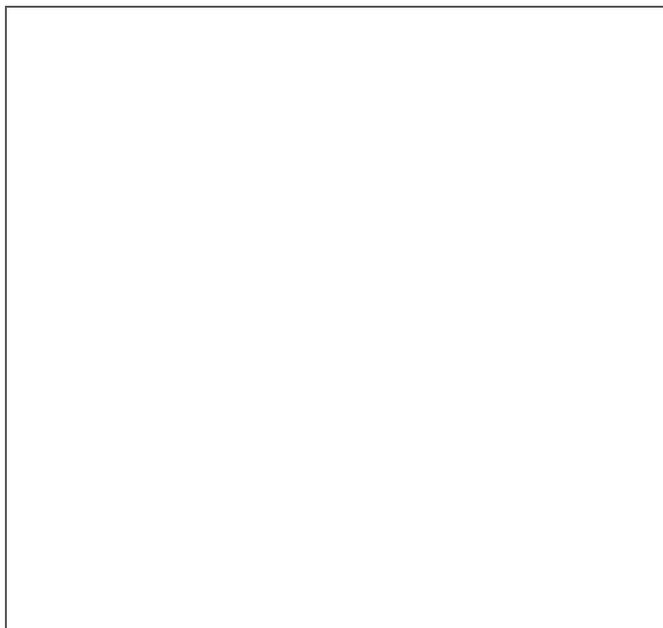
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.

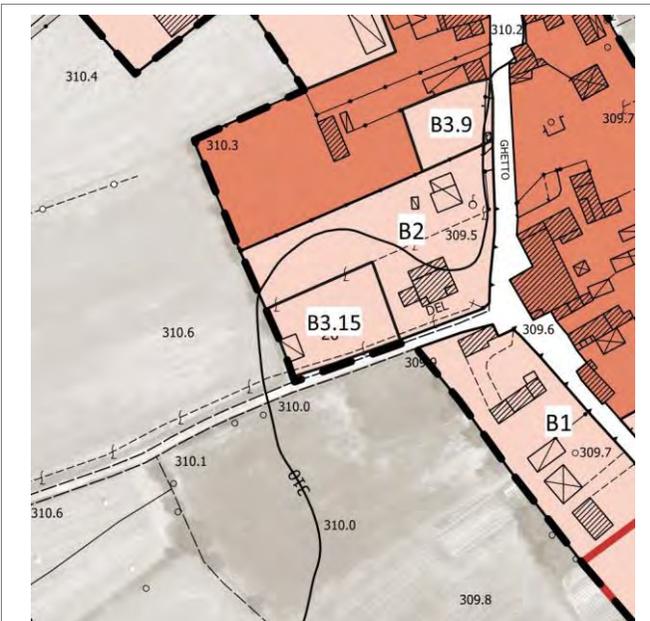
**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 2 - SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	972	mq
Se max	Superficie edificabile	180	mq
H max	Altezza massima	6,00	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**Destinazione d'uso**

	Residenziale, commerciale al dettaglio (limitatamente al commercio di vicinato), artigianale compatibile con la residenza, direzionale e di servizio.
--	---

**Modalità d'intervento**

	Diretto
--	---------

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

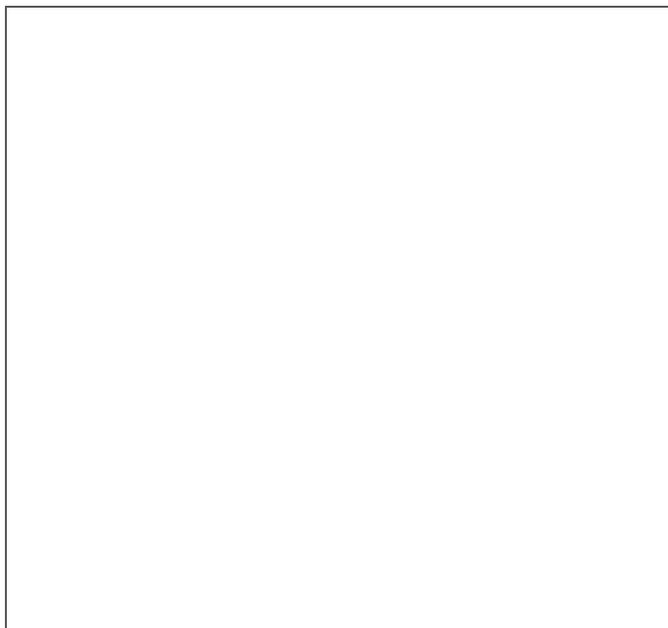
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di uniformare il tessuto urbano agendo sulle relazioni con il contesto consolidato, finalizzando l'intervento di trasformazione alla creazione di un tessuto a bassa densità in stretta relazione con l'esistente.

**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 2 - SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	972	mq
Se max	Superficie edificabile	350	mq
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**Destinazione d'uso**

	Residenziale, commerciale al dettaglio (limitatamente al commercio di vicinato), artigianale compatibile con la residenza, direzionale e di servizio.
--	---

**Modalità d'intervento**

	Permesso di Costruire convenzionato
--	-------------------------------------

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

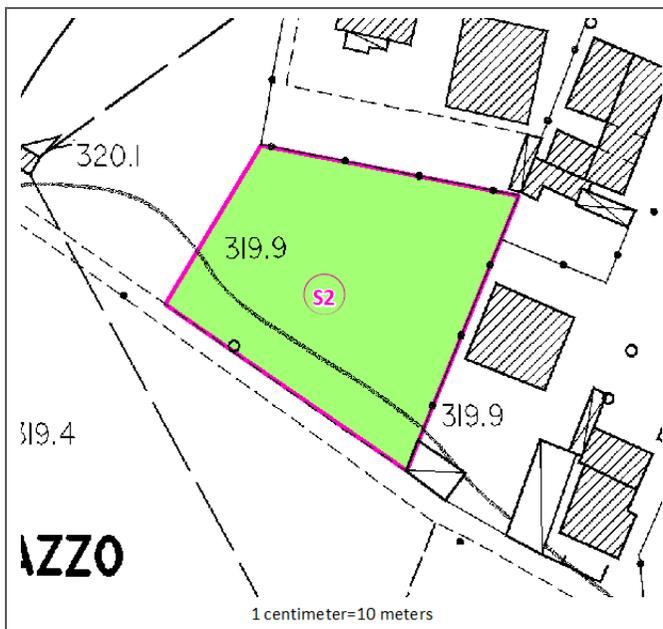
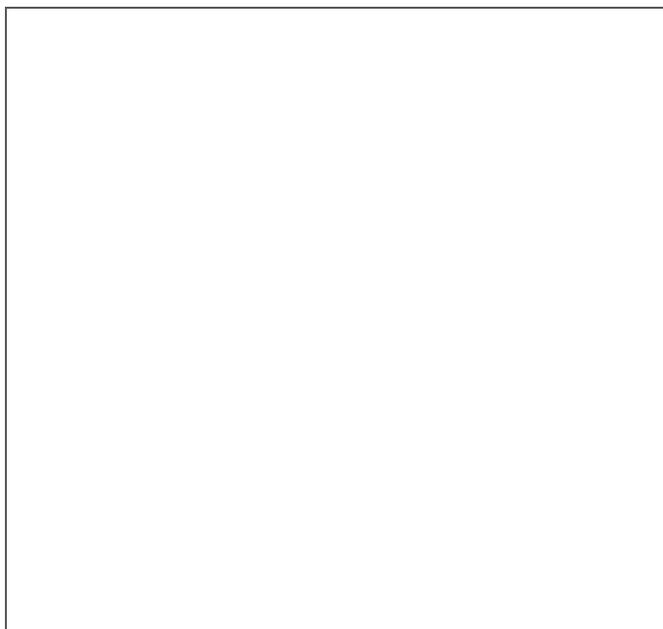
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.

Obbligo di riqualificazione del contesto esistente con recupero volumetrico del patrimonio edilizio esistente compreso nel calcolo della SE massima.

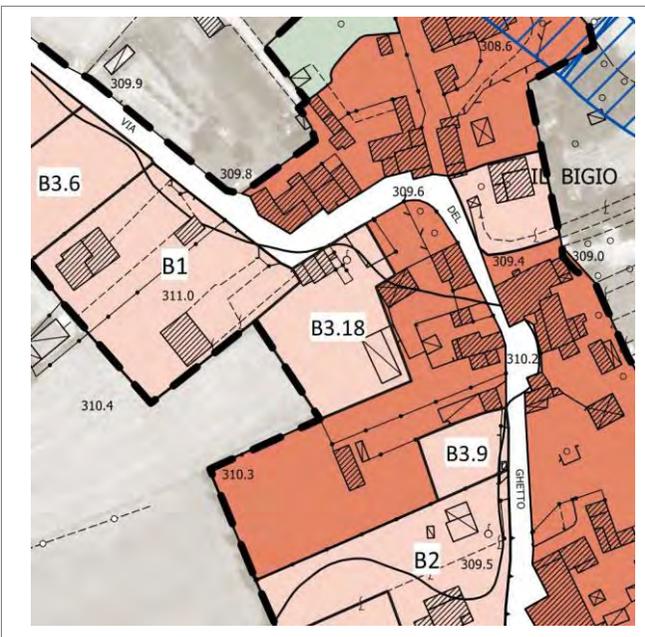
**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 2 - SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	1.891	mq
Se max	Superficie edificabile	540	mq
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**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**

Permesso di Costruire convenzionato

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

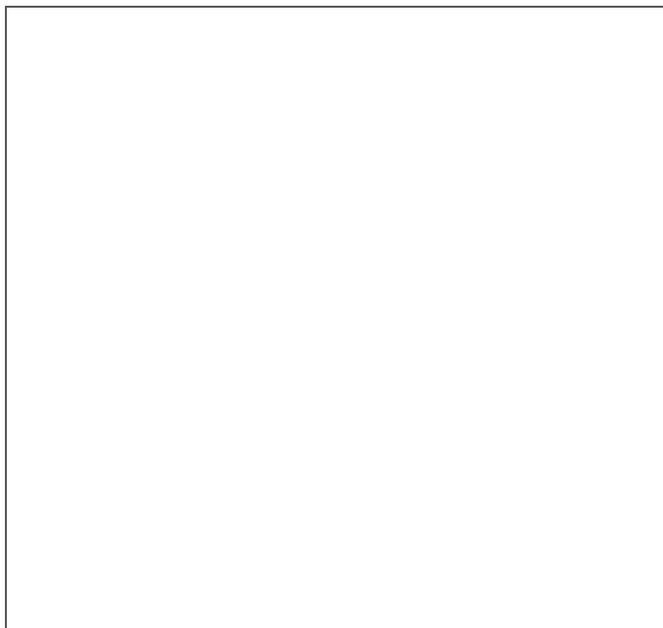
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di uniformare il tessuto urbano agendo sulle relazioni con il contesto consolidato, finalizzando l'intervento di trasformazione alla creazione di un tessuto a bassa densità in stretta relazione con l'esistente.

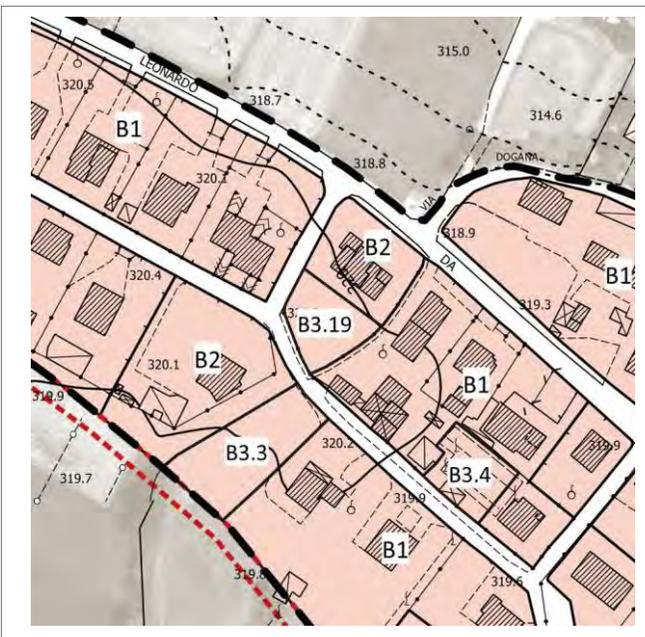
**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 2 - SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	591	mq
Se max	Superficie edificabile	120	mq
H max	Altezza massima	6,00	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**Destinazione d'uso**

	Residenziale, commerciale al dettaglio (limitatamente al commercio di vicinato), artigianale compatibile con la residenza, direzionale e di servizio.
--	---

**Modalità d'intervento**

	Diretto
--	---------

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

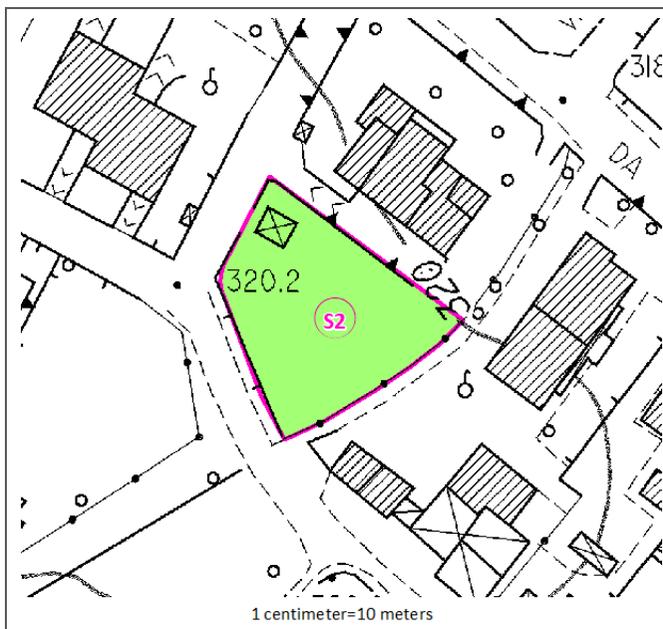
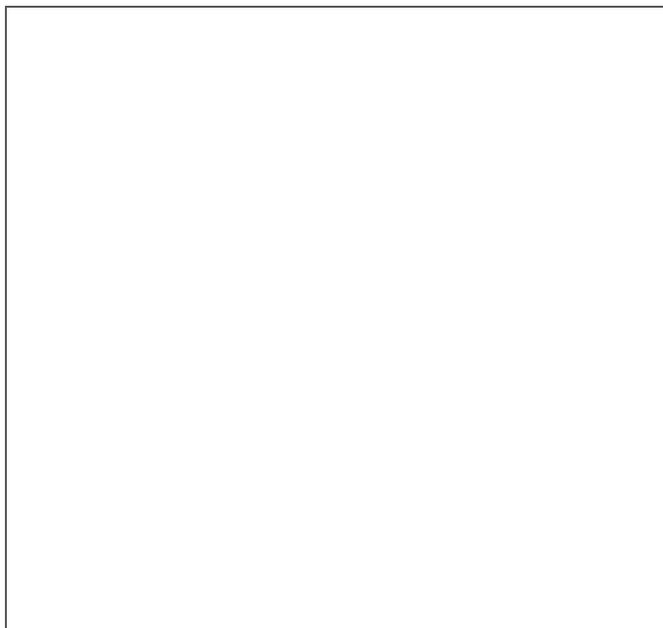
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella migliorare il rapporto tra gli insediamenti produttivi, il contesto urbano e l'ambiente circostante attraverso un sistema di relazioni urbanistiche e paesaggistiche.

**Prescrizioni specifiche**

*Per i nuovi edifici/nuovo edificio*

Il nuovo edificio dovrà essere progettato con criteri di sostenibilità ambientale, limitazione del consumo delle risorse non rinnovabili e, per gli spazi aperti, secondo le strategie codificate nelle A.P.E.A. (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

Non sono consentiti interrati.

**Urbanizzazione**

È prescritto un rapporto di permeabilità dei suoli non inferiore al 60%.

**Paesaggio**

Rispettare filari alberati esistenti sui confini.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 2 - SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	3.587	mq
Se max	Superficie edificabile	1.800	mq
H max	Altezza massima	10,00	m
R.C max.	Rapporto di copertura	50	%

**Destinazione d'uso**

	Industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi.
--	---

**Modalità d'intervento**

	Diretto
--	---------

**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
art. 142	d) Montagne per parte eccedente i 1.200 m	NO
	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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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 edilizi, 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**

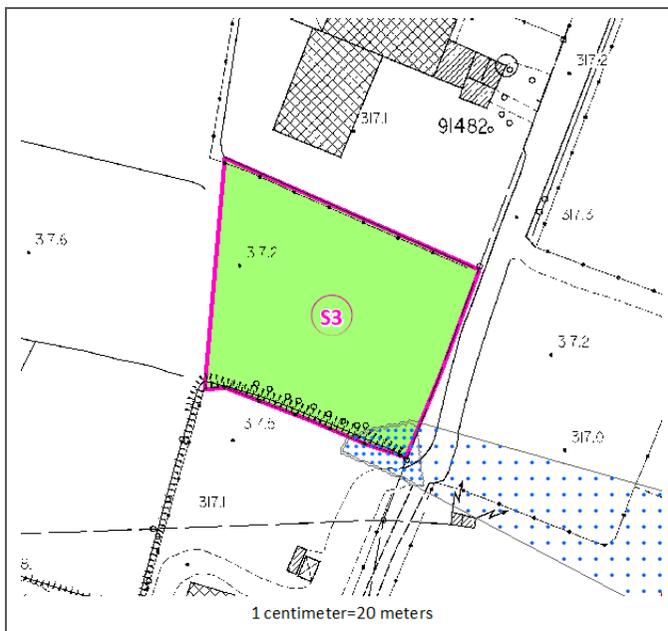
L'area è marginalmente interessata da una fascia di pericolosità idraulica per **alluvioni frequenti (P3)** e **alluvioni poco frequenti (P2)** legati ad insufficienza ricettiva del reticolo minore.

In entrambi i casi i battenti di esondazione attesi sono inferiori a 10 cm.

L'attività di trasformazione edilizia non potrà interessare la fascia P3 senza preventiva realizzazione e collaudo di opere idrauliche sull'asta AV14918, definite ai sensi della lettera o) comma 1, art. 2, L.R. 41/2018.

Qualora l'attività di trasformazione edilizia interessi la fascia di pericolosità idraulica P2, uno specifico studio idraulico dovrà dimostrare il non aggravio delle condizioni nelle aree contermini definendo i contestuali interventi di mitigazione del rischio idraulico conformi alla normativa.

Nelle fasce di pericolosità idraulica il primo piano di calpestio dovrà presentare un franco idraulico di almeno 30 cm sul battente previsto.



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.3	elevata
Pericolosità da alluvione	P.1	rara
	P.3	frequente

Microzonazione sismica livello 2	Zona 16
Fattore di amplificazione sismico max.	2.1
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella migliorare il rapporto tra gli insediamenti produttivi, il contesto urbano e l'ambiente circostante attraverso un sistema di relazioni urbanistiche e paesaggistiche.

**Prescrizioni specifiche**

*Per i nuovi edifici/nuovo edificio*

Il nuovo edificio dovrà essere progettato con criteri di sostenibilità ambientale, limitazione del consumo delle risorse non rinnovabili e, per gli spazi aperti, secondo le strategie codificate nelle A.P.E.A. (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

Non sono consentiti interrati.

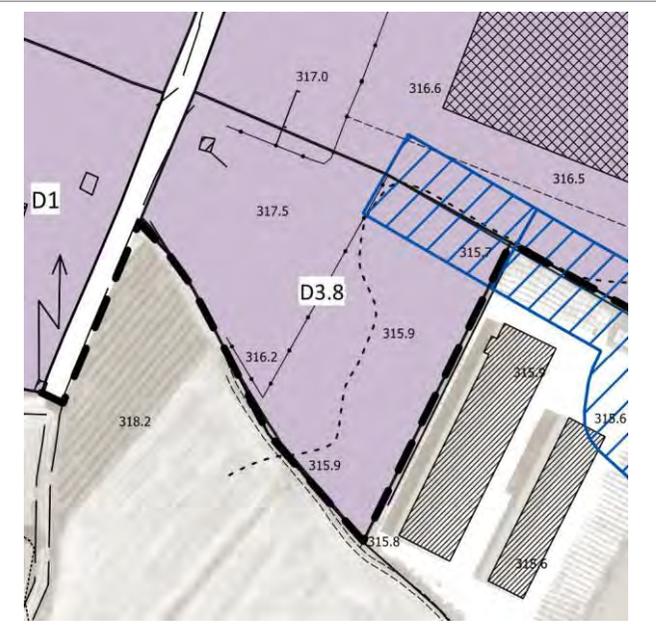
**Urbanizzazione**

Realizzazione e cessione dei parcheggi ed aree pubbliche lungo strada. È prescritto un rapporto di permeabilità dei suoli non inferiore al 60%.

**Paesaggio**

Creazione di allineamenti con i filari alberati, internamente all'ambito di trasformazione, secondo la matrice del luogo e rispetto dell'area verde di pertinenza del reticolo idrografico.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 2 - SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	9.133	mq
Se max	Superficie edificabile	4.500	mq
H max	Altezza massima	10,00	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**Destinazione d'uso**

Industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi.

**Modalità d'intervento**

Permesso di Costruire convenzionato

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

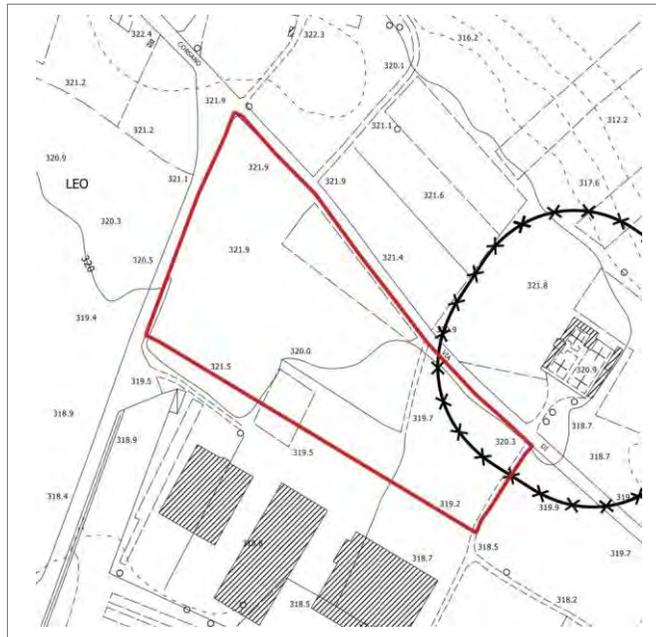
21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----



ESTRATTO PIANO OPERATIVO



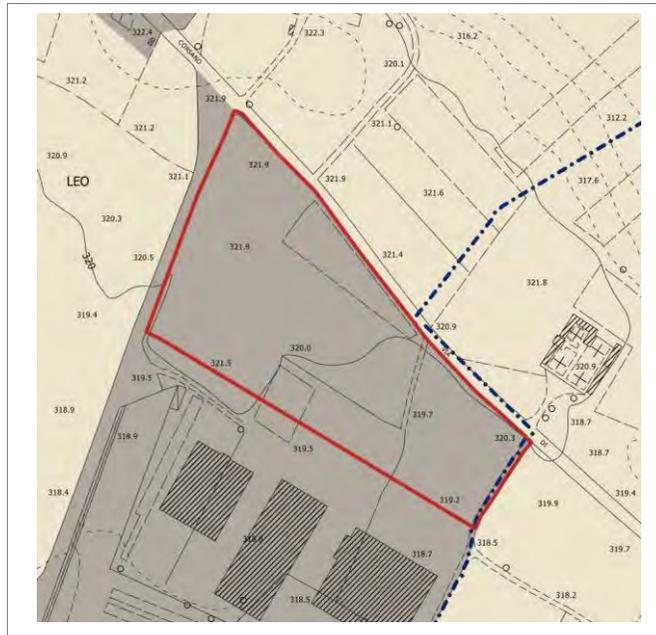
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 2 – SAN LEO

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	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella migliorare il rapporto tra gli insediamenti produttivi, il contesto urbano e l'ambiente circostante attraverso un sistema di relazioni urbanistiche e paesaggistiche.

**Prescrizioni specifiche**

*Per i nuovi edifici/nuovo edificio*

Il nuovo edificio dovrà essere progettato con criteri di sostenibilità ambientale, limitazione del consumo delle risorse non rinnovabili e, per gli spazi aperti, secondo le strategie codificate nelle A.P.E.A. (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

Non sono consentiti interrati.

**Urbanizzazione**

Realizzazione e cessione dei parcheggi ed aree pubbliche lungo strada. Obbligo di sistemazione della viabilità laterale (est). È prescritto un rapporto di permeabilità dei suoli non inferiore al 40%.

**Paesaggio**

Creazione di allineamenti con i filari alberati, internamente all'ambito di trasformazione, secondo la matrice del luogo.

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 2 – SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	18.474	m <sup>q</sup>
Se max	Superficie edificabile	9.500	m <sup>q</sup>
H max	Altezza massima	10,00	m
R.C max.	Rapporto di copertura	50	%

**Destinazione d'uso**

	Industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi
--	--

**Modalità d'intervento**

	Piano attuativo
--	-----------------

**Morfotipo TPS 1 TESSUTO A PROLIFERAZIONE PRODUTTIVA LINEARE**

**Obiettivi specifici**

- 1** Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica.
- 2** Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
- 3** Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA).
- 4** Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

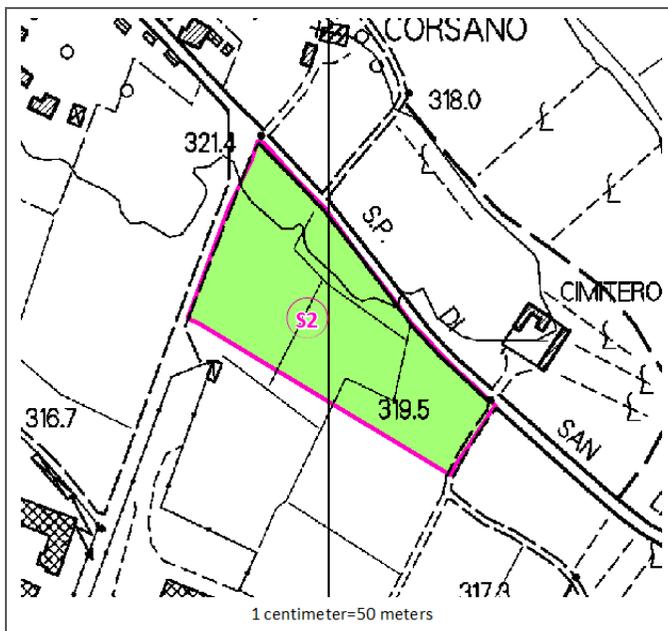
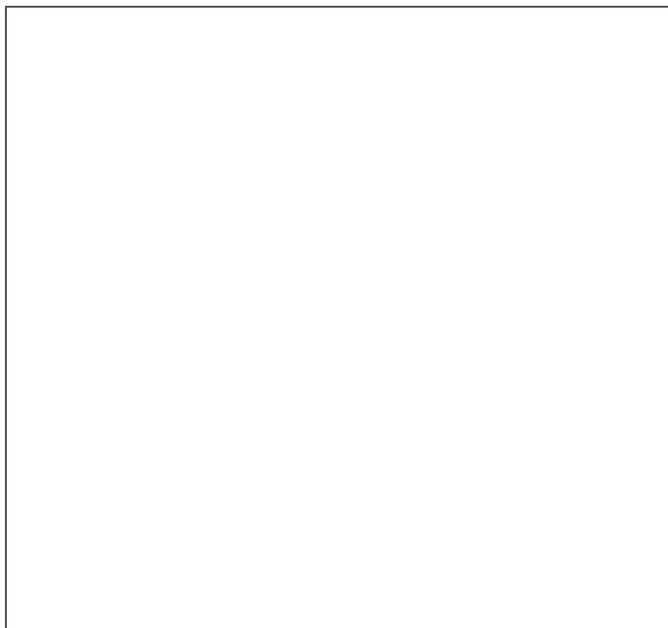
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

**Stima quantitativa degli impatti**

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse non è stata effettuata in questa fase, in quanto, a parità di SE disponibile (9.500 mq), volumetrie con destinazioni diverse potrebbero mostrare differenti necessità in rapporto all'attività svolta al loro interno, rimandando pertanto la stima dell'effettivo fabbisogno ed il relativo soddisfacimento in sede di presentazione dei progetti specifici.

**Criticità, misure di mitigazione e prescrizioni**

La potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto è al margine di un complesso immobiliare soggetto a vincolo architettonico (Chiesa di Santa Maria a Corsano ed ex canonica) e marginalmente soggetto a vincolo cimiteriale.

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.

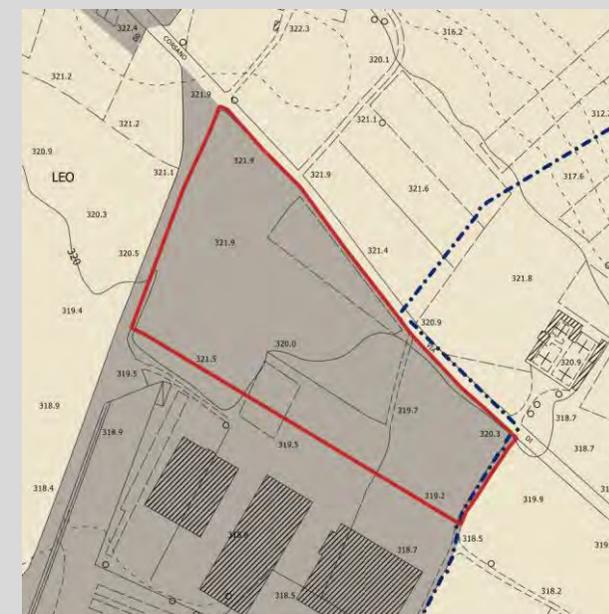
La Valutazione Ambientale Strategica ritiene necessario aggiungere come prescrizione di effettuare la stima quantitativa degli impatti in sede di presentazione del piano attuativo.

**ANALISI DELL'AREA**

Sistema ambientale	Impatto sull'ambiente	Effetto	Misure di mitigazione e/o compensazione
<b>Sistema Aria</b>	Aumento delle emissioni in atmosfera	↑	- Incentivare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici. - Incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili. - Migliorare le dotazioni ambientali delle aree produttive
<b>Sistema Acqua</b>	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.
	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.
<b>Sistema Suolo</b>	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.
<b>Sistema Energia</b>	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.
<b>Inquinam. Elettromagnetico</b>	Esposizione ai campi elettromagnetici	↔	- Rispettare i limiti previsti dalla normativa in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.
<b>Produzione di Rifiuti</b>	Aumento della produzione di rifiuti	↑↑	- Indirizzare le attività produttive, anche attraverso la promozione e l'incentivazione dei sistemi di certificazione ambientale e/o di accordi volontari, all'adozione di tecnologie che riducano la produzione di rifiuti e/o al riciclaggio degli stessi, sia all'interno del ciclo produttivo che mediante conferimento al servizio di raccolta differenziata.
<b>Inquinam. Acustico</b>	Inquinamento acustico	↔	- Attenersi alle indicazioni del PCA comunale. - Indirizzare la progettazione verso soluzioni atte ad aumentare la qualità acustica delle nuove opere.

**UTOE 2 - SAN LEO**

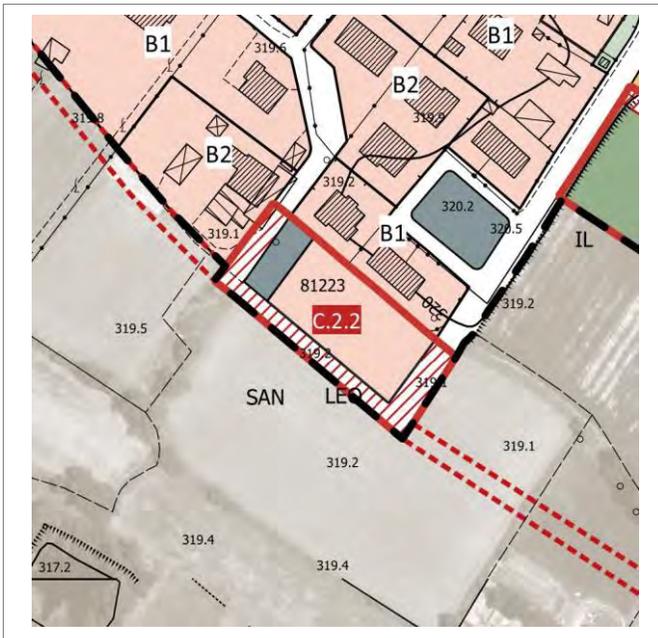
Elementi	Quantità	Unità di misura
Addetti	190	n.
Produzione RSU	2.122,30	t/anno
Consumi elettrici	6.335,55	MWh/anno
Abitanti equivalenti	-	n.
Fabbisogno idrico	42.085	mc/anno
Afflussi fognari	42.085	mc/anno



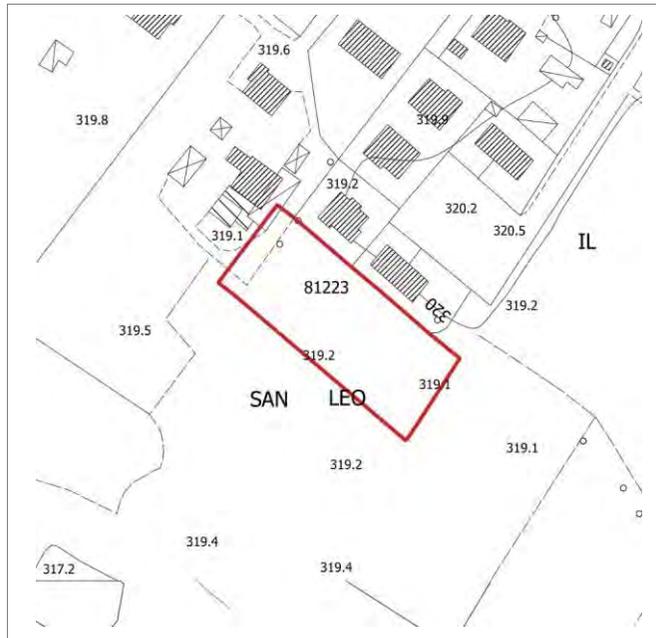
estratto reti e sottoservizi

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".

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



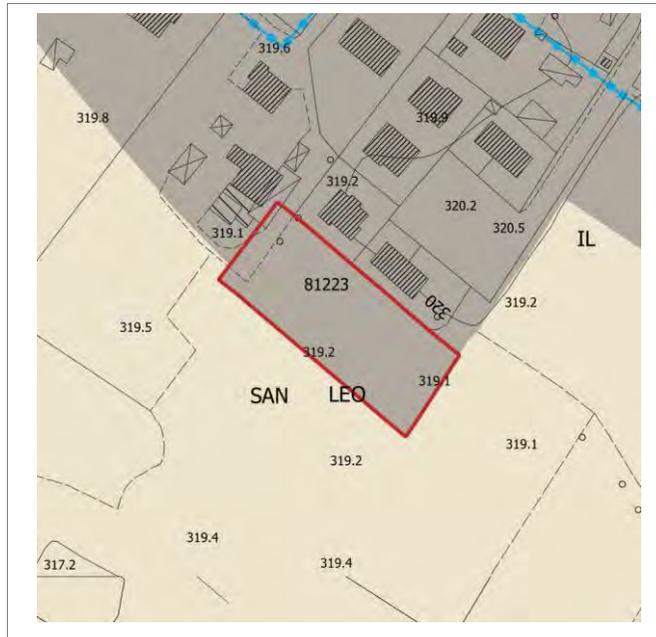
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 2 – SAN LEO

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	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.

**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 consentiti interrati.

**Urbanizzazione**

Cessione delle aree ed opere per viabilità e parcheggio.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 2 – SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	2.541	mq
Se max	Superficie edificabile	700	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**

Piano attuativo

**Morfotipo TR 9 TESSUTO RETICOLARE O DIFFUSO**

**Obiettivi specifici**

- 1** Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti.
- 2** Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano.
- 3** Recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica.
- 4** Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale).
- 5** Dotare lo spazio periferico di servizi e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

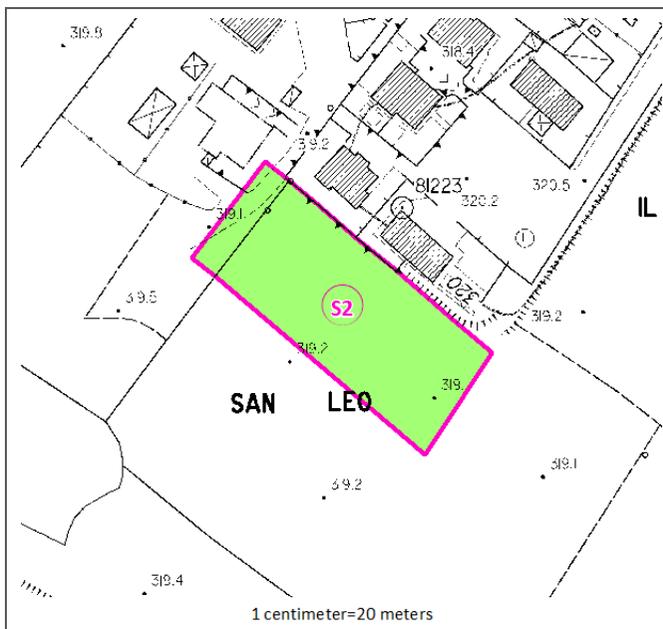
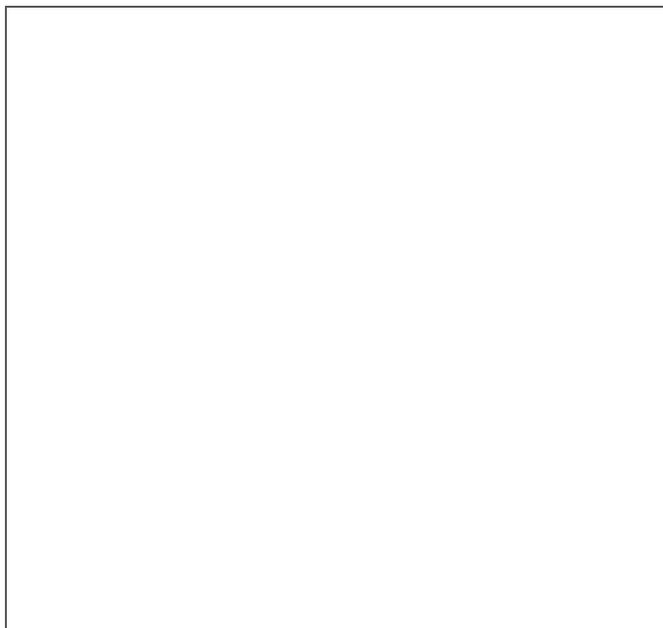
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

**Stima quantitativa degli impatti**

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL disponibile (700 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

**Criticità, misure di mitigazione e prescrizioni**

La potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto è collocato ai margini del territorio urbanizzato.

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.

**ANALISI DELL’AREA**

Sistema ambientale	Impatto sull’ambiente	Effetto	Misure di mitigazione e/o compensazione
<b>Sistema Aria</b>	Aumento delle emissioni in atmosfera	↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incentivare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.</li> <li>- Incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili.</li> <li>- Disincentivare forme di riscaldamento domestico che utilizzino sistemi di combustione di legna in caminetti aperti e stufe tradizionali.</li> </ul>
<b>Sistema Acqua</b>	Aumento dei consumi idrici	↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sottoporre le trasformazioni che comportano incrementi dei prelievi idrici alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa da parte del gestore.</li> <li>- Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa (scarichi di water a doppia pulsantiera, captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici e irrigui...).</li> </ul>
	Aumento del carico depurativo	↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
<b>Sistema Suolo</b>	Aumento del consumo di suolo	↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilizzare materiali e superfici permeabili in modo da limitare l’impermeabilizzazione del suolo.</li> <li>- Realizzare parcheggi e piazze con modalità costruttive che permettano l’infiltrazione delle acque nel suolo previa filtratura.</li> </ul>
<b>Sistema Energia</b>	Aumento dei consumi elettrici	↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia.</li> <li>- 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.</li> <li>- Innalzare i livelli di efficienza energetica degli impianti di illuminazione esterna.</li> </ul>
<b>Inquinam. Elettromagnetico</b>	Esposizione ai campi elettromagnetici	↔	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rispettare i limiti previsti dalla normativa in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.</li> </ul>
<b>Produzione di Rifiuti</b>	Aumento della produzione di rifiuti	↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prevedere nuove isole ecologiche dedicate alla raccolta differenziata.</li> </ul>
<b>Inquinam. Acustico</b>	Inquinamento acustico	↔	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attenersi alle indicazioni del PCA comunale.</li> <li>- Indirizzare la progettazione verso soluzioni atte ad aumentare la qualità acustica delle nuove opere.</li> </ul>

UTOE 2 - SAN LEO

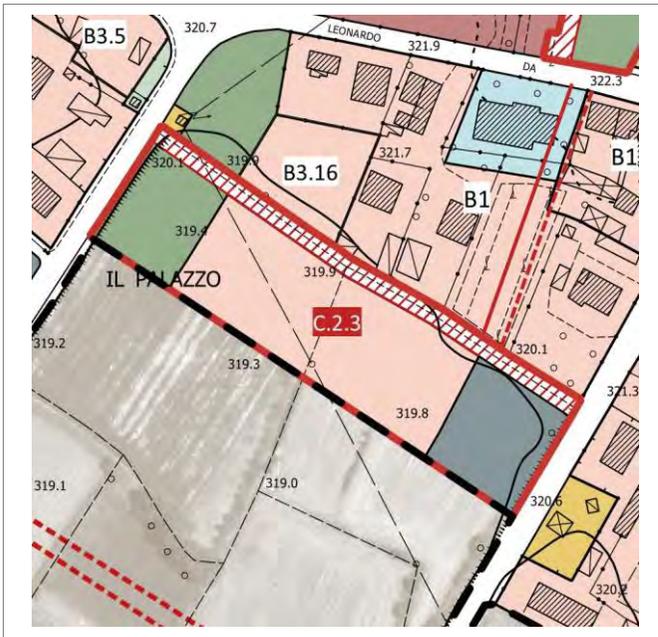
Elementi	Quantità	Unità di misura
Abitanti insediabili	20	n.
Produzione RSU	10,44	t/anno
Consumi elettrici	20,92	MWh/anno
Abitanti equivalenti	20	n.
Fabbisogno idrico	1.460	mc/anno
Afflussi fognari	1.460	mc/anno



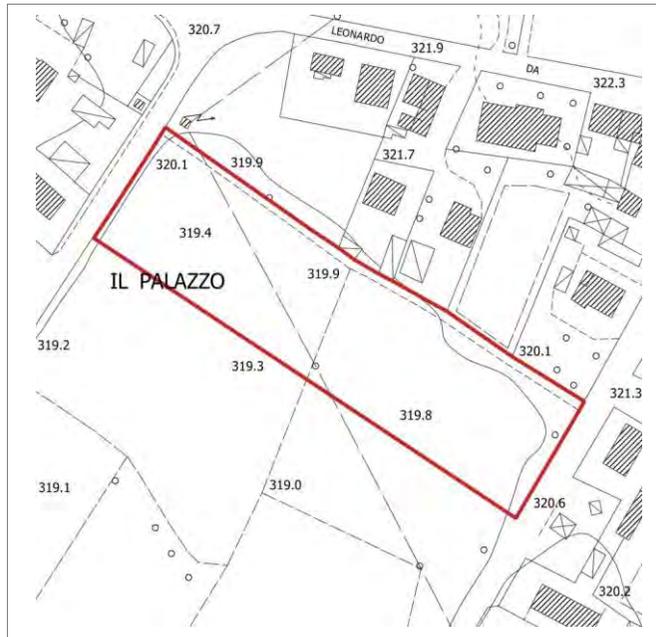
estratto reti e sottoservizi

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”.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



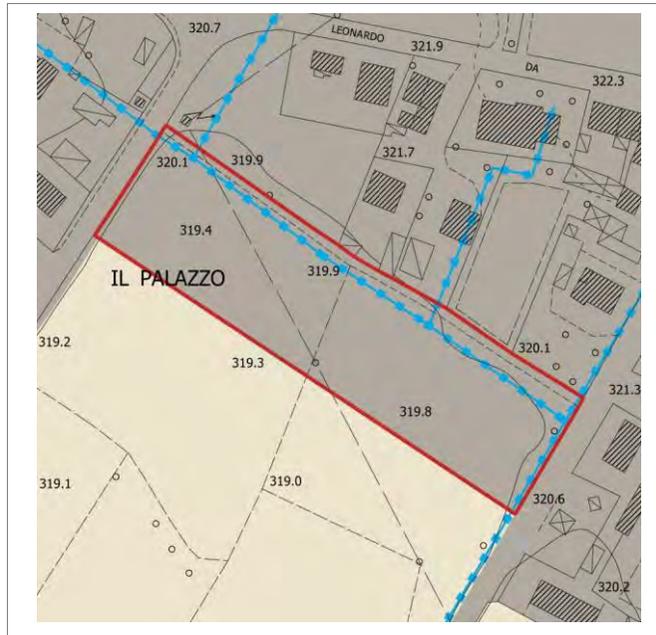
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 2 – SAN LEO

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	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.

**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 consentiti interrati.

Mantenimento degli allineamenti con gli edifici prossimi.

Possibilità di attuare l'intervento in due sub-lotti.

**Urbanizzazione**

Cessione delle aree ed opere per viabilità, spazi pubblici e parcheggio.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 2 – SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	7.095	mq
Se max	Superficie edificabile	2.100	mq
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**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**

Piano attuativo

**Morfotipo TR 9 TESSUTO RETICOLARE O DIFFUSO**

**Obiettivi specifici**

- 1 Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti.
- 2 Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano.
- 3 Recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica.
- 4 Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale).
- 5 Dotare lo spazio periferico di servizi e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

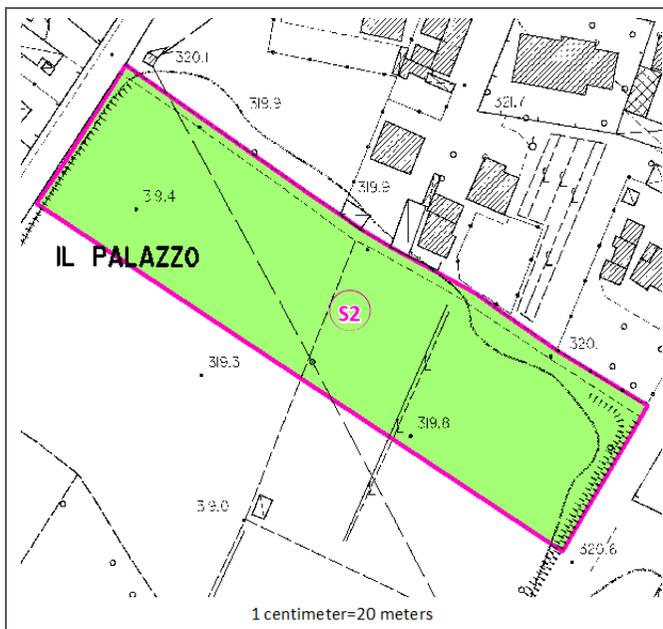
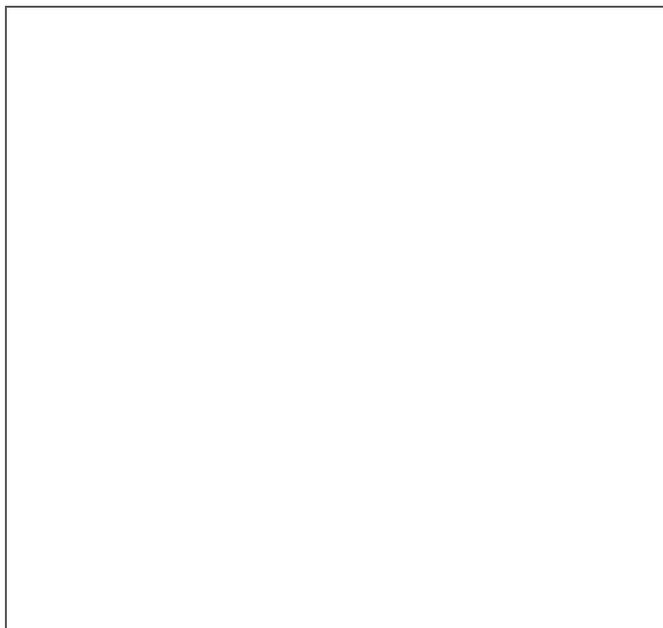
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

**Stima quantitativa degli impatti**

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SUL disponibile (2.100 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

**Criticità, misure di mitigazione e prescrizioni**

La potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto è collocato ai margini del territorio urbanizzato.

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.

**ANALISI DELL’AREA**

Sistema ambientale	Impatto sull'ambiente	Effetto	Misure di mitigazione e/o compensazione
<b>Sistema Aria</b>	Aumento delle emissioni in atmosfera	↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incentivare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.</li> <li>- Incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili.</li> <li>- Disincentivare forme di riscaldamento domestico che utilizzino sistemi di combustione di legna in caminetti aperti e stufe tradizionali.</li> </ul>
<b>Sistema Acqua</b>	Aumento dei consumi idrici	↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sottoporre le trasformazioni che comportano incrementi dei prelievi idrici alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa da parte del gestore.</li> <li>- Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa (scarichi di water a doppia pulsantiera, captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici e irrigui...).</li> </ul>
	Aumento del carico depurativo	↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
<b>Sistema Suolo</b>	Aumento del consumo di suolo	↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilizzare materiali e superfici permeabili in modo da limitare l’impermeabilizzazione del suolo.</li> <li>- Realizzare parcheggi e piazze con modalità costruttive che permettano l’infiltrazione delle acque nel suolo previa filtratura.</li> </ul>
<b>Sistema Energia</b>	Aumento dei consumi elettrici	↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia.</li> <li>- 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.</li> <li>- Innalzare i livelli di efficienza energetica degli impianti di illuminazione esterna.</li> </ul>
<b>Inquinam. Elettromagnetico</b>	Esposizione ai campi elettromagnetici	↔	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rispettare i limiti previsti dalla normativa in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.</li> </ul>
<b>Produzione di Rifiuti</b>	Aumento della produzione di rifiuti	↑	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prevedere nuove isole ecologiche dedicate alla raccolta differenziata.</li> </ul>
<b>Inquinam. Acustico</b>	Inquinamento acustico	↔	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attenersi alle indicazioni del PCA comunale.</li> <li>- Indirizzare la progettazione verso soluzioni atte ad aumentare la qualità acustica delle nuove opere.</li> </ul>

UTOE 2 - SAN LEO

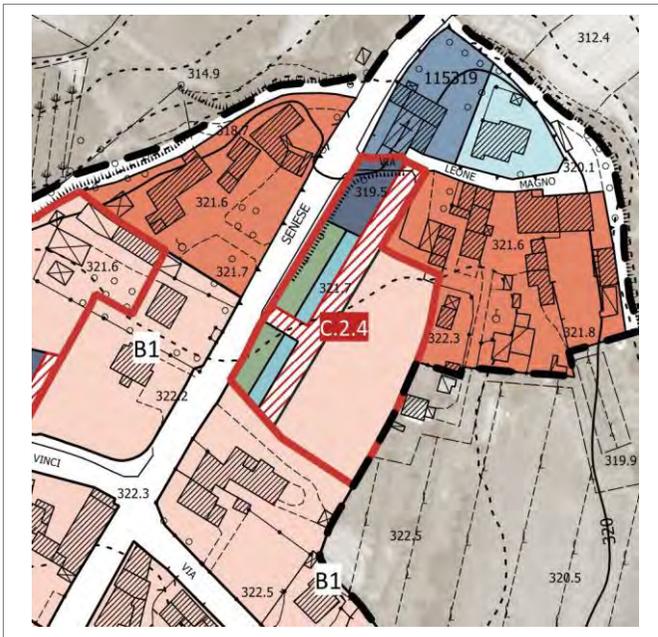
Elementi	Quantità	Unità di misura
Abitanti insediabili	60	n.
Produzione RSU	31,32	t/anno
Consumi elettrici	62,76	MWh/anno
Abitanti equivalenti	60	n.
Fabbisogno idrico	4.380	mc/anno
Afflussi fognari	4.380	mc/anno



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”.

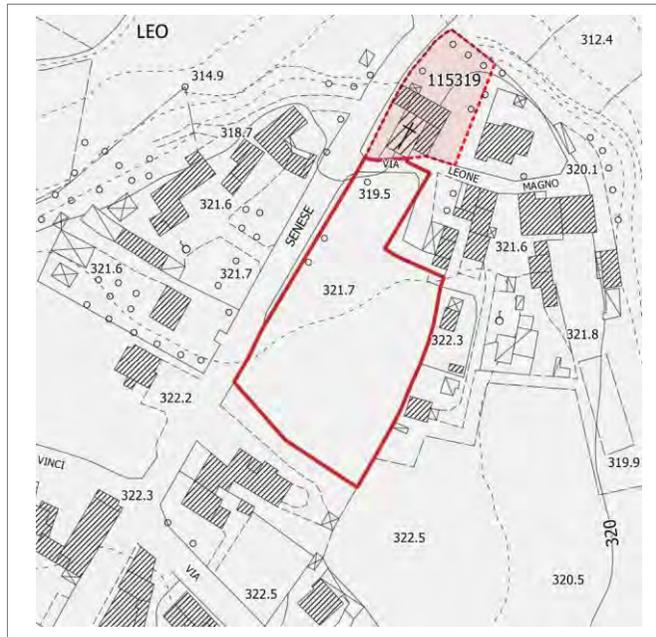
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



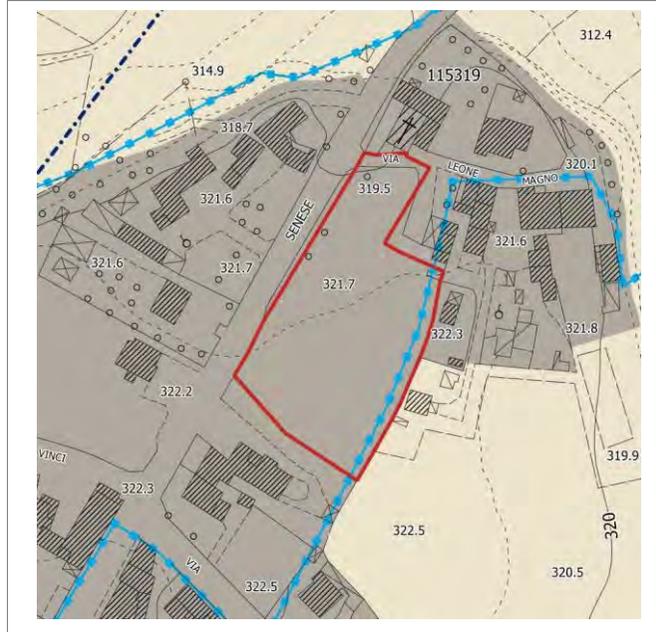
ORTOFOTO ANNO 2016



VINCOLI D.LGS. 42/2004



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 2 – SAN LEO

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	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettilineo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	---	----



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.

**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 consentiti interrati.

**Urbanizzazione**

Cessione delle aree ed opere per viabilità, spazi pubblici e parcheggio. Cessione delle aree e contributo alle opere per il sagrato della Chiesa di San Leo.

L'ubicazione delle aree verdi e dei percorsi rappresentati nell'estratto è prescrittiva.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 2 – SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	3.930	mq
Se max	Superficie edificabile	1.000	mq
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**Destinazione d'uso**

Residenziale, commerciale al dettaglio, artigianale compatibile con la residenza, direzionale e di servizio.

**Modalità d'intervento**

Piano attuativo

**Morfotipo TR 9 TESSUTO RETICOLARE O DIFFUSO**

**Obiettivi specifici**

- 1** Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti.
- 2** Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano.
- 3** Recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica.
- 4** Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale).
- 5** Dotare lo spazio periferico di servizi e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

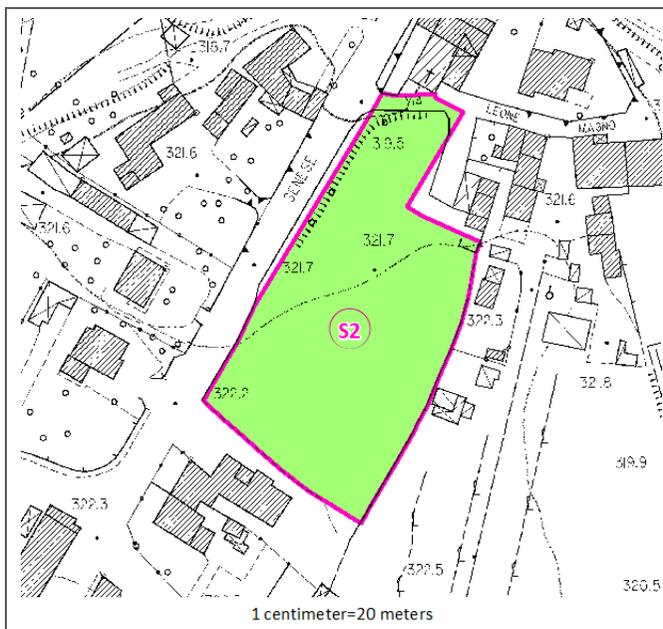
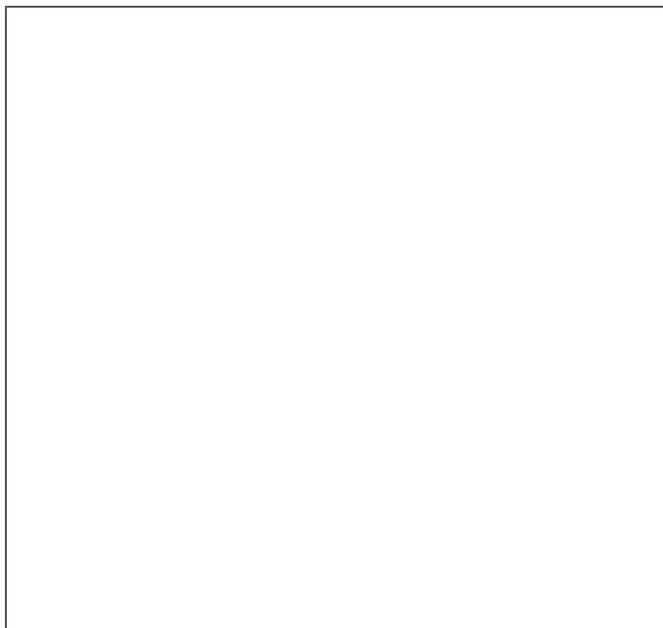
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

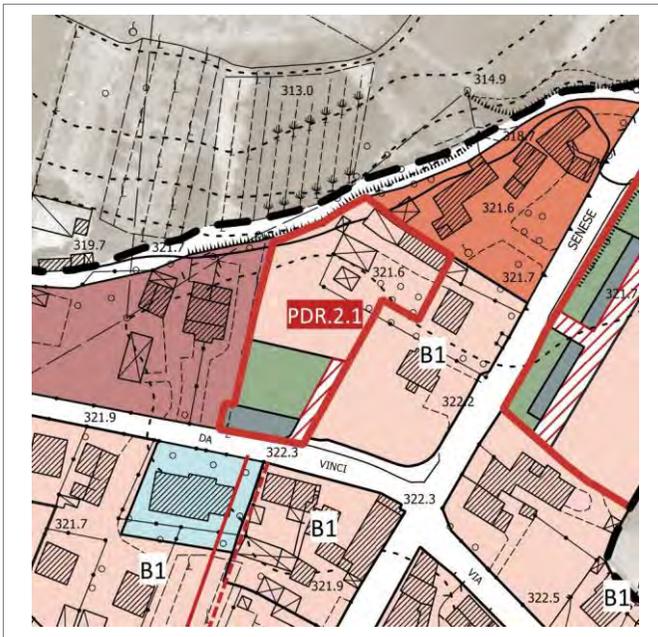
**Pericolosità da alluvioni**

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

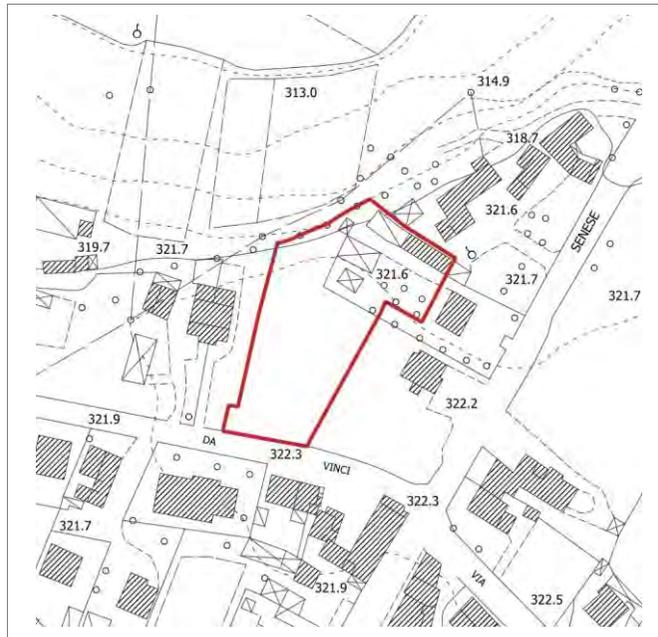
- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )



ESTRATTO PIANO OPERATIVO



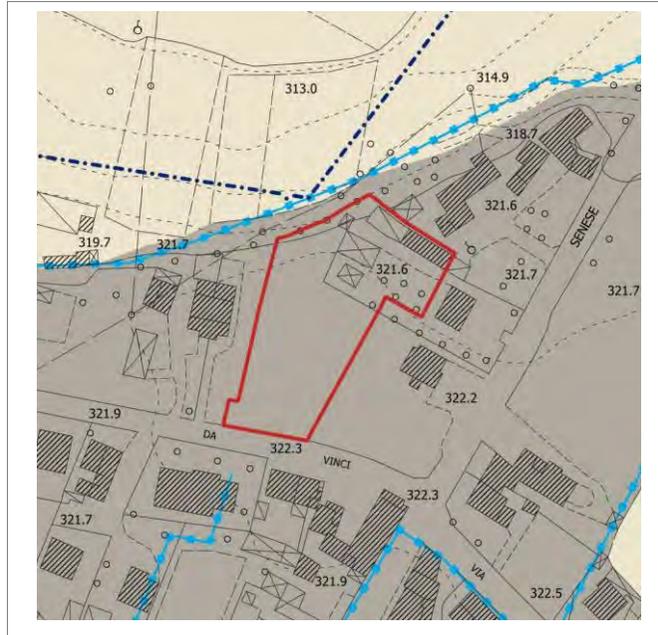
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 2 – SAN LEO

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	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.

**Prescrizioni specifiche**

*Per i nuovi edifici/nuovo edificio*

I nuovi edifici dovranno presentare caratteristiche formali unitarie, che consentano la loro integrazione con il contesto ambientale circostante.

Superficie edificabile massima comprensiva delle superfici esistenti a recupero.

Impermeabilizzazione delle aree non superiore al 40% della St.

Non sono consentiti interrati.

**Urbanizzazione**

Cessione delle aree a parcheggio pubblico e per lo spazio pubblico di quartiere.

**Paesaggio**

Mantenere gli allineamenti con i filari alberati esistenti internamente ed esternamente all'ambito di trasformazione. Schermatura verde di filtro verso il territorio aperto.

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 2 – SAN LEO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	2.800	mq
Se max	Superficie edificabile	900	mq
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	40	%

**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**

Piano attuativo

**Morfotipo TR 9 TESSUTO RETICOLARE O DIFFUSO**

**Obiettivi specifici**

- 1** Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti.
- 2** Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano.
- 3** Recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica.
- 4** Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale).
- 5** Dotare lo spazio periferico di servizi e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

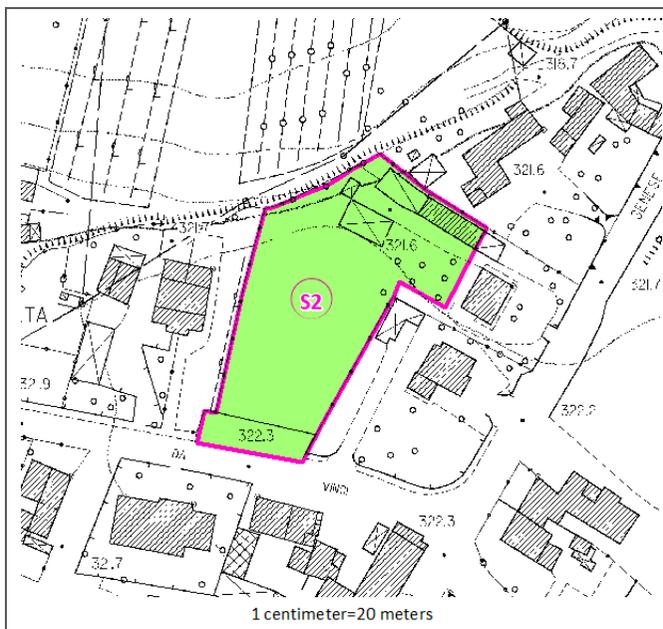
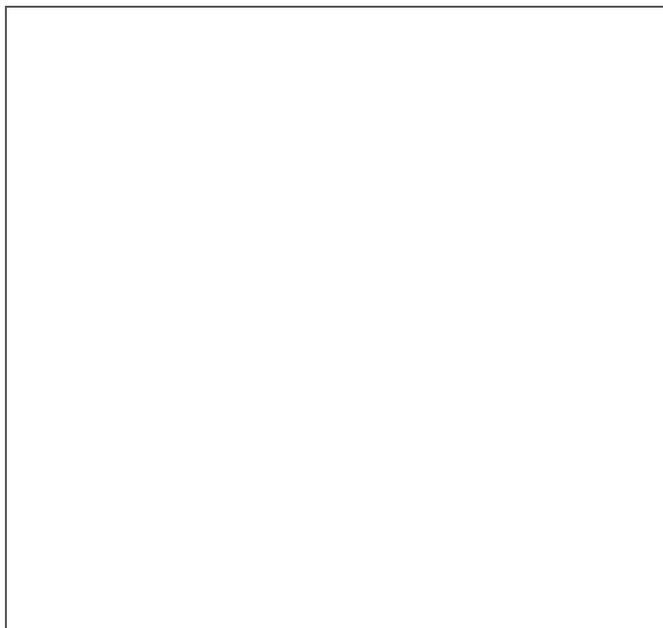
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 2 – SAN LEO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 17
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

**UTOE 3 MOTINA – OBIETTIVI STRATEGICI E SCHEDE NORMA**

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 i seguenti obiettivi strategici:

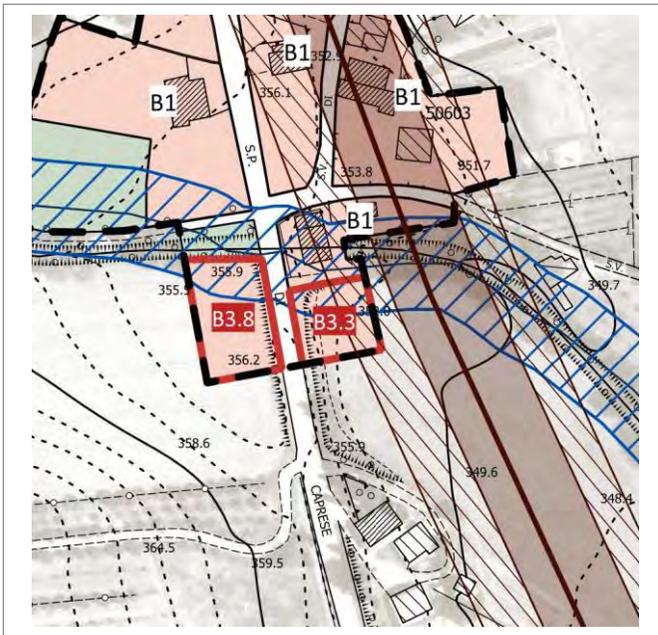
- **valorizzazione, attraverso interventi di restauro, risanamento conservativo e riqualificazione degli edifici riconosciuti in Schedatura come originali e riferibili al complesso degli edifici dell’ex campo di internamento di “Renicci” e del cosiddetto “Parco di Renicci”,** che dovrebbero diventare 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;
- **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;
- **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;
- **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;
- **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.
- **valorizzazione e potenziamento delle attrezzature esistenti** (ex scuola e campo di calcio).

**AREE DI TRASFORMAZIONE**

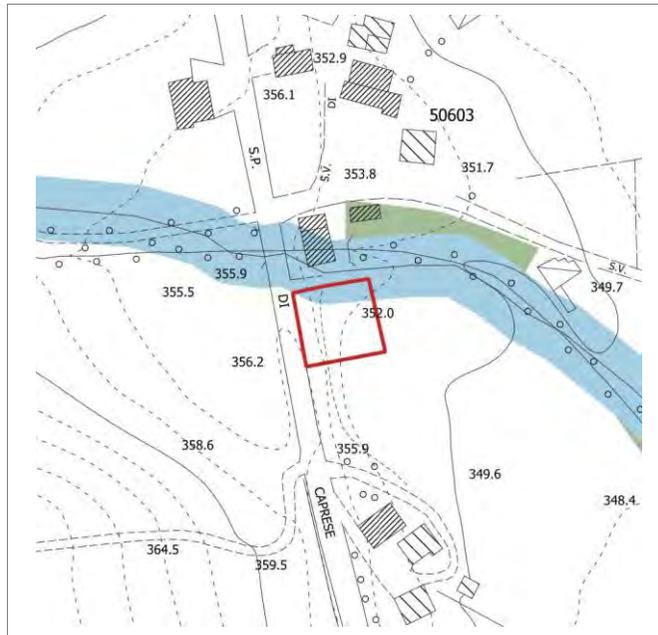
Sigla	Ubicazione	Vincolo D.Lgs 42/2004
B3.3	SP47 di Caprese Michelangelo	NO
B3.4	SP47 di Caprese Michelangelo	NO
B3.5	Via di Motina	NO
B3.6	Via di Motina	NO
B3.8	SP47 di Caprese Michelangelo	NO
B3.9	Via di Motina	NO



ESTRATTO PIANO OPERATIVO



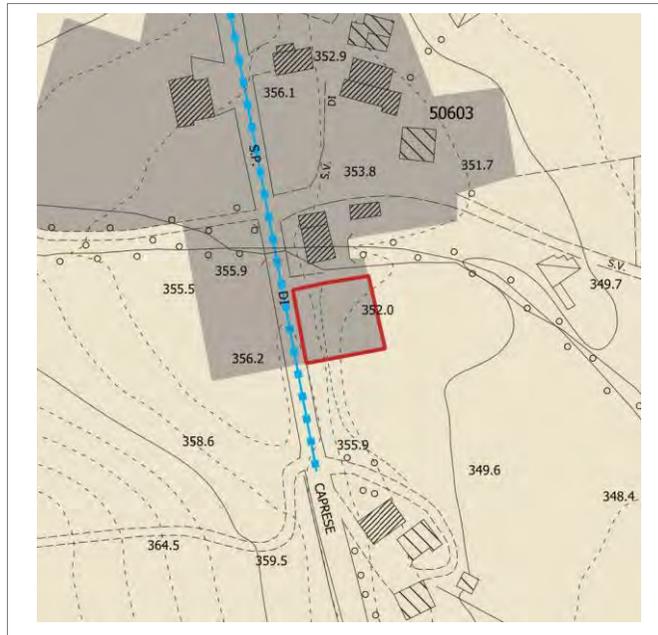
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 3 – MOTINA

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	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----



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 il nuovo edificio*

Il nuovo edificio dovrà presentare caratteristiche formali unitarie, che consentano la sua integrazione con il contesto ambientale circostante.

La posizione dell'edificio dovrà essere esterna all'area di influenza della faglia sismica.

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 3 – MOTINA

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	640	mq
Se max	Superficie edificabile	180	mq
H max	Altezza massima	6,00	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**

Diretto
---------

**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.

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

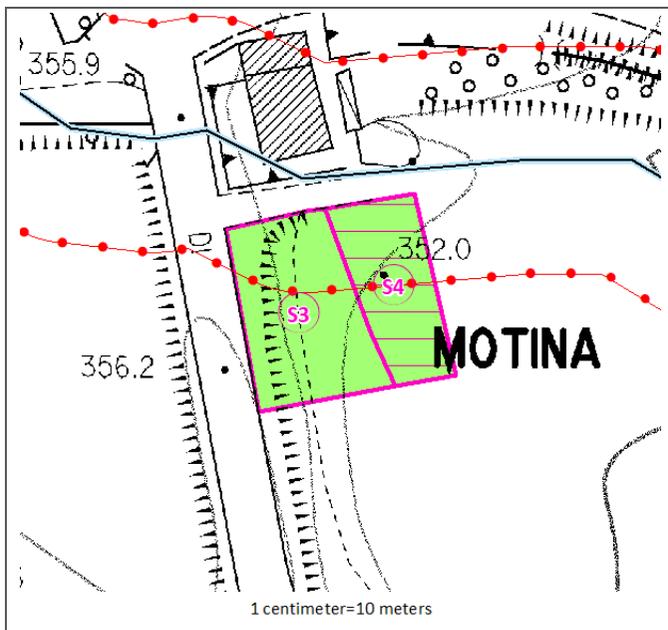
Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S3)** in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, 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, ove risultino significative, profili MASW) che definisca 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).

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale molto elevata (S4)** per le aree di suscettibilità (ZS FAC) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione ai sensi dell'art.134 commi 1 lettere a), h), l) della L.r. 65/2014, fatto salvo per le classi d'uso I e II (NTC 2018, Cap.2 – par.2.4.2) previa verifica in fase attuativa e/o edilizia delle condizioni di instabilità mediante gli approfondimenti previsti dalle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci – FAC". La verifica in fase attuativa e/o edilizia delle condizioni di instabilità mediante gli approfondimenti previsti dalle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci – FAC" è altresì obbligatoria:



**Aspetti geologici**

L'area è interessata dalla fascia di 10 m di rispetto del corso d'acqua di cui all'articolo 96, comma 1, lettera f), del R.D. 523/1904. Tale fascia potrà essere dettagliata a seguito di specifica campagna rilievo topografico.

Non sono riscontrate problematiche di rischio idraulico.

UTOE 3 – MOTINA

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.3	elevata
	S.4	molto elevata
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona suscettibilità FAC
	Zona 6
Fattore di amplificazione sismico max.	2
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 20/2020	Si

**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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

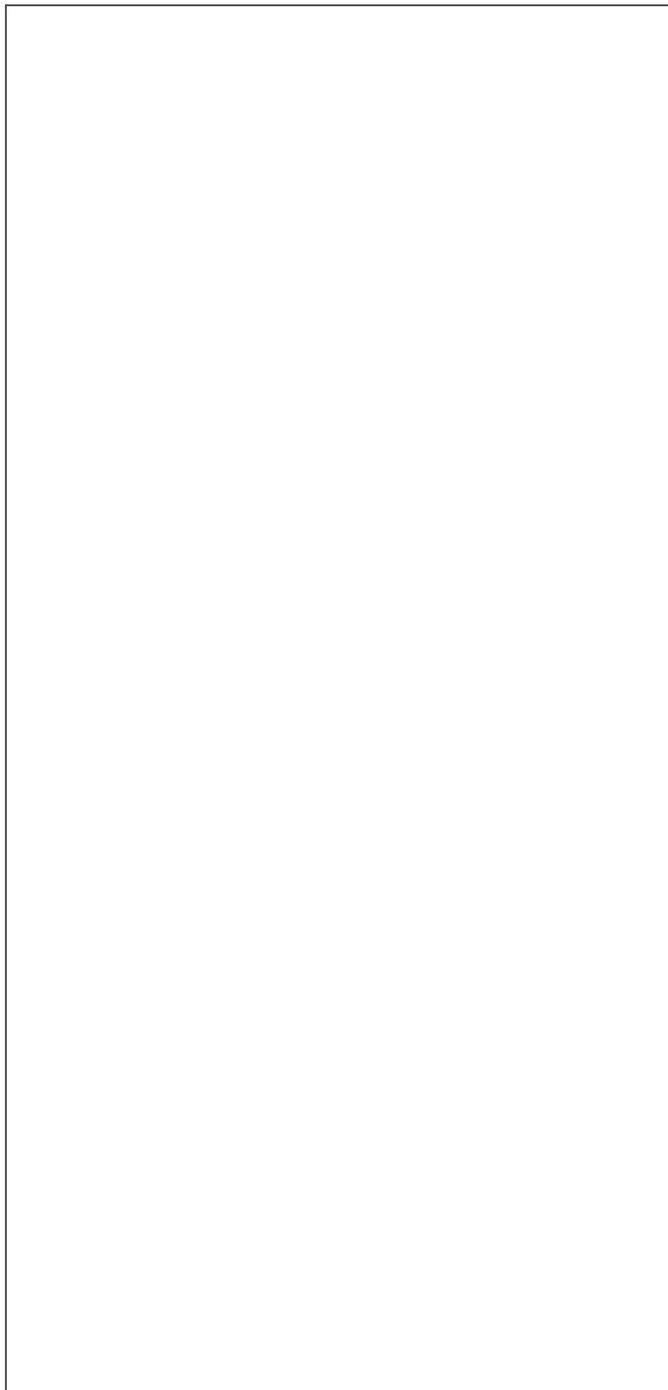
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)
- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

- per gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 della L.R. 65/2014 limitatamente alla realizzazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- per gli interventi di cui alla lett. g) del comma 1 della L.R. 65/2014 limitatamente a quelli rientranti nelle classi di indagine 2, 3 o 4 di cui all'Art. 7 comma 3 del DPGR 36R/2009
- per gli interventi di cui alla lett. i) del comma 1 della L.R. 65/2014 limitatamente a quelli rientranti nelle classi di indagine 2, 3 o 4 di cui all'Art. 7 comma 3 del DPGR 36R/2009

Le indagini di approfondimento da svolgersi dovranno essere scelte tra quelle indicate e riferite al gruppo \*Ind\_3\* di cui alle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci – FAC", ovvero tomografie elettriche, sismica a riflessione, sismica a rifrazione o GPR.



## 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 ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 3 - MOTINA

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	619	mq
Se max	Superficie edificabile	120	mq
H max	Altezza massima	6,00	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**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**

	Diretto
--	---------

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

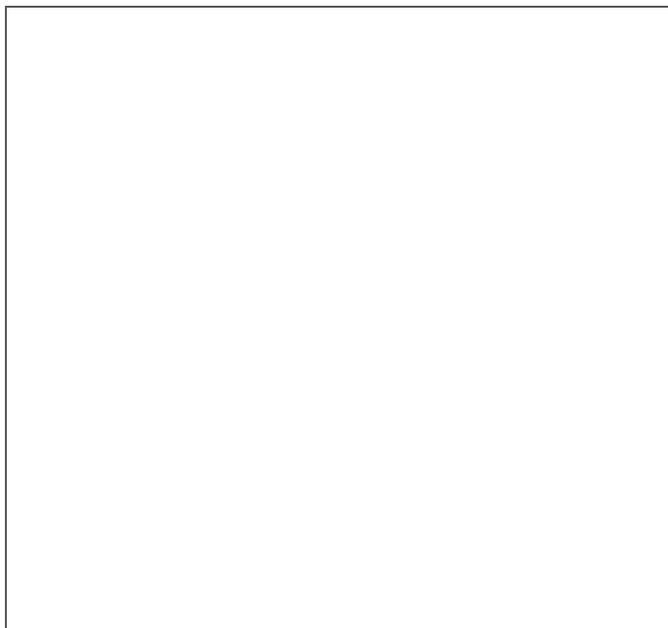
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S.3)** in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, 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.



UTOE 3 – MOTINA

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.3	elevata
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 4
	Zona 6
Fattore di amplificazione sismico max.	2.3
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)
- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati

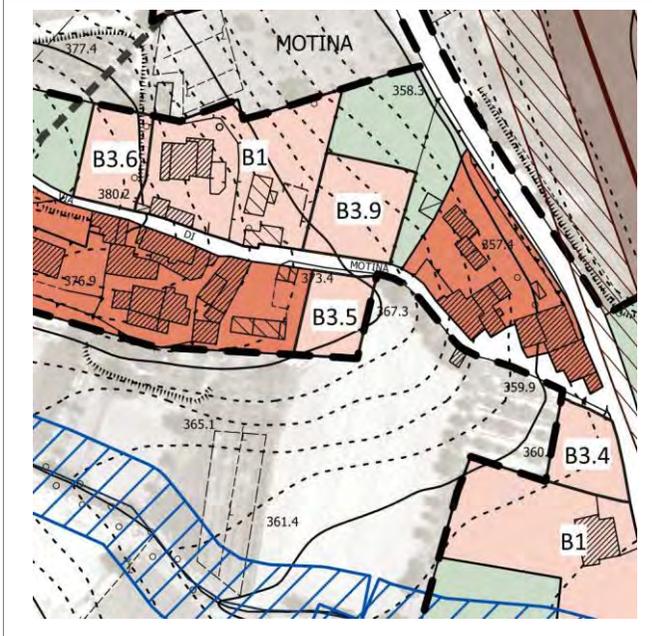
**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata

**Paesaggio**

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 3 - MOTINA

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	581	mq
Se max	Superficie edificabile	120	mq
H max	Altezza massima	6,00	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**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**

	Diretto
--	---------

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

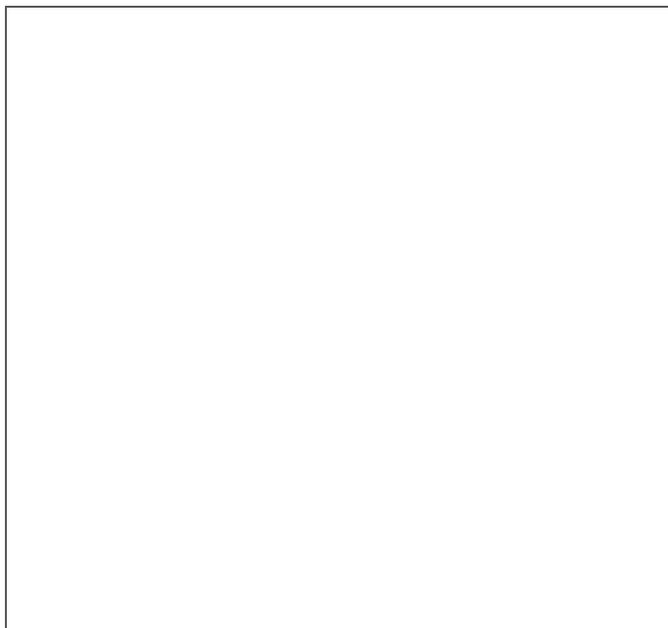
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S.3)** in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, 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.



UTOE 3 – MOTINA

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.3	elevata
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 4
Fattore di amplificazione sismico max.	2.3
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati

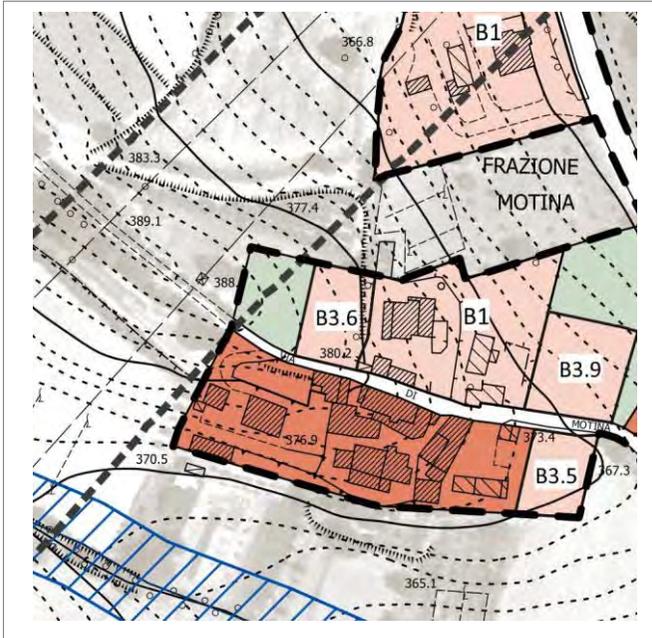
**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 3 - MOTINA

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	675	mq
Se max	Superficie edificabile	120	mq
H max	Altezza massima	6,00	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**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**

	Diretto
--	---------

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

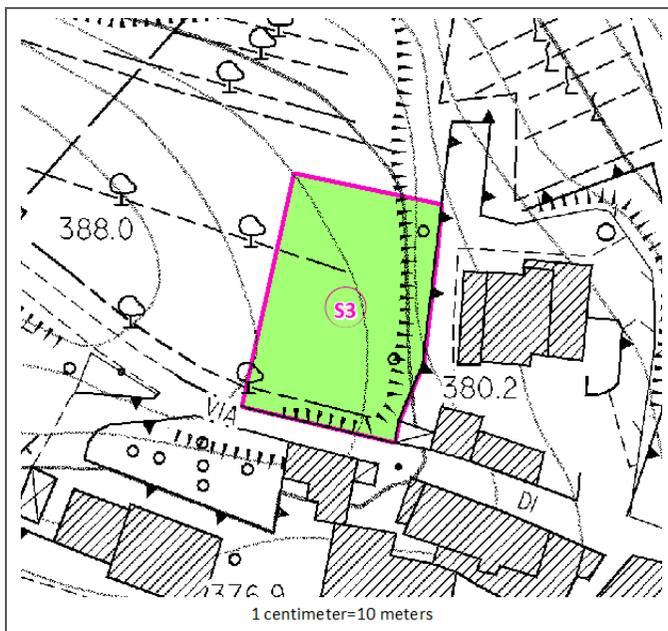
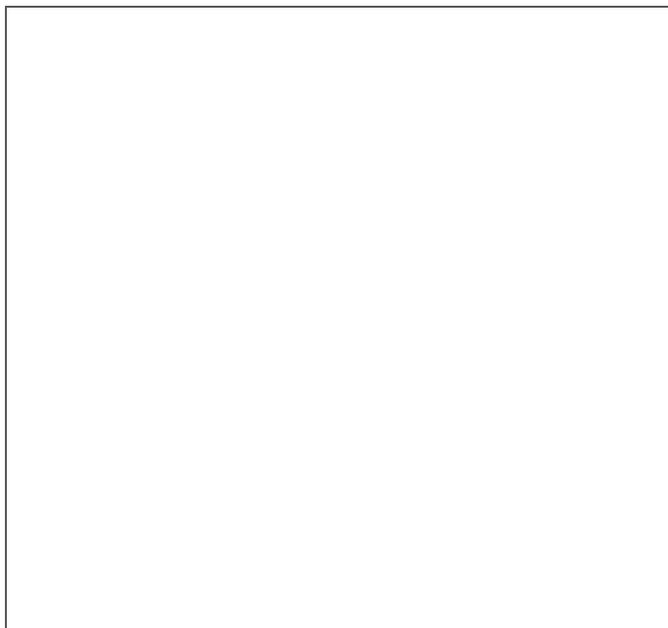
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S.3)** in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, 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.



UTOE 3 – MOTINA

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.3	elevata
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 4
Fattore di amplificazione sismico max.	2.3
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

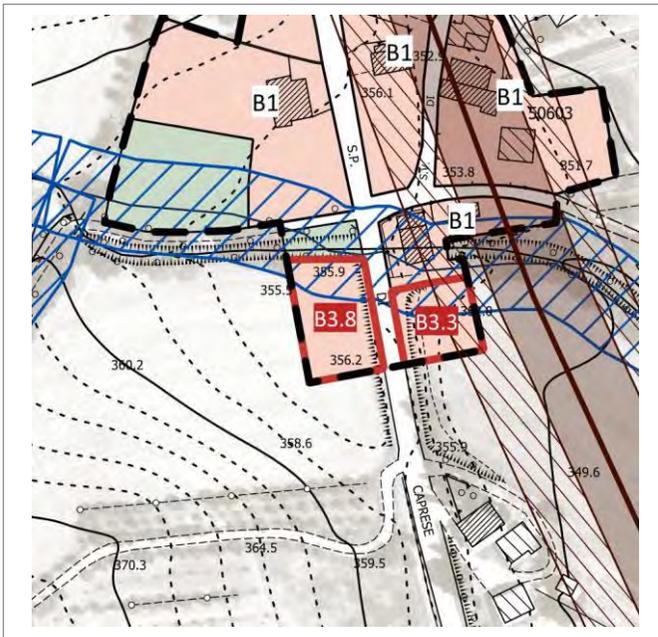
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

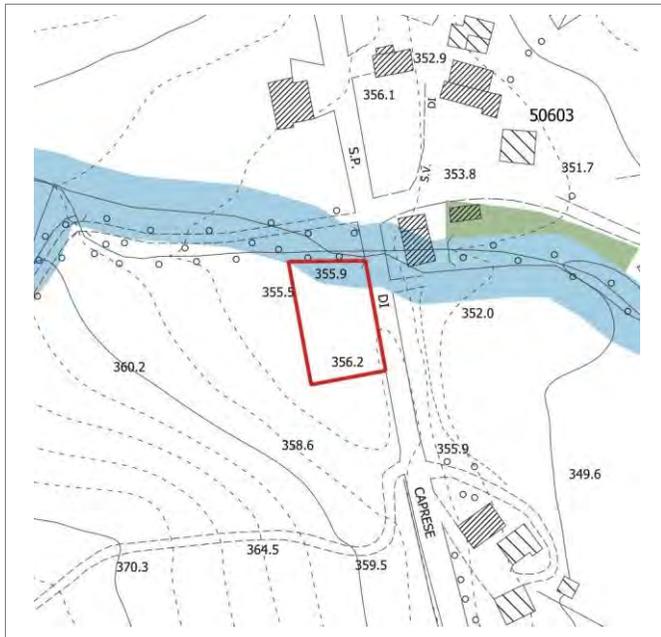
- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



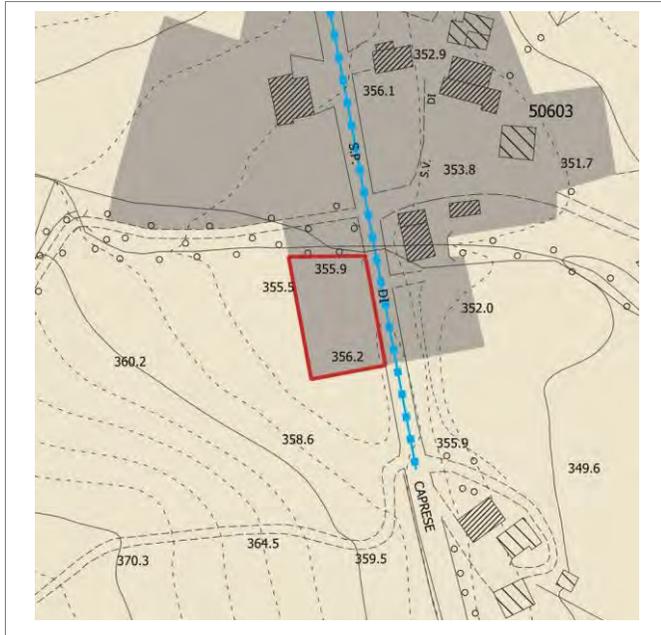
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 3 – MOTINA

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	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

*Per il nuovo edificio*

Il nuovo edificio dovrà presentare caratteristiche formali unitarie, che consentano la sua integrazione con il contesto ambientale circostante.

Non sono consentiti interrati.

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 3 – MOTINA

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	968	mq
Se max	Superficie edificabile	180	mq
H max	Altezza massima	6,00	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**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**

	Diretto
--	---------

**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.

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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**

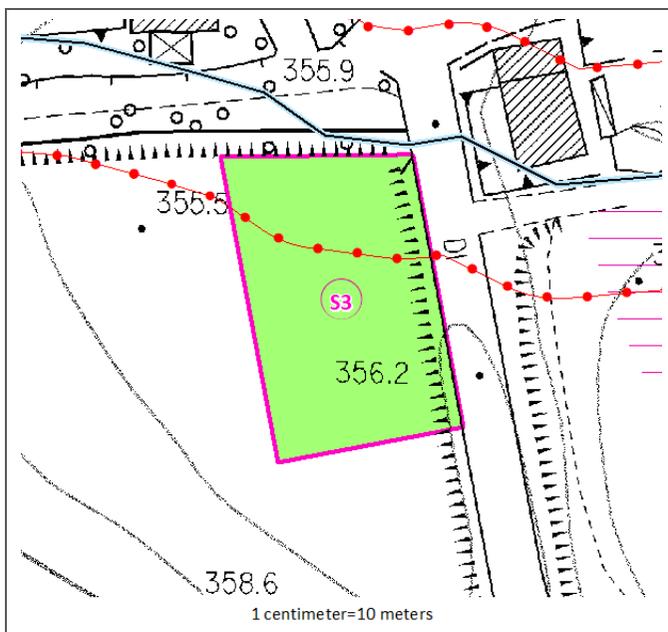
Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S.3)** in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse (nell'ambito di alcune 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**

L'area è interessata dalla fascia di 10 m di rispetto del corso d'acqua di cui all'articolo 96, comma 1, lettera f), del R.D. 523/1904. Tale fascia potrà essere dettagliata a seguito di specifica campagna rilievo topografico.

Non sono riscontrate problematiche di rischio idraulico.



UTOE 3 – MOTINA

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.3	elevata
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 4
	Zona 6
Fattore di amplificazione sismico max.	2.3
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 20/2020	Si

**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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.

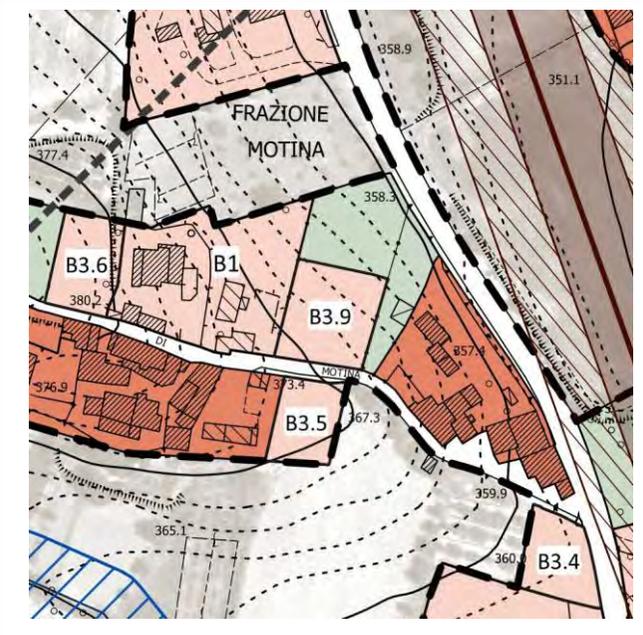
**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 3 - MOTINA

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	958	mq
Se max	Superficie edificabile	120	mq
H max	Altezza massima	6,00	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**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**

	Diretto
--	---------

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

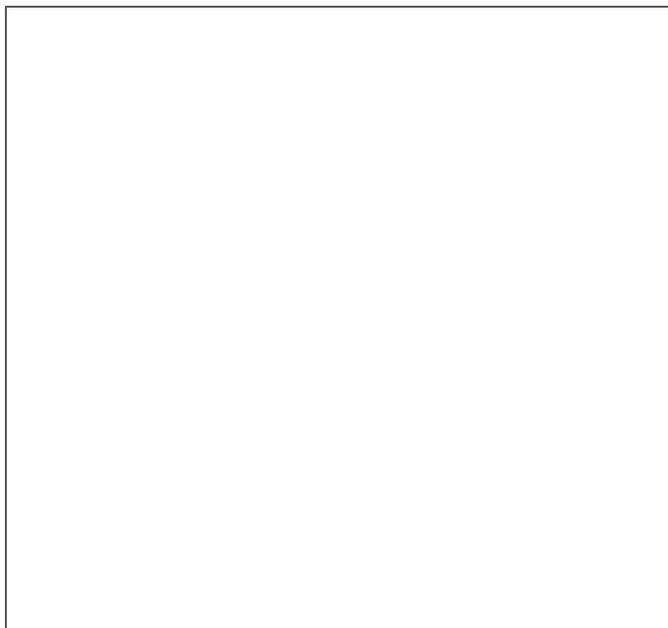
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S.3)** in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, 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.



UTOE 3 – MOTINA

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.3	elevata
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 4
Fattore di amplificazione sismico max.	2.3
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

- S4 MOLTO ELEVATA (S4)
- S3 ELEVATA (S3)
- S2 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 ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

**UTOE 4 TAVERNELLE – OBIETTIVI STRATEGICI E SCHEDE NORMA**

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 i seguenti obiettivi strategici:

- **valorizzare e consolidare l’asse di penetrazione verso le principali attrezzature pubbliche**, quale elemento centrale di aggregazione e identità del luogo;
- **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;
- **riqualificare le aree degradate caratterizzate dalla presenza di volumi incongrui.**

**AREE DI TRASFORMAZIONE**

Sigla	Ubicazione	Vincolo D.Lgs 42/2004
B3.1	Via dei Tintori	NO
B3.2	Via dei Fabbri	NO
B3.3	Via della Chiesa	NO
B3.4	Via dei Fabbri	NO
F9.4.1 (*)	Località Preconne	NO



(\*) Area già sottoposta a Conferenza di Copianificazione del 01.04.2019, ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 125781/2019 (e successiva integrazione dell'11.02.2019 con nota prot. 64471 e integrazione del 18.03.2019 con nota prot. 122310)

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di uniformare il tessuto urbano agendo sulle relazioni con il contesto consolidato, finalizzando l'intervento di trasformazione alla creazione di un tessuto a bassa densità in stretta relazione con l'esistente.

**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.

Obbligo di riqualificazione del contesto esistente con recupero volumetrico del patrimonio edilizio esistente.

Obbligo di allineare i fronti su Via dei Tintori.

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 4 - TAVERNELLE

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	859	m <sup>q</sup>
Se max	Superficie edificabile	180	m <sup>q</sup>
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**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**

	Diretto
--	---------

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**Aspetti idraulici**

L'area è interessata da una fascia di pericolosità idraulica per **alluvioni frequenti (P3)** e **alluvioni poco frequenti (P2)** legati ad insufficienza di deflusso del reticolo secondario in concomitanza delle piene del torrente Sovara.

In entrambi i casi i battenti di esondazione attesi variano da 10 a 20 cm in accordo alla cartografia idraulica i03A e i04A.

L'attività di nuova trasformazione edilizia non potrà interessare la fascia P3 senza preventiva realizzazione e collaudo di opere idrauliche sul sistema dei corsi d'acqua dell'area, definite ai sensi della lettera o) comma 1, art. 2, L.R. 41/2018.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente in fascia P3 sono ammessi alle condizioni dell'art. 12 L.R. 41/2018.

Qualora l'attività di trasformazione edilizia interessi la fascia di pericolosità idraulica P2, uno specifico studio idraulico dovrà dimostrare il non aggravio delle condizioni nelle aree contermini definendo i contestuali interventi di mitigazione del rischio idraulico conformi alla normativa.

Nelle fasce di pericolosità idraulica il primo piano di calpestio dovrà presentare un franco idraulico di almeno 30 cm sul locale battente di esondazione.



**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 media (S.2)** la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.2	media
Pericolosità da alluvione	P.2	poco frequente
	P.3	frequente

Microzonazione sismica livello 2	Zona 10
Fattore di amplificazione sismico max.	1.4
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.

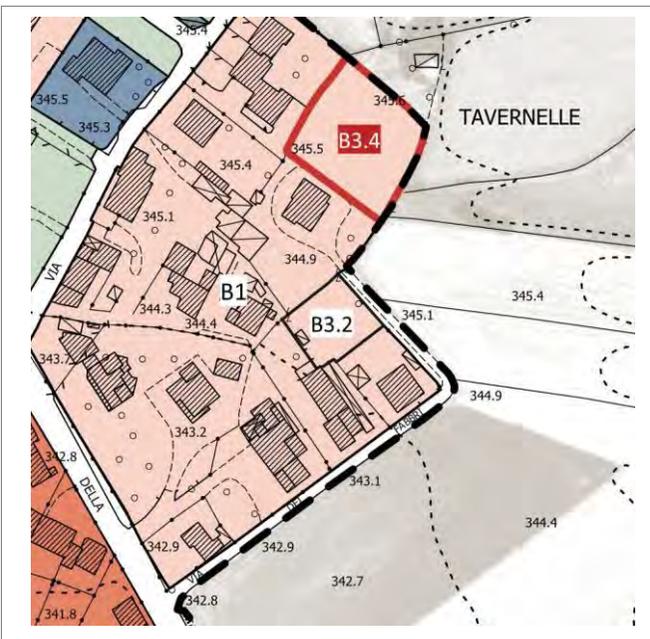
**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 4 - TAVERNELLE

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	547	mq
Se max	Superficie edificabile	180	mq
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**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**

	Diretto
--	---------

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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 edilizi, 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**

L'area è appena lambita da fenomeni **alluvionali poco frequenti (P2)** con battenti inferiori a 10 cm legati ad insufficienza di deflusso del reticolo secondario in concomitanza delle piene del torrente Sovara.

Qualora l'attività di trasformazione edilizia interessi la fascia di pericolosità idraulica P2, uno specifico studio idraulico dovrà dimostrare il non aggravio delle condizioni nelle aree contermini definendo i contestuali interventi di mitigazione del rischio idraulico conformi alla normativa.

Nella fascia P2 il primo piano di calpestio dovrà presentare un franco idraulico di almeno 30 cm sul battente di esondazione atteso.



UTOE 4 – TAVERNELLE

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.3	elevata
Pericolosità da alluvione	P.2	poco frequente

Microzonazione sismica livello 2	Zona 8
Fattore di amplificazione sismico max.	2.3
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.

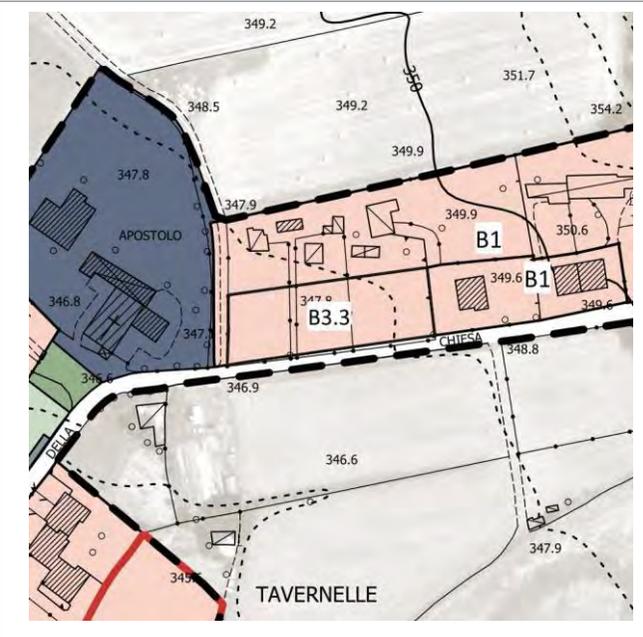
**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 4 - TAVERNELLE

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	1.519	mq
Se max	Superficie edificabile	450	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**

	Diretto
--	---------

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

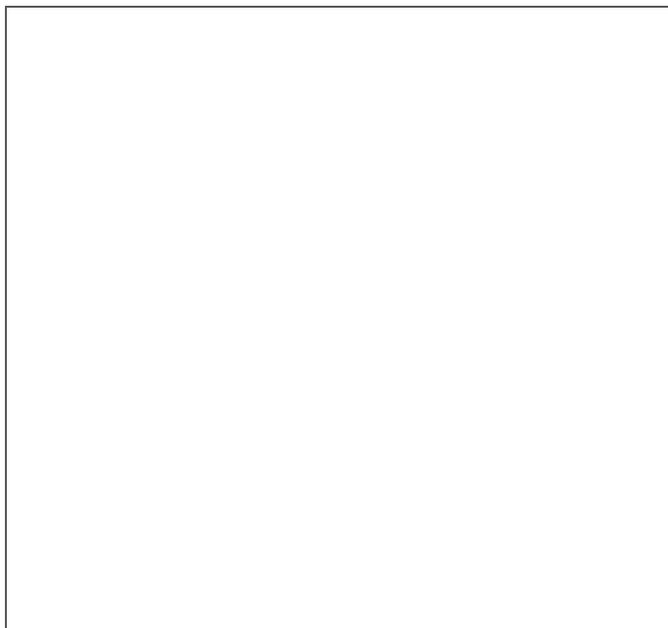
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S.3)** in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, 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.



UTOE 4 – TAVERNELLE

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.3	elevata
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 8-9
Fattore di amplificazione sismico max.	1.8-2.3
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

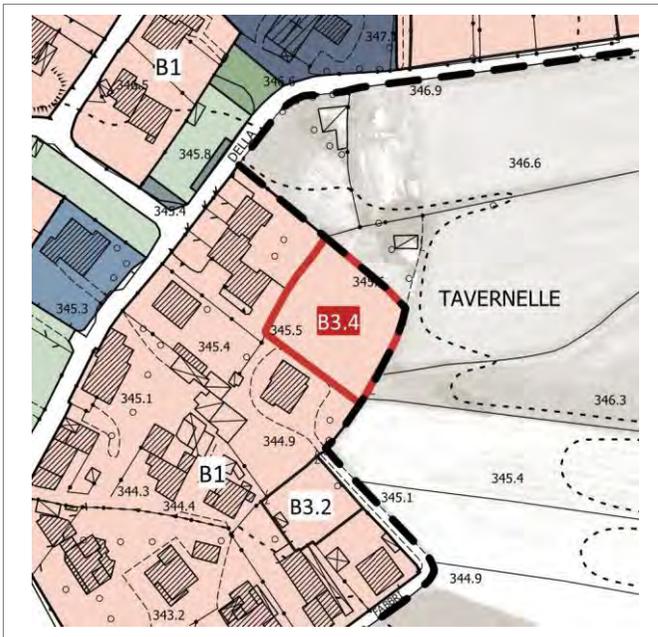
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

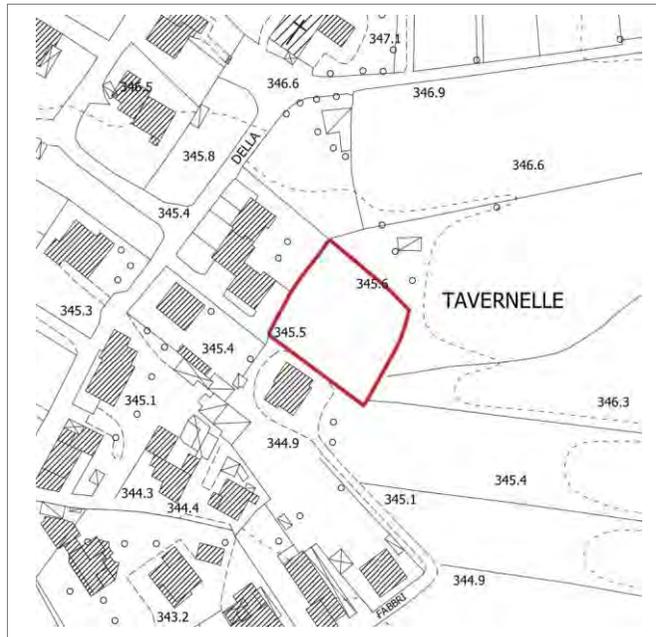
- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



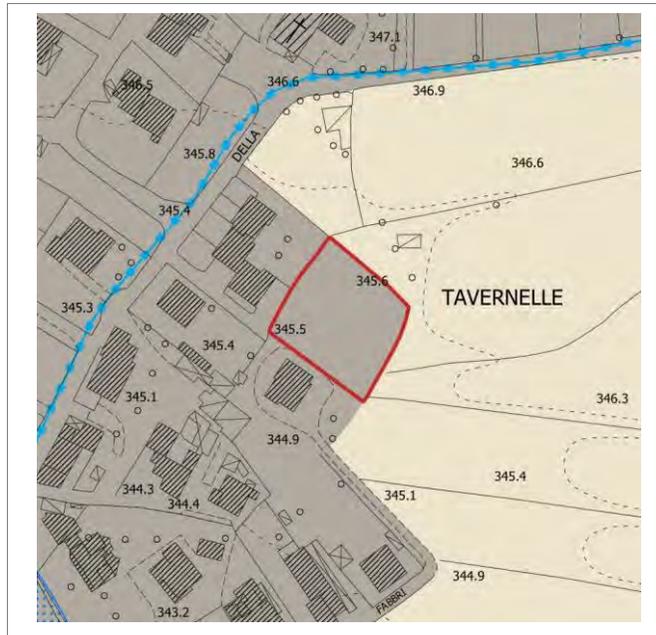
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 4 – TAVERNELLE

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	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

*Per i nuovi edifici/nuovo edificio*

Il nuovo edificio dovrà presentare caratteristiche formali unitarie, che consentano la sua integrazione con il contesto ambientale circostante.

Non sono consentiti interrati.

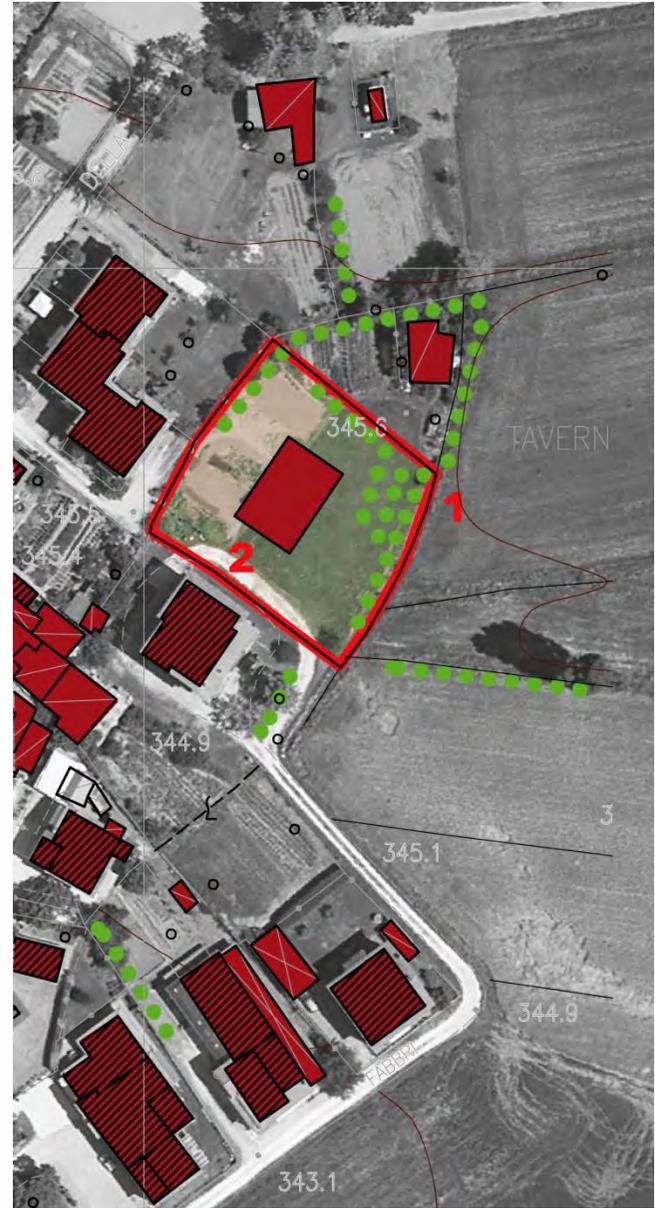
**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 4 – TAVERNELLE

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	1.375	mq
Se max	Superficie edificabile	350	mq
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**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**

Diretto
---------

**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.

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

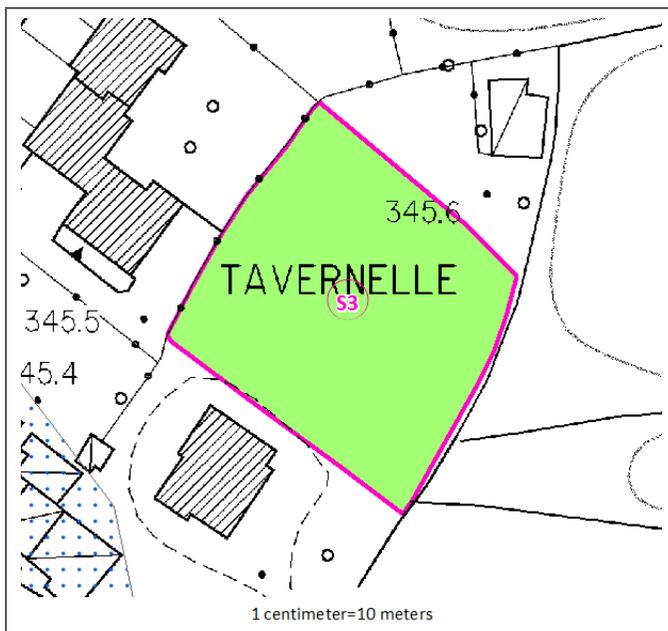
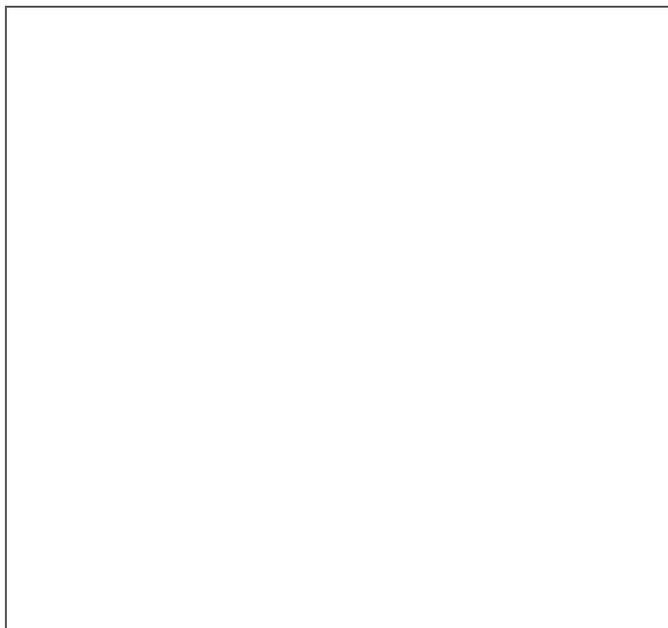
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S.3)** in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, 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.



UTOE 4 – TAVERNELLE

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	S.3	elevata
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Zona 8
Fattore di amplificazione sismico max.	2.3
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

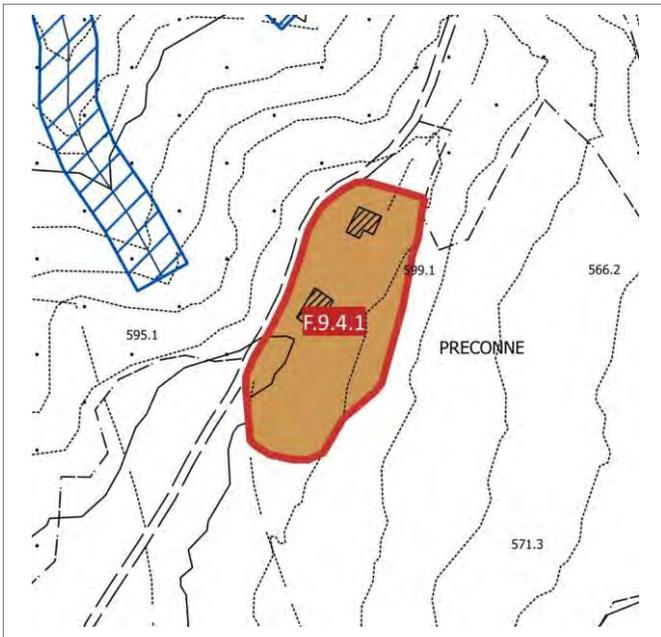
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

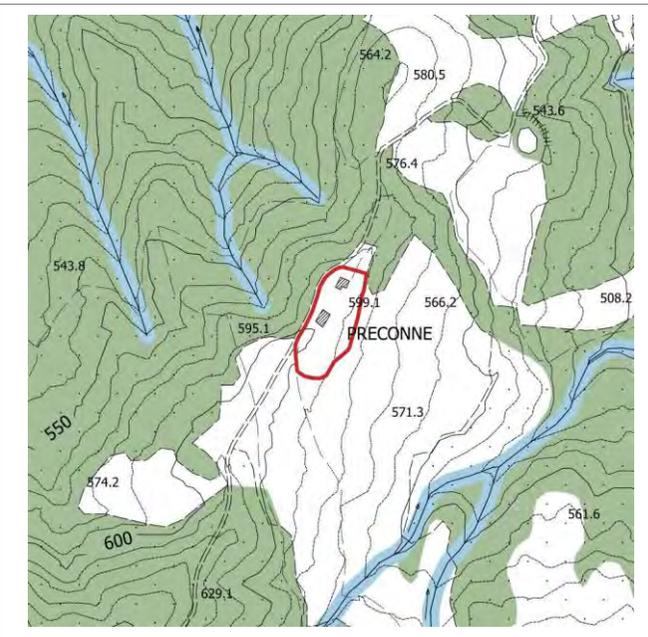
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



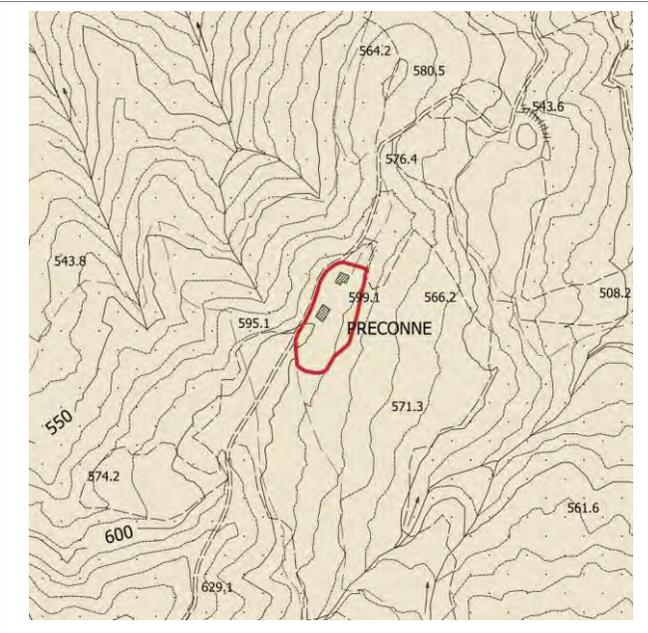
ORTOFOTO ANNO 2016



VINCOLI D.LGS. 42/2004



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 4 – TAVERNELLE

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	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

Tale previsione riguarda il potenziamento di un insediamento turistico-ricettivo localizzato in località Preconne.

È inoltre ammessa la realizzazione di due nuovi edifici necessari per lo svolgimento dell'attività, di altezza massima non superiore a 3m.

**Prescrizioni specifiche**

Per i nuovi edifici di nuova costruzione:

- siano parzialmente interrati ed addossati ai terrazzamenti esistenti da recuperare e da ricostruire;
- siano coperti con tetto piano inerbito;

Per i nuovi edifici di nuova costruzione e per l'ampliamento ad uso ristorazione:

- siano realizzati in muratura in pietra faccia-vista con pezzatura simile a quella dei terrazzamenti;
- siano schermati con essenze tipiche del luogo.

**Per l'area di pertinenza:**

- sia presentato specifico elaborato relativo ai sistemi di smaltimento delle acque reflue, dando la preferenza a sistemi a basso impatto ambientale;
- sia presentato specifico elaborato relativo alle sistemazioni esterne, compresa la sistemazione delle aree per parcheggio.

**CONCLUSIONI DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (ART. 25 L.R. 65/2014) DEL 01/04/2019**

**Conforme**

Non vi sono prescrizioni

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 4 – TAVERNELLE

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	8.286	mq
Se max	Superficie edificabile	450	mq
H max	Altezza massima	3,0	m
R.C max.	Rapporto di copertura	-	%

**Destinazione d'uso**

	Turistico - ricettivo
--	-----------------------

**Modalità d'intervento**

	Piano Attuativo
--	-----------------



CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

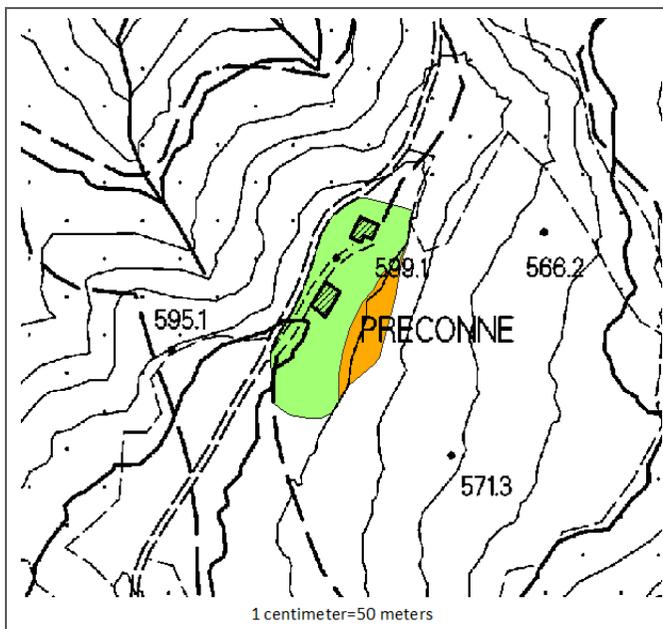
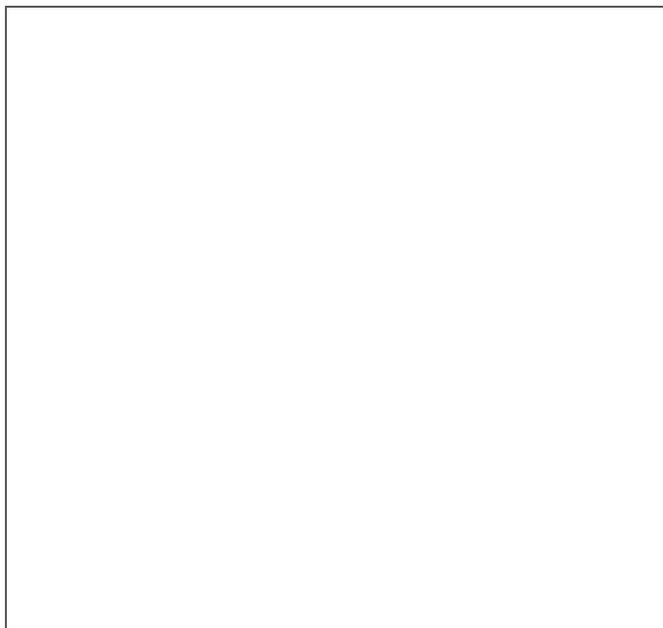
La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G.3)** è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità opera-terreno in funzione delle elevate pendenze (>15°).

**Aspetti sismici**

L'area è esterna al perimetro individuato dagli studi di Microzonazione sismica di livello 2

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 4 – TAVERNELLE

Pericolosità geologica	G.2	media
	G.3	elevata
Pericolosità sismica	/	
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	/
Fattore di amplificazione sismico max.	/
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

**Stima quantitativa degli impatti**

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SE disponibile (450 mq) sia destinata alla sola turistico - ricettiva.

Si assume che n.1 posto letto equivale ad un abitante insediabile.

**Criticità, misure di mitigazione e prescrizioni**

La potenziale criticità rilevata è legata al fatto che l'area in cui è previsto l'inserimento di nuovi edifici è al margine di un'area boscata.

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. Si rimanda inoltre al **parere conforme con prescrizioni** espresso in sede di Conferenza di Copianificazione.

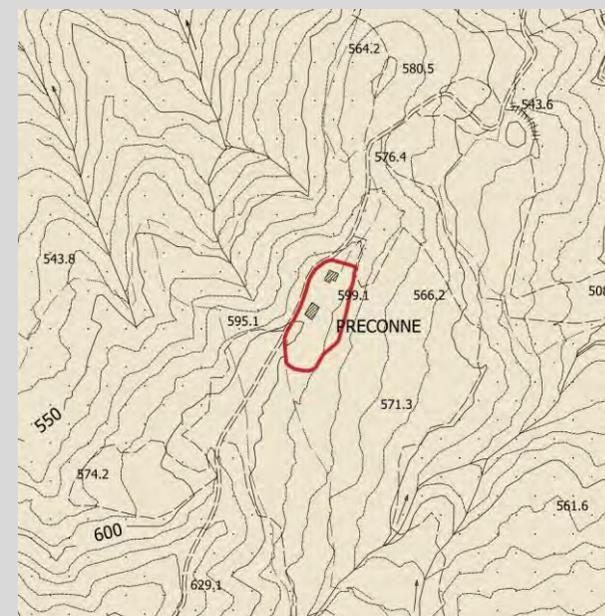
La Valutazione Ambientale Strategica non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

**ANALISI DELL'AREA**

Sistema ambientale	Impatto sull'ambiente	Effetto	Misure di mitigazione e/o compensazione
<b>Sistema Aria</b>	Aumento delle emissioni in atmosfera	↑	- Incentivare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici. - Incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili.
<b>Sistema Acqua</b>	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 (scarichi 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. - In caso di insediamenti o zone non serviti da pubblica fognatura, sarà necessario fare ricorso a sistemi di depurazione autonoma anche di tipo naturale.
<b>Sistema Suolo</b>	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.
<b>Sistema Energia</b>	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.
<b>Inquinam. Elettromagnetico</b>	Esposizione ai campi elettromagnetici	↔	- Rispettare i limiti previsti dalla normativa in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.
<b>Produzione di Rifiuti</b>	Aumento della produzione di rifiuti	↑	- Prevedere nuove isole ecologiche dedicate alla raccolta differenziata.
<b>Inquinam. Acustico</b>	Inquinamento acustico	↔	- Attenersi alle indicazioni del PCA comunale. - Indirizzare la progettazione verso soluzioni atte a aumentare la qualità acustica delle nuove opere.

**UTOE 4 - TAVERNELLE**

Elementi	Quantità	Unità di misura
Abitanti insediabili	13	n.
Produzione RSU	6,78	t/anno
Consumi elettrici	13,60	MWh/anno
Abitanti equivalenti	13	n.
Fabbisogno idrico	949	mc/anno
Afflussi fognari	949	mc/anno



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".

**UTOE 5 PONTE ALLA PIERA – OBIETTIVI STRATEGICI E SCHEDE NORMA**

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 i seguenti obiettivi strategici:

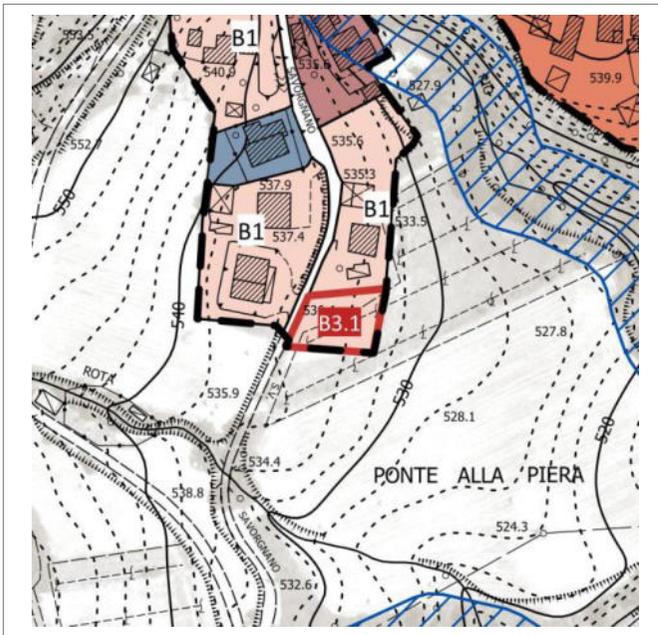
- **individuazione degli interventi necessari alla messa in sicurezza geomorfologica dell’abitato;**
- **gerarchizzazione e recupero della maglia viaria e potenziamento della mobilità leggera**, con particolare riferimento al ripristino di tracciati storici e alla viabilità poderale e vicinale;
- **conservazione e valorizzazione degli elementi strutturanti il paesaggio, quali i corridoi ecologici;**
- **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 Piera e del Fossatino;
- **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;
- **mantenimento delle aree orticole periurbane** quale elemento di tutela identitaria dei nuclei che dovranno essere con essi collegate funzionalmente;
- **sistemazione dell’area antistante il cimitero**, attraverso la realizzazione di un ampio spazio di pertinenza e di un’area per parcheggio.

**AREE DI TRASFORMAZIONE**

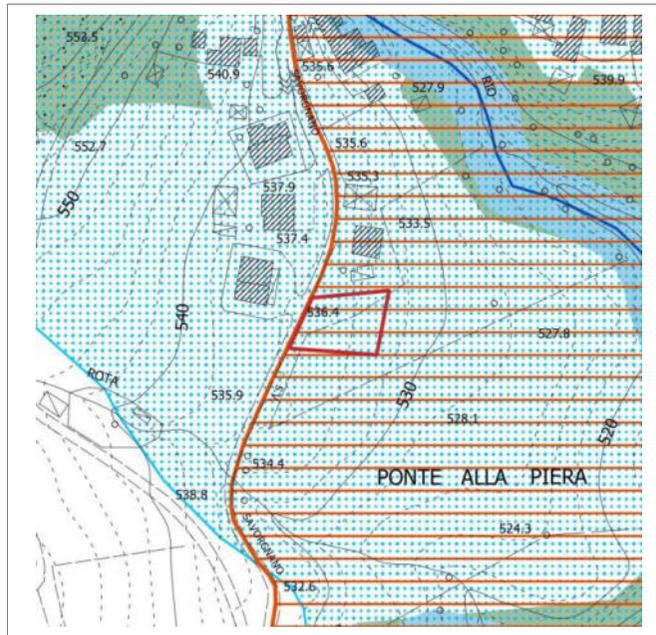
Sigla	Ubicazione	Vincolo D.Lgs 42/2004
B3.1	Strada Vicinale Savorgnano	SI
B3.2	Via Fossatino	SI
B3.3	Via Fossatino	SI
B3.4	Via Fossatino	NO



ESTRATTO PIANO OPERATIVO



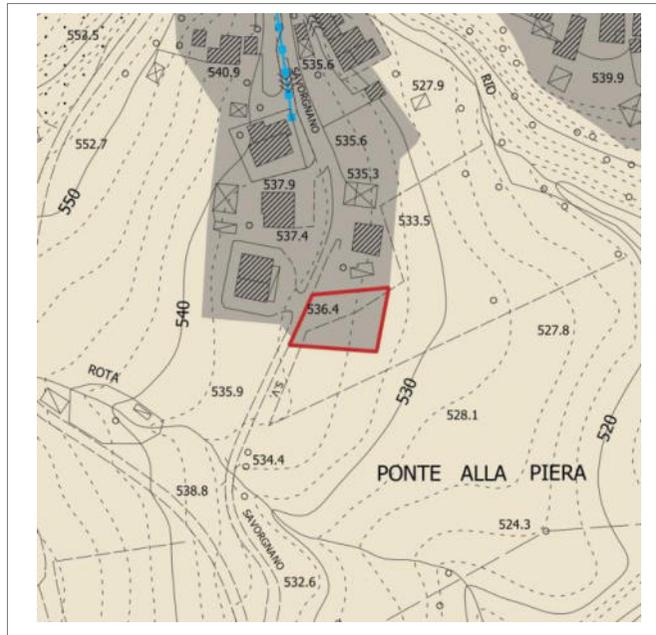
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 5 - PONTE ALLA PIERA

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	SI
	d) Montagne per parte eccedente i 1.200 m	NO
art. 142	f) I parchi e le riserve nazionali o regionali	SI
	g) I territori coperti da foreste e da boschi	NO
	m) Zone di interesse archeologico	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettilifio che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	---	----



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

*Per i nuovi edifici/nuovo edificio*

Il nuovo edificio dovrà presentare caratteristiche formali unitarie, che consentano la sua integrazione con il contesto ambientale circostante.

Non sono consentiti interrati.

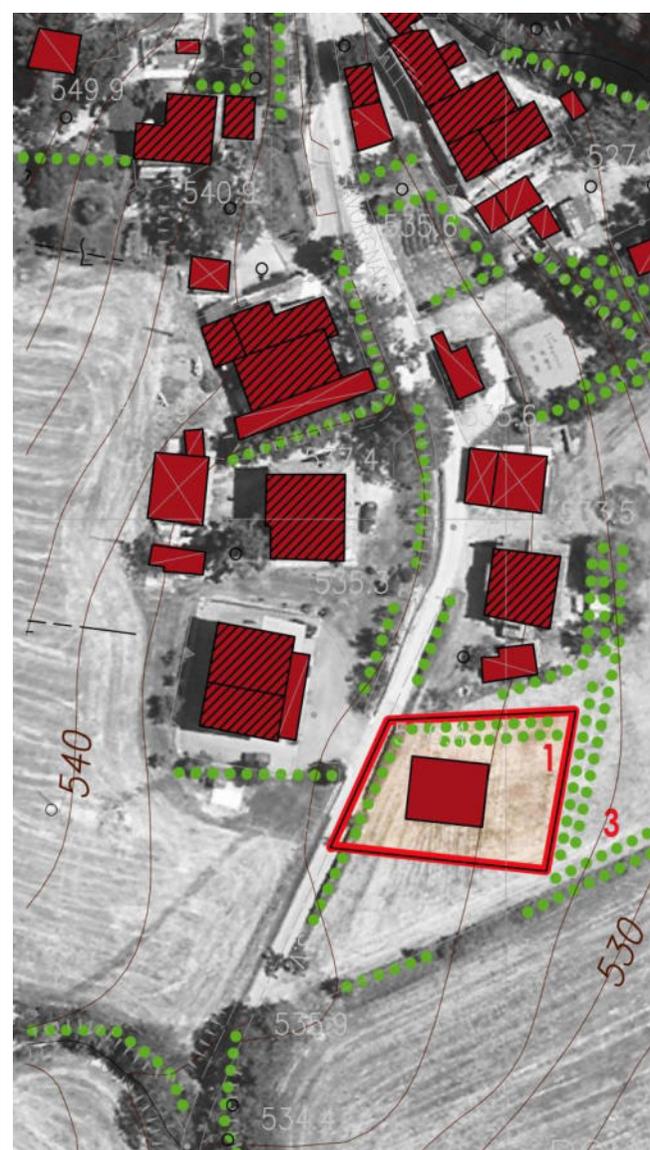
**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 5 – PONTE ALLA PIERA

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	508	mq
Se max	Superficie edificabile	180	mq
H max	Altezza massima	6,00	m
R.C max.	Rapporto di copertura	45	%

**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**

Diretto
---------

**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'edificio.
- 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.

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 5 – PONTE ALLA PIERA

Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Art. 142, comma 1, lett. g – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (Elaborato 8B, art. 12)

Direttive per la progettazione

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:

- a. individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;
- b. riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;
- c. riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;
- d. individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;
- e. tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;
- f. garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;
- g. tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;
- h. tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai

corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;

- i. promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;
- l. contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;
- m. favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;
- n. realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;
- o. promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

#### Prescrizioni per la progettazione

- a. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:
  - 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
  - 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
  - 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al

fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- b. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- c. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
  - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
  - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
  - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
  - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
- d. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscono l'integrazione

paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

- e. Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
- f. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
- g. Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
  - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
  - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
  - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:

  - gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
  - impianti per la produzione di energia;
  - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.
- h. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

**Art. 142, comma 1, lett. f – I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna<sup>1</sup> dei parchi**

**Disciplina paesaggistica (Elaborato 8B - Art. 11)**

**Direttive per la progettazione**

L'ente parco e gli altri organi istituzionali, ove competenti, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- a. garantire la coerenza delle politiche di gestione dei beni tutelati di cui al presente articolo con la conservazione dei valori, il perseguimento degli obiettivi e il superamento degli elementi di criticità, così come individuati dal Piano Paesaggistico;
- b. evitare le attività suscettibili di depauperare il valore estetico-percettivo dell'area protetta, tutelando gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline) e tutti gli elementi che contribuiscono alla riconoscibilità degli aspetti identitari e paesaggistici dei beni tutelati di cui al presente articolo;
- c. evitare nuovi carichi insediativi oltre i limiti del territorio urbanizzato, favorendo politiche di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- d. riqualificare le aree che presentano situazioni di compromissione paesaggistica, relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto, superando i fattori di detrazione visiva e promuovere lo sviluppo di attività economiche paesaggisticamente compatibili e l'eventuale delocalizzazione delle attività incongrue;
- e. favorire la riqualificazione paesaggistica nelle aree protette delle discariche di cave e miniere abbandonate;
- f. nei territori di protezione esterna le eventuali attività estrattive autorizzate devono essere indirizzate alla coltivazione di materiali di eccellenza tipici della zona ricorrendo a tecniche estrattive di accertata compatibilità paesaggistica e ambientale.

**Prescrizioni per la progettazione**

- a. Nei parchi e nelle riserve nazionali o regionali non sono ammesse:
  - 1 - nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali;
  - 2 - l'apertura di nuove cave e miniere salvo quanto previsto alla lettera c);
  - 3 - le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.Lgs. 152/06) ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco;
  - 4 - la realizzazione di campi da golf;
  - 5 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;
  - 6 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline).
- b. Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:
  - 1 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta;
  - 2 - gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;

- 3 - l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali fatto salvo quanto previsto alla lettera c.
- c. Per le attività estrattive ricadenti all'interno dei territori di protezione esterna del Parco delle "Alpi Apuane" (Aree Contigue di Cava), nel rispetto dell'art. 17 della Disciplina del Piano, e di quanto specificato all'Allegato 5, vigono le seguenti ulteriori norme:
  - 1 - I comuni nell'ambito del procedimento autorizzativo accertano che le attività estrattive non interessino vette e crinali integri, in quanto non oggetto di precedenti attività estrattive, né cave rinaturalizzate.
  - 2 - Le attività estrattive oggetto di nuova autorizzazione non devono interferire con sentieri, percorsi e punti panoramici accessibili al pubblico individuati negli strumenti della pianificazione territoriale quali elementi primari di significativa valenza paesaggistica.
  - 3 - La realizzazione di nuova viabilità di servizio alle attività estrattive che interessi aree integre è ammessa a condizione che consista in un intervento che non aggravi le criticità paesaggistiche del Bacino e che nell'ambito dell'autorizzazione sia previsto il ripristino dei luoghi.
  - 4 - Sono definite rinaturalizzate le cave riconosciute tali dai piani attuativi.
  - 5 - Sono definiti interventi di riqualificazione paesaggistica quelli finalizzati a perseguire il miglioramento della qualità paesaggistica delle cave e dei ravaneti. Nell'ambito di tali interventi, eventuali attività di escavazione sono consentite limitatamente alle quantità necessarie alla rimodellazione dei fronti di cava ai fini di cui sopra.
  - 6 - Sono comunque fatti salvi gli interventi imposti da provvedimenti delle autorità competenti in applicazione del DPR 128/59 del D.lgs. 624/96 e della Guida operativa per la prevenzione e sicurezza delle attività estrattive della Regione Toscana e del servizio Sanitario della Toscana o comunque resi necessari a seguito di diffide, ordinanze o provvedimenti di sicurezza emanati dagli uffici di polizia mineraria o dal Comune o da altra autorità competente.

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**Aspetti geologici**

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G.3)** da movimento gravitativo, ed è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi emerga la necessità di effettuare interventi di messa in sicurezza, la durata del monitoraggio è definita in relazione alla tipologia del dissesto. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e consentire la manutenzione degli stessi. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

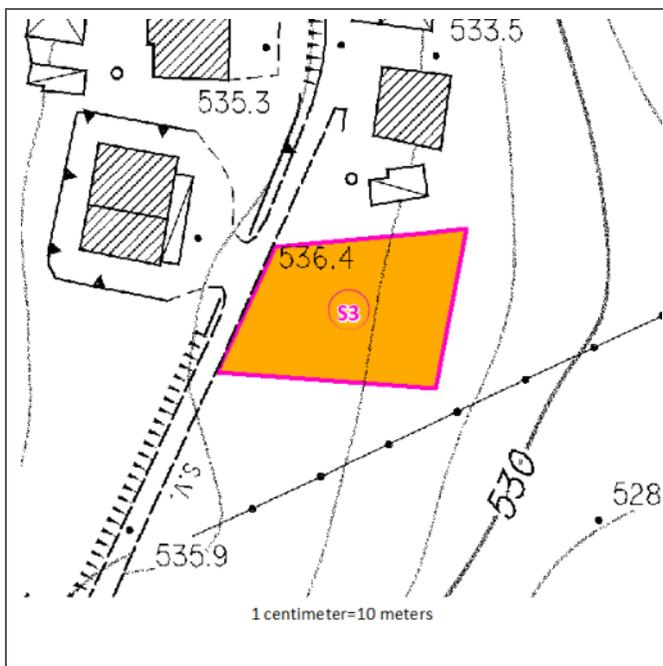
Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S.3)** in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, in zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione dovranno essere realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010. La fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.2.2, lettera a.1) a.2) a.3. 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.



UTOE 5 – PONTE ALLA PIERA

Pericolosità geologica	G.3	elevata
Pericolosità sismica	S.3	elevata
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Frana quiescente
Fattore di amplificazione sismico max.	1.8
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

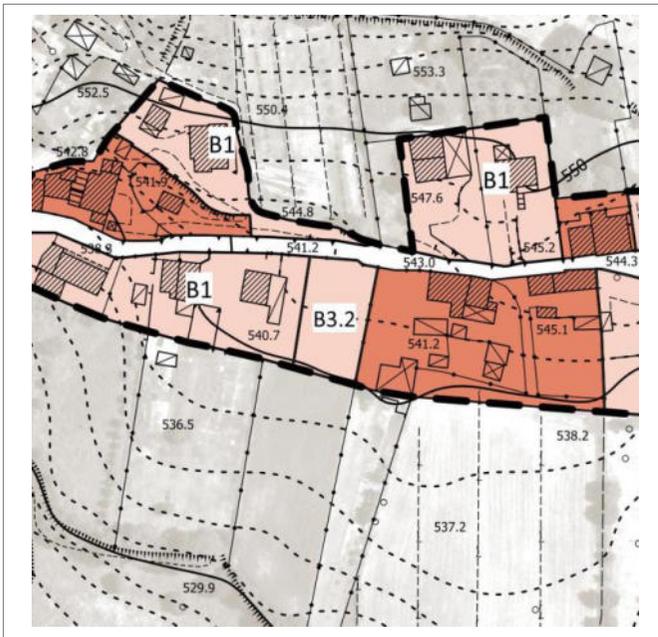
**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)
- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 5 - PONTE ALLA PIERA

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	SI
	g) I territori coperti da foreste e da boschi	NO
	m) Zone di interesse archeologico	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di uniformare il tessuto urbano agendo sulle relazioni con il contesto consolidato, finalizzando l'intervento di trasformazione alla creazione di un tessuto a bassa densità in stretta relazione con l'esistente.

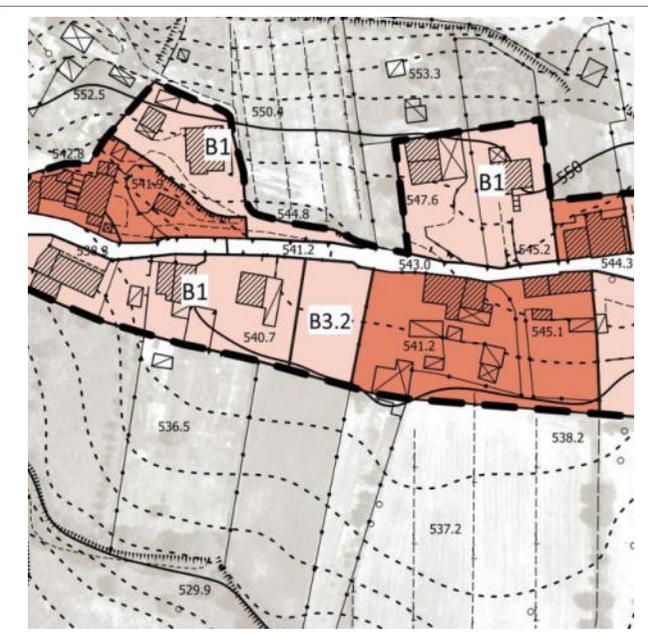
**Prescrizioni specifiche**

Allineamento dei fronti all'edificato esistente.

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UT UTOE 5 - PONTE ALLA PIERA

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	843	mq
Se max	Superficie edificabile	180	mq
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	30	%

**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**

Diretto
---------

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI

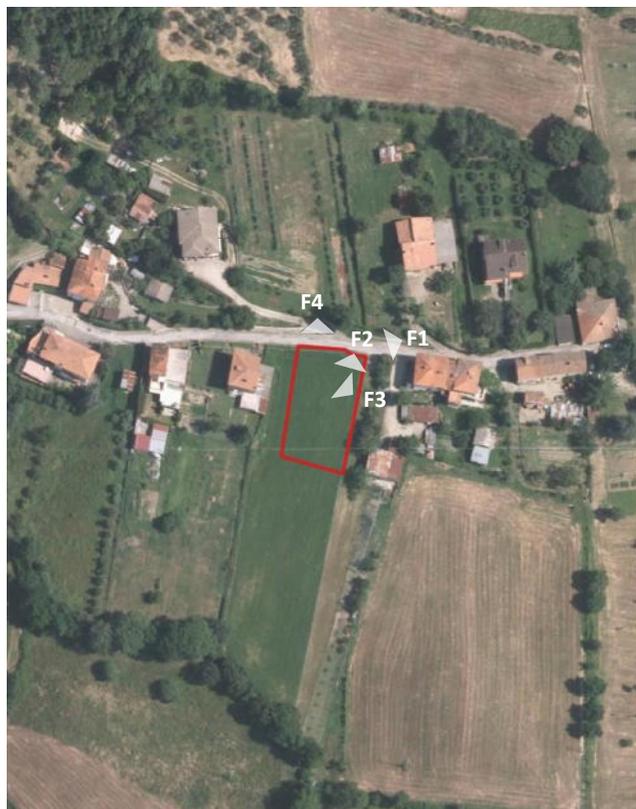


Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 5 – PONTE ALLA PIERA

Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004

**Art. 142, comma 1, lett. f – I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna<sup>1</sup> dei parchi**

**Disciplina paesaggistica (Elaborato 8B - Art. 11)**

**Direttive per la progettazione**

L'ente parco e gli altri organi istituzionali, ove competenti, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- a. garantire la coerenza delle politiche di gestione dei beni tutelati di cui al presente articolo con la conservazione dei valori, il perseguimento degli obiettivi e il superamento degli elementi di criticità, così come individuati dal Piano Paesaggistico;
- b. evitare le attività suscettibili di depauperare il valore estetico-percettivo dell'area protetta, tutelando gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline) e tutti gli elementi che contribuiscono alla riconoscibilità degli aspetti identitari e paesaggistici dei beni tutelati di cui al presente articolo;
- c. evitare nuovi carichi insediativi oltre i limiti del territorio urbanizzato, favorendo politiche di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- d. riqualificare le aree che presentano situazioni di compromissione paesaggistica, relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto, superando i fattori di detrazione visiva e promuovere lo sviluppo di attività economiche paesaggisticamente compatibili e l'eventuale delocalizzazione delle attività incongrue;
- e. favorire la riqualificazione paesaggistica nelle aree protette delle discariche di cave e miniere abbandonate;
- f. nei territori di protezione esterna le eventuali attività estrattive autorizzate devono essere indirizzate alla coltivazione di materiali di eccellenza tipici della zona ricorrendo a tecniche estrattive di accertata compatibilità paesaggistica e ambientale.

**Prescrizioni per la progettazione**

**a.** Nei parchi e nelle riserve nazionali o regionali non sono ammesse:

- 1- nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali;
- 2- l'apertura di nuove cave e miniere salvo quanto previsto alla lettera c);
- 3- le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.Lgs. 152/06) ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco;
- 4- la realizzazione di campi da golf;
- 5- gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;
- 6- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i con visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline).

**b.** Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:

- 1- gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta;
- 2- gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;

3- l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali fatto salvo quanto previsto alla lettera c.

**c.** Per le attività estrattive ricadenti all'interno dei territori di protezione esterna del Parco delle "Alpi Apuane" (Aree Contigue di Cava), nel rispetto dell'art. 17 della Disciplina del Piano, e di quanto specificato all'Allegato 5, vigono le seguenti ulteriori norme:

- 1- I comuni nell'ambito del procedimento autorizzativo accertano che le attività estrattive non interessino vette e crinali integri, in quanto non oggetto di precedenti attività estrattive, né cave rinaturalizzate.
- 2- Le attività estrattive oggetto di nuova autorizzazione non devono interferire con sentieri, percorsi e punti panoramici accessibili al pubblico individuati negli strumenti della pianificazione territoriale quali elementi primari di significativa valenza paesaggistica.
- 3- La realizzazione di nuova viabilità di servizio alle attività estrattive che interessi aree integre è ammessa a condizione che consista in un intervento che non aggravi le criticità paesaggistiche del Bacino e che nell'ambito dell'autorizzazione sia previsto il ripristino dei luoghi.
- 4- Sono definite rinaturalizzate le cave riconosciute tali dai piani attuativi.
- 5- Sono definiti interventi di riqualificazione paesaggistica quelli finalizzati a perseguire il miglioramento della qualità paesaggistica delle cave e dei ravaneti. Nell'ambito di tali interventi, eventuali attività di escavazione sono consentite limitatamente alle quantità necessarie alla rimodellazione dei fronti di cava ai fini di cui sopra.
- 6- Sono comunque fatti salvi gli interventi imposti da provvedimenti delle autorità competenti in applicazione del DPR 128/59 del D.lgs. 624/96 e della Guida operativa per la prevenzione e sicurezza delle attività estrattive della Regione Toscana e del servizio Sanitario della Toscana o comunque resi necessari a seguito di diffide, ordinanze o provvedimenti di sicurezza emanati dagli uffici di polizia mineraria o dal Comune o da altra autorità competente.

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**Aspetti geologici**

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G.3)** da movimento gravitativo, ed è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi emerga la necessità di effettuare interventi di messa in sicurezza, la durata del monitoraggio è definita in relazione alla tipologia del dissesto. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e consentire la manutenzione degli stessi. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

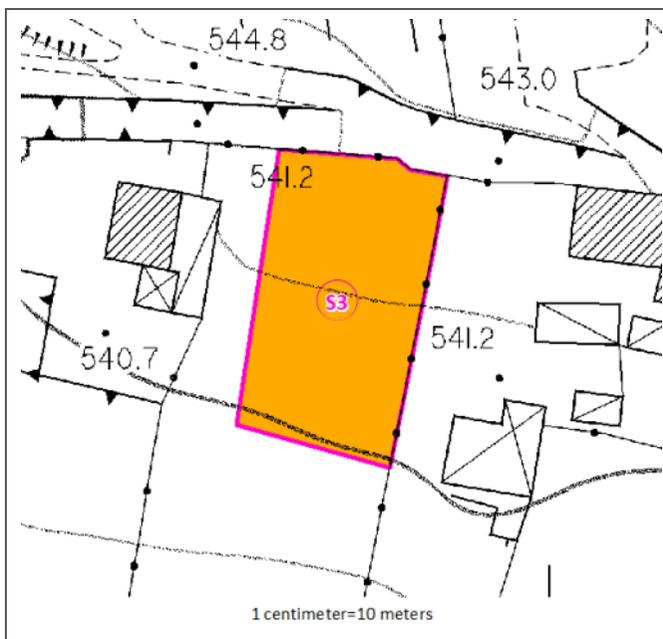
Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S.3)** in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, in zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione dovranno essere realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010. La fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.2.2, lettera a.1) a.2) a.3. 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.



UTOE 5 – PONTE ALLA PIERA

Pericolosità geologica	G.3	elevata
Pericolosità sismica	S.3	elevata
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Frana quiescente
Fattore di amplificazione sismico max.	1.8
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

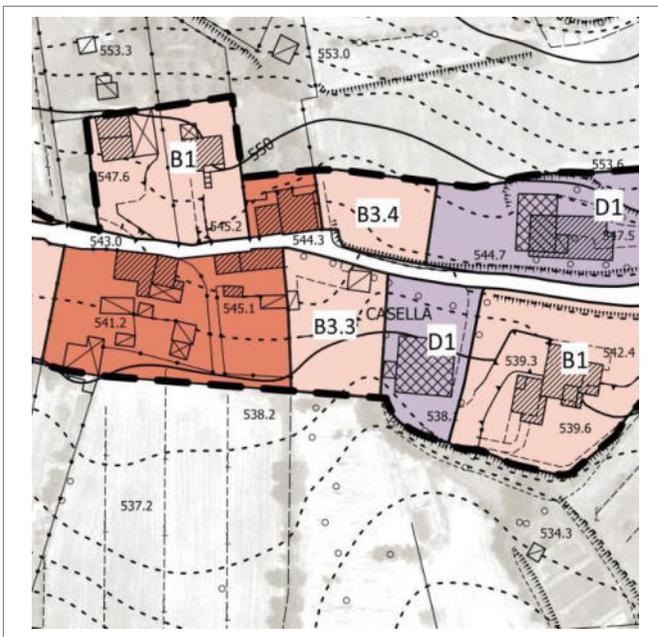
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

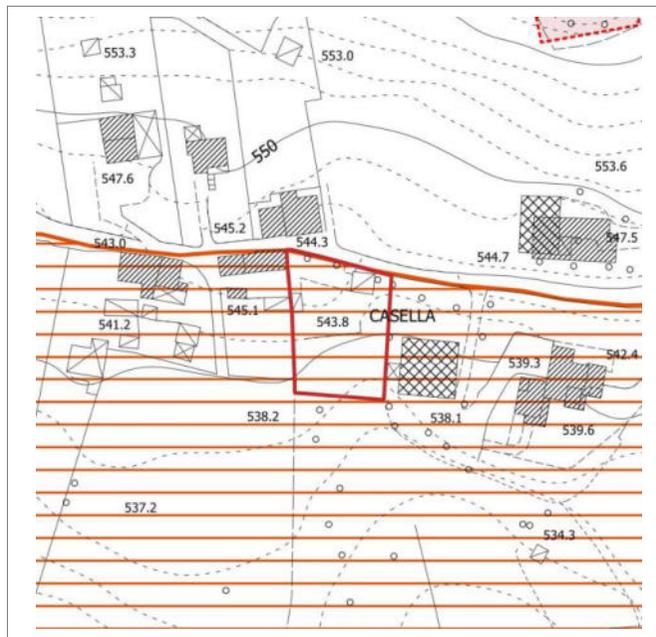
- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 5 - PONTE ALLA PIERA

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	SI
	g) I territori coperti da foreste e da boschi	NO
	m) Zone di interesse archeologico	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

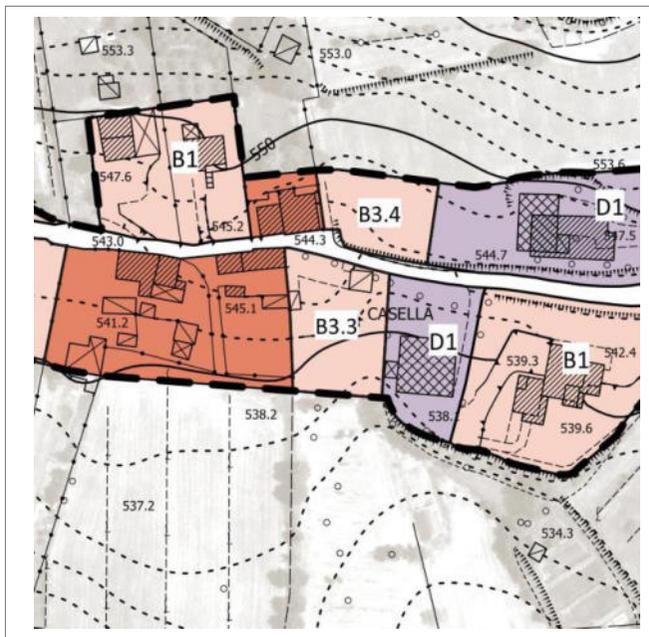
**Finalità**

La finalità è quella di uniformare il tessuto urbano agendo sulle relazioni con il contesto consolidato, finalizzando l'intervento di trasformazione alla creazione di un tessuto a bassa densità in stretta relazione con l'esistente.

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 5 - PONTE ALLA PIERA

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	1.394	mq
Se max	Superficie edificabile	250	mq
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	20	%

**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**

Diretto

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Vista dell'area dal margine della SP 57



UTOE 5 – PONTE ALLA PIERA

Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Art. 142, comma 1, lett. f – I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna<sup>1</sup> dei parchi

Disciplina paesaggistica (Elaborato 8B - Art. 11)

Direttive per la progettazione

L'ente parco e gli altri organi istituzionali, ove competenti, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- a. garantire la coerenza delle politiche di gestione dei beni tutelati di cui al presente articolo con la conservazione dei valori, il perseguimento degli obiettivi e il superamento degli elementi di criticità, così come individuati dal Piano Paesaggistico;
- b. evitare le attività suscettibili di depauperare il valore estetico-percettivo dell'area protetta, tutelando gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline) e tutti gli elementi che contribuiscono alla riconoscibilità degli aspetti identitari e paesaggistici dei beni tutelati di cui al presente articolo;
- c. evitare nuovi carichi insediativi oltre i limiti del territorio urbanizzato, favorendo politiche di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- d. riqualificare le aree che presentano situazioni di compromissione paesaggistica, relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto, superando i fattori di detrazione visiva e promuovere lo sviluppo di attività economiche paesaggisticamente compatibili e l'eventuale delocalizzazione delle attività incongrue;
- e. favorire la riqualificazione paesaggistica nelle aree protette delle discariche di cave e miniere abbandonate;
- f. nei territori di protezione esterna le eventuali attività estrattive autorizzate devono essere indirizzate alla coltivazione di materiali di eccellenza tipici della zona ricorrendo a tecniche estrattive di accertata compatibilità paesaggistica e ambientale.

**Prescrizioni per la progettazione**

**a.** Nei parchi e nelle riserve nazionali o regionali non sono ammesse:

- 1- nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali;
- 2- l'apertura di nuove cave e miniere salvo quanto previsto alla lettera c);
- 3- le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.Lgs. 152/06) ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco;
- 4- la realizzazione di campi da golf;
- 5- gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;
- 6- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, *skyline*).

**b.** Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:

- 1- gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta;
- 2- gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;

3- l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali fatto salvo quanto previsto alla lettera c.

**c.** Per le attività estrattive ricadenti all'interno dei territori di protezione esterna del Parco delle "Alpi Apuane" (Aree Contigue di Cava), nel rispetto dell'art. 17 della Disciplina del Piano, e di quanto specificato all'Allegato 5, vigono le seguenti ulteriori norme:

- 1- I comuni nell'ambito del procedimento autorizzativo accertano che le attività estrattive non interessino vette e crinali integri, in quanto non oggetto di precedenti attività estrattive, né cave rinaturalizzate.
- 2- Le attività estrattive oggetto di nuova autorizzazione non devono interferire con sentieri, percorsi e punti panoramici accessibili al pubblico individuati negli strumenti della pianificazione territoriale quali elementi primari di significativa valenza paesaggistica.
- 3- La realizzazione di nuova viabilità di servizio alle attività estrattive che interessi aree integre è ammessa a condizione che consista in un intervento che non aggravi le criticità paesaggistiche del Bacino e che nell'ambito dell'autorizzazione sia previsto il ripristino dei luoghi.
- 4- Sono definite rinaturalizzate le cave riconosciute tali dai piani attuativi.
- 5- Sono definiti interventi di riqualificazione paesaggistica quelli finalizzati a perseguire il miglioramento della qualità paesaggistica delle cave e dei ravaneti. Nell'ambito di tali interventi, eventuali attività di escavazione sono consentite limitatamente alle quantità necessarie alla rimodellazione dei fronti di cava ai fini di cui sopra.
- 6- Sono comunque fatti salvi gli interventi imposti da provvedimenti delle autorità competenti in applicazione del DPR 128/59 del D.lgs. 624/96 e della Guida operativa per la prevenzione e sicurezza delle attività estrattive della Regione Toscana e del servizio Sanitario della Toscana o comunque resi necessari a seguito di diffide, ordinanze o provvedimenti di sicurezza emanati dagli uffici di polizia mineraria o dal Comune o da altra autorità competente.

**CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'**

**Aspetti geologici**

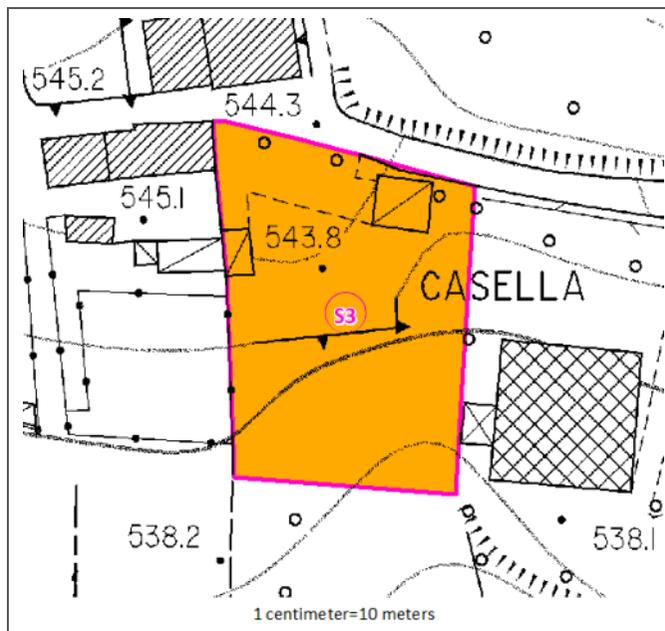
La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G.3)** da movimento gravitativo, ed è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi emerga la necessità di effettuare interventi di messa in sicurezza, la durata del monitoraggio è definita in relazione alla tipologia del dissesto. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e consentire la manutenzione degli stessi. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S.3)** in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, in zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione dovranno essere realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010. La fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.2.2, lettera a.1) a.2) a.3. 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.



Pericolosità geologica	G.3	elevata
Pericolosità sismica	S.3	elevata
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Frana quiescente
Fattore di amplificazione sismico max.	1.8
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)
- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

**Finalità**

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

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata.

VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 5 - PONTE ALLA PIERA

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	934	m <sup>q</sup>
Se max	Superficie edificabile	180	m <sup>q</sup>
H max	Altezza massima	7,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	20	%

**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**

Diretto

**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	NO

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**Aspetti geologici**

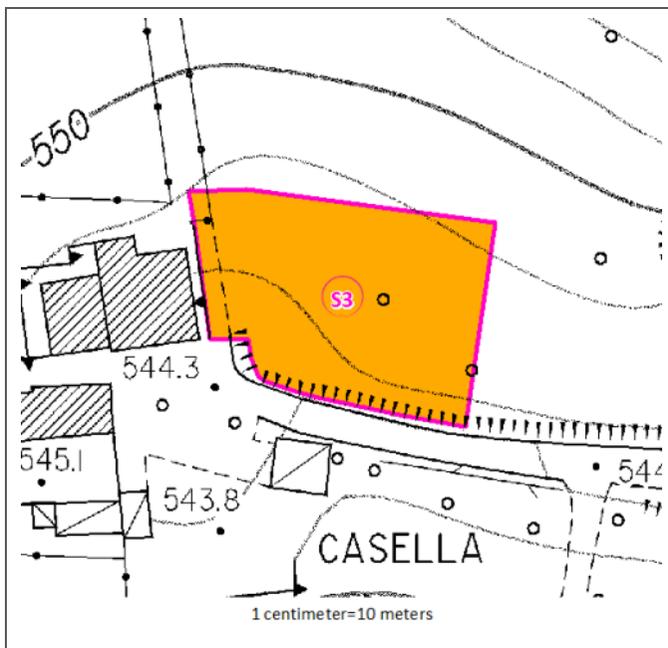
La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G.3)** da movimento gravitativo, ed è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi emerga la necessità di effettuare interventi di messa in sicurezza, la durata del monitoraggio è definita in relazione alla tipologia del dissesto. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e consentire la manutenzione degli stessi. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S.3)** in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, in zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione dovranno essere realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010. La fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.2.2, lettera a.1) a.2) a.3. 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.



UTOE 5 – PONTE ALLA PIERA

Pericolosità geologica	G.3	elevata
Pericolosità sismica	S.3	elevata
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	Frana quiescente
Fattore di amplificazione sismico max.	1.8
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

- S4 MOLTO ELEVATA (S4)
- S3 ELEVATA (S3)
- S2 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 ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

**UTOE 10 CATIGLIANO – OBIETTIVI STRATEGICI E SCHEDE NORMA**

Attraverso l’attuazione delle trasformazioni disciplinate dalla scheda ed ammesse per le aree, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del Piano e nell’apposita scheda norma di seguito riportata, il Piano Operativo definisce per l’UTOE i seguenti obiettivi strategici:

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

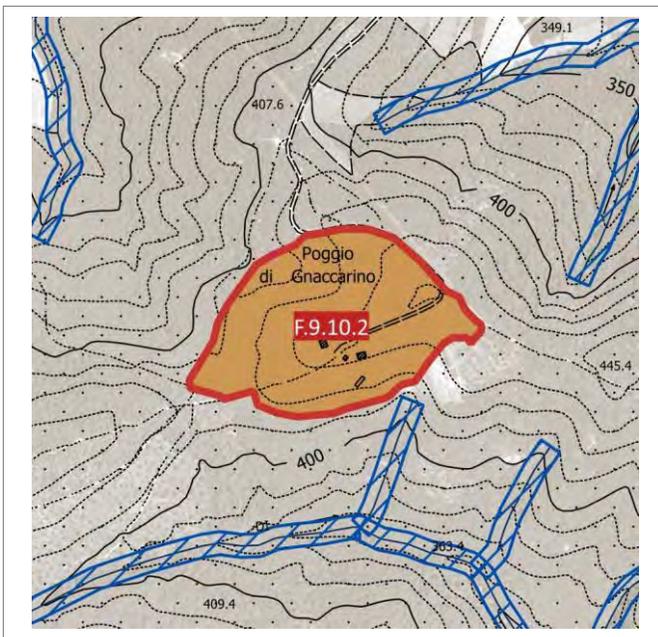
**AREE DI TRASFORMAZIONE**

Sigla	Ubicazione	Vincolo D.Lgs 42/2004
F9.10.2 (*)	Località Poggio di Gnaccarino	NO



(\*) Area già sottoposta a Conferenza di Copianificazione del 01.04.2019, ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 125781/2019 (e successiva integrazione dell'11.02.2019 con nota prot. 64471 e integrazione del 18.03.2019 con nota prot. 122310)

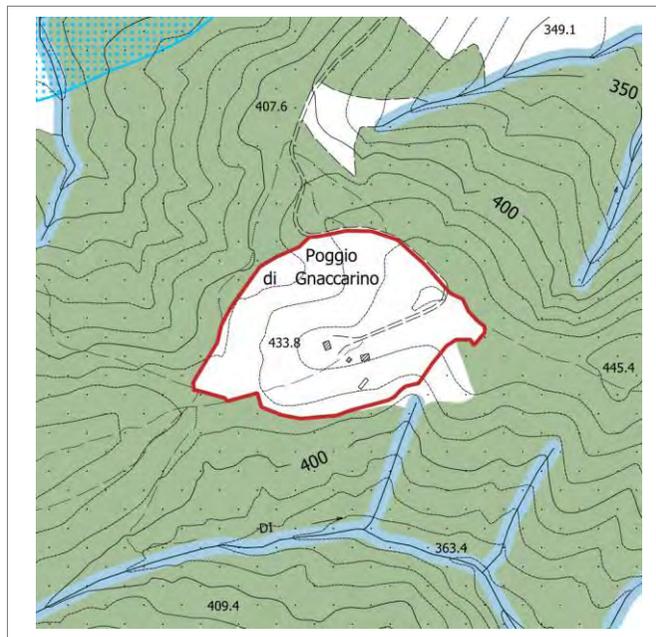
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



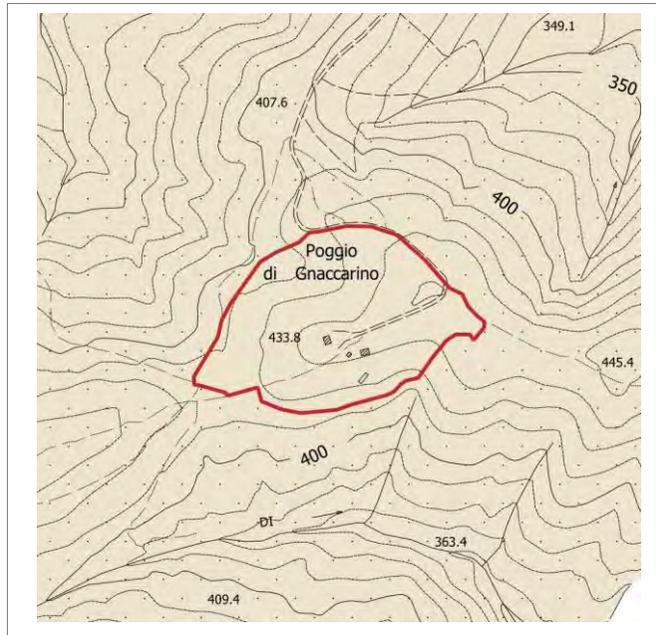
ORTOFOTO ANNO 2016



VINCOLI D.LGS. 42/2004



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 10 - CATIGLIANO

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	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

L'area è finalizzata 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.

Attualmente all'interno del complesso si svolgono numerose attività sportive, quali il tiro al piattello ed è presente una sala per la ristorazione.

La scheda d'intervento è finalizzata alla realizzazione di uno spazio per la ristorazione e per l'ampliamento dell'attività, attraverso la sopraelevazione di un piano di un edificio esistente, a servizio dell'attività sportivo-ricreativa.

**Prescrizioni specifiche**

L'intervento è da realizzarsi interamente come sopraelevazione dell'edificio esistente con altezza massima di 8 ml su due livelli, compreso l'esistente.

Tale previsione non comporta incremento del Consumo di suolo, in quanto l'intervento, si configura come sopraelevazione di un piano di un edificio esistente, già recuperato e rifunzionalizzato nella parte inferiore.

**CONCLUSIONI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE  
(ART. 25 L.R. 65/2014) DEL 01/04/2019**

**Conforme**

*Non vi sono prescrizioni*

AREA D'INTERVENTO



ATTIVITÀ SPORTIVE ESISTENTI



UTOE 10 - CATIGLIANO

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	60.519	mq
Se max	Superficie edificabile	200	mq
H max	Altezza massima	8,00	m
R.C max.	Rapporto di copertura	-	%

**Destinazione d'uso**

	Sportivo ricreativo
--	---------------------

**Modalità d'intervento**

	Piano attuativo
--	-----------------

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

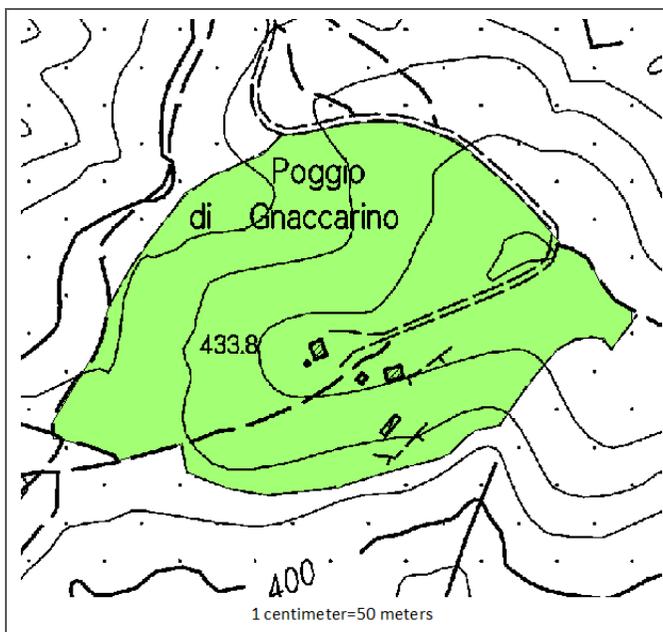
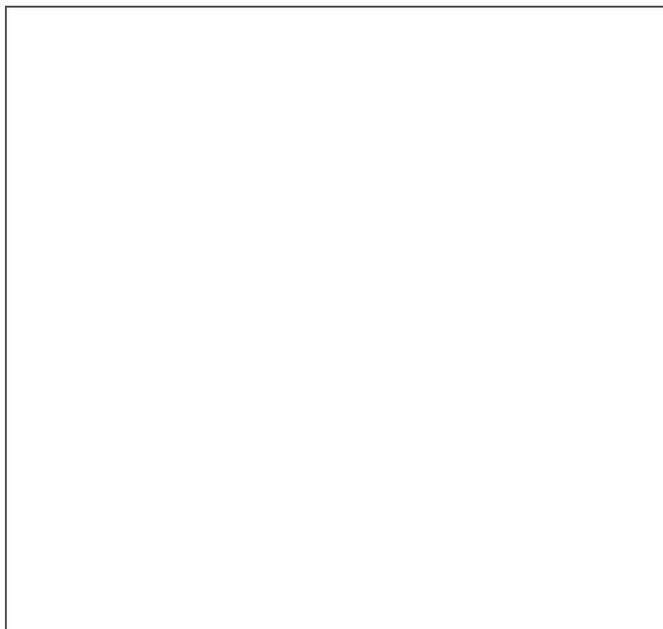
Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

**Aspetti sismici**

L'area è esterna al perimetro individuato dagli studi di Microzonazione sismica di livello 2

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 10 - CATIGLIANO

Pericolosità geologica	G.2	media
Pericolosità sismica	/	
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	/
Fattore di amplificazione sismico max.	/
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

**Stima quantitativa degli impatti**

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SE disponibile (200 mq) sia destinata alla sola funzione turistico - ricettiva.

Si assume che n.1 posto letto equivale ad un abitante insediabile.

**Criticità, misure di mitigazione e prescrizioni**

La potenziale criticità rilevata è legata al fatto che l'area in cui è previsto l'inserimento di nuovi edifici è al margine di un'area boscata.

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. Si rimanda inoltre al **parere conforme con prescrizioni** espresso in sede di Conferenza di Copianificazione.

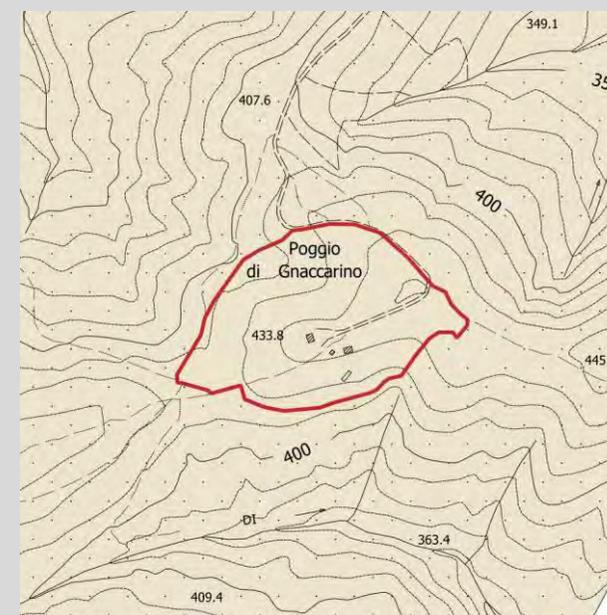
La Valutazione Ambientale Strategica non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

**ANALISI DELL'AREA**

Sistema ambientale	Impatto sull'ambiente	Effetto	Misure di mitigazione e/o compensazione
<b>Sistema Aria</b>	Aumento delle emissioni in atmosfera	↑	- Incentivare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici. - Incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili.
<b>Sistema Acqua</b>	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 (scarichi 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. - In caso di insediamenti o zone non serviti da pubblica fognatura, sarà necessario fare ricorso a sistemi di depurazione autonoma anche di tipo naturale.
<b>Sistema Suolo</b>	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.
<b>Sistema Energia</b>	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.
<b>Inquinam. Elettromagnetico</b>	Esposizione ai campi elettromagnetici	↔	- Rispettare i limiti previsti dalla normativa in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.
<b>Produzione di Rifiuti</b>	Aumento della produzione di rifiuti	↑	- Prevedere nuove isole ecologiche dedicate alla raccolta differenziata.
<b>Inquinam. Acustico</b>	Inquinamento acustico	↔	- Attenersi alle indicazioni del PCA comunale. - Indirizzare la progettazione verso soluzioni atte a aumentare la qualità acustica delle nuove opere.

**UTOE 10 - CATIGLIANO**

Elementi	Quantità	Unità di misura
Abitanti insediabili	6	n.
Produzione RSU	3,13	t/anno
Consumi elettrici	6,27	MWh/anno
Abitanti equivalenti	6	n.
Fabbisogno idrico	438	mc/anno
Afflussi fognari	438	mc/anno



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".

**UTOE 12 BAGNAIA – OBIETTIVI STRATEGICI E SCHEDE NORMA**

Attraverso l’attuazione delle trasformazioni disciplinate dalla scheda ed ammesse per le aree, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del Piano e nell’apposita scheda norma di seguito riportata, il Piano Operativo definisce per l’UTOE i seguenti obiettivi strategici:

- **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;**
- **Consolidamento della presenza insediativa attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**, con particolare attenzione alla tutela del patrimonio architettonico di valore;
- **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

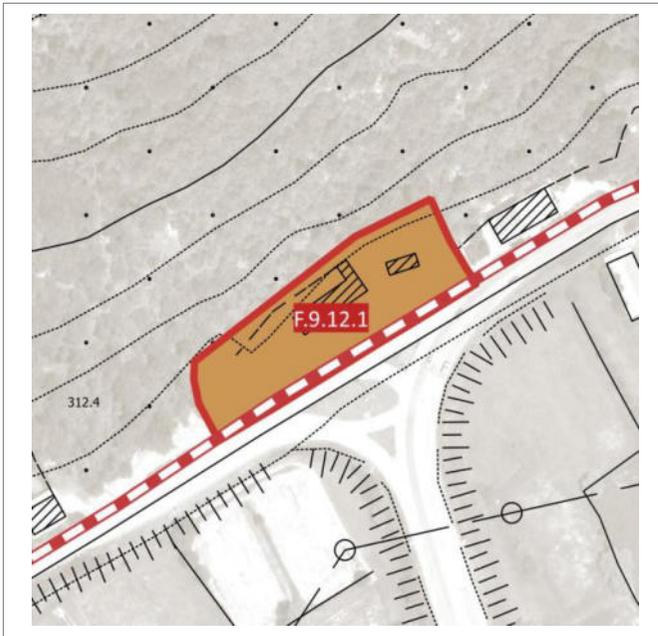
**AREE DI TRASFORMAZIONE**

Sigla	Ubicazione	Vincolo D.Lgs 42/2004
F9.12.1 (*)	SS73 Senese Aretina	SI



(\*) Area già sottoposta a Conferenza di Copianificazione del 01.04.2019, ai sensi dell’art.25 della LR 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 125781/2019 (e successiva integrazione dell’11.02.2019 con nota prot. 64471 e integrazione del 18.03.2019 con nota prot. 122310)

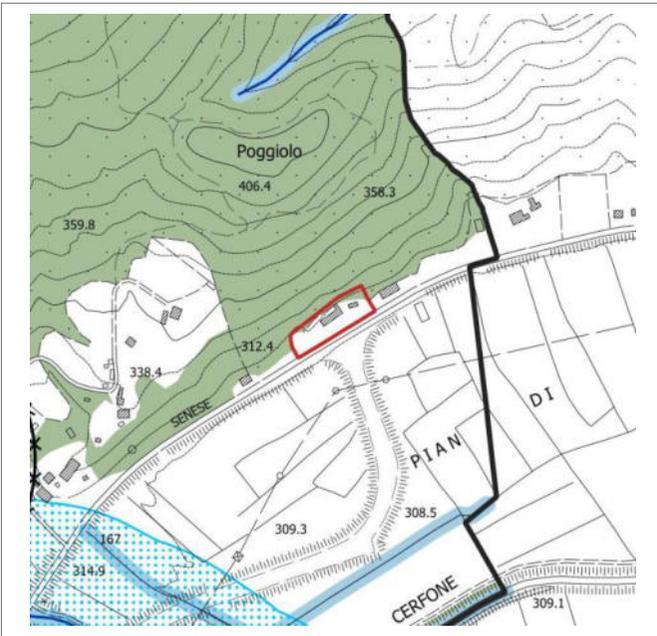
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



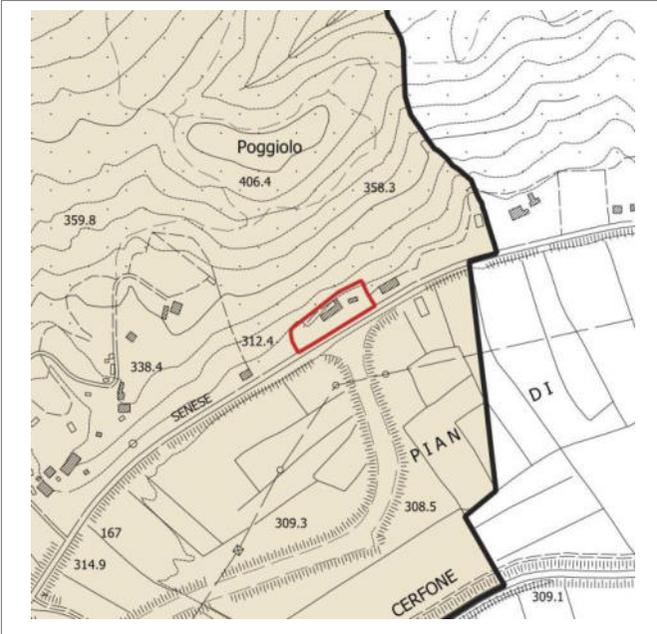
ORTOFOTO ANNO 2016



VINCOLI D.LGS. 42/2004



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 12 - BAGNAIA

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	SI
	m) Zone di interesse archeologico	NO

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65	Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari	NO
----------	--	----



**INDICAZIONI PER L'INTERVENTO**

**Finalità**

Tale previsione riguarda la realizzazione di insediamento polifunzionale, destinato ad attività turistico-ricettive, di ristoro e commerciali localizzato a Bagnaia in prossimità dello svincolo della S.S.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, nonché l'implementazione e la differenziazione dell'offerta turistica.

**Prescrizioni specifiche**

*Per i nuovi edifici:*

- gli edifici dovranno essere realizzati con caratteristiche architettoniche e tipologiche tali da integrarsi con l'esistente e, soprattutto, con il contesto ambientale circostante;
- gli edifici dovranno essere realizzati in allineamento con quelli esistenti, e potranno anche essere costruiti in aderenza a questi ultimi, se necessario. In tal caso dovrà essere mantenuta la stessa linea di gronda.

*Per l'area di pertinenza:*

- sia presentato specifico elaborato relativo alle sistemazioni esterne, con particolare riferimento alla sistemazione delle aree per parcheggio con l'obiettivo di pervenire ad una riqualificazione complessiva della zona. In particolare, dovrà essere prevista la realizzazione di alberature di bordo del parcheggio, la sua pavimentazione con materiali tipo "cemento architettonico", l'uniformità delle insegne delle attività esistenti e di nuovo insediamento, la realizzazione di un impianto di illuminazione esterno "progettato" attraverso la redazione di uno specifico studio illuminotecnico;
- sia prevista la realizzazione di un percorso ciclabile per garantire il collegamento della struttura con la viabilità ciclopedonale di interesse provinciale.

**CONCLUSIONI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (ART. 25 L.R. 65/2014) DEL 01/04/2019**

**Conforme**

*Non vi sono prescrizioni*

**EDIFICI ESISTENTI**



**AREA DI PERTINENZA**



**UTOE 12 - BAGNAIA**

**Parametri urbanistici ed edilizi**

St	Superficie territoriale	4.325	mq
Se max	Superficie edificabile	600	mq
H max	Altezza massima	6,50	m
R.C max.	Rapporto di copertura	-	%

**Destinazione d'uso**

	Turistico-ricettivo
--	---------------------

**Modalità d'intervento**

	Piano Attuativo
--	-----------------

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 12 - BAGNAIA

Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Art. 142, comma 1, lett. g – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (Elaborato 8B, art. 12)

Direttive per la progettazione

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

a – Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

- 1 - le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi" del Piano Paesaggistico e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;
- 2 - formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali:
  - boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine;
  - boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine;
  - castagneti da frutto;
  - boschi di altofusto di castagno;
  - pinete costiere;
  - boschi planiziani e ripariali;
  - leccete e sugherete;
  - macchie e garighe costiere;
  - elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;
- 3 - i paesaggi rurali e forestali storici (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia).

b – Definire strategie, misure e regole /discipline volte a;

- 1 - promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e le emergenze vegetazionali;

- 2- promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;
- 3- evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed estetico-percettivi;
- 4- favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storicoidentitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;
- 5- tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;
- 6- potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate;
- 7- incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero:
  - dei castagneti da frutto;
  - dei boschi di alto fusto di castagno;
  - delle pinete costiere;
  - delle sugherete;
  - delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi;
- 8- promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;
- 9- perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.

### Prescrizioni per la progettazione

**a** – Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1- non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- 2- non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3- garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

**b** - Non sono ammessi:

- 1- nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
- 2- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA'

**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.

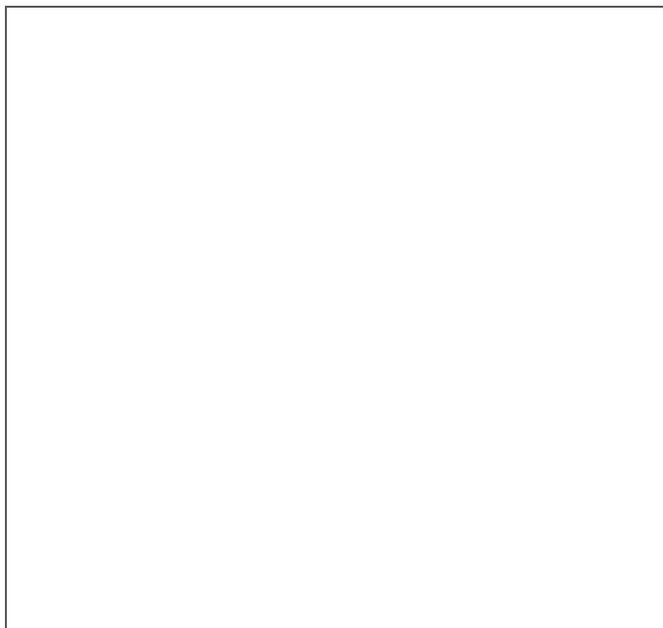
La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G.3)** è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità opera-terreno in funzione delle elevate pendenze (>15°).

**Aspetti sismici**

L'area è esterna al perimetro individuato dagli studi di Microzonazione sismica di livello 2

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 12 - BAGNAIA

Pericolosità geologica	G.2	media
	G.3	elevata
Pericolosità sismica	/	
Pericolosità da alluvione	P.1	rara

Microzonazione sismica livello 2	/
Fattore di amplificazione sismico max.	/
Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 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**

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

**Faglia Attiva e Capace**

- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

**Stima quantitativa degli impatti**

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SE disponibile (600 mq) sia destinata alla sola funzione turistico - ricettiva.

Si assume che n.1 posto letto equivale ad un abitante insediabile.

**Criticità, misure di mitigazione e prescrizioni**

La potenziale criticità rilevata è legata al fatto che l'area in cui è previsto l'inserimento di nuovi edifici ricade parzialmente in area boscata.

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. Si rimanda inoltre al **parere conforme con prescrizioni** espresso in sede di Conferenza di Copianificazione.

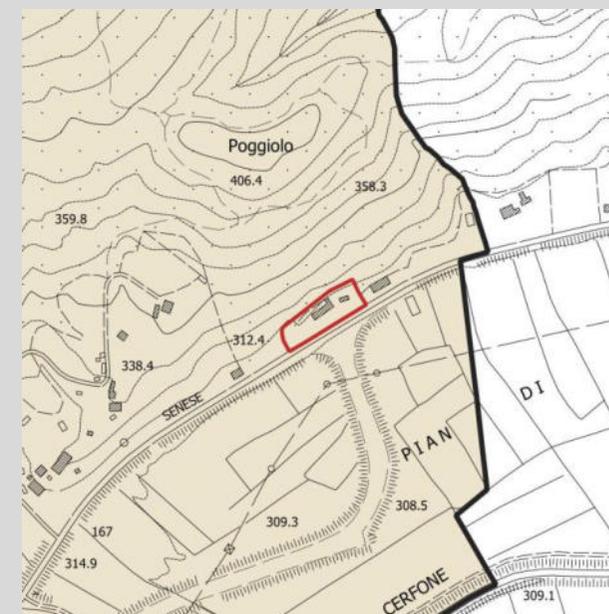
La Valutazione Ambientale Strategica non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

ANALISI DELL'AREA

Sistema ambientale	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.
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 (scarichi 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. - In caso di insediamenti o zone non serviti da pubblica fognatura, sarà necessario fare ricorso a sistemi di depurazione autonoma anche di tipo naturale.
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.

UTOE 12 - BAGNAIA

Elementi	Quantità	Unità di misura
Abitanti insediabili	17	n.
Produzione RSU	8,87	t/anno
Consumi elettrici	17,78	MWh/anno
Abitanti equivalenti	17	n.
Fabbisogno idrico	1.241	mc/anno
Afflussi fognari	1.241	mc/anno



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".