

# 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

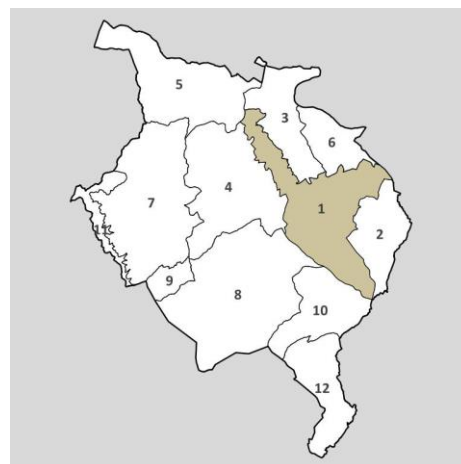
geol. Lorenzo Sedda

### **Aspetti giuridici**

avv. Lorian Maccari

**UTOE 1 ANGIARI – 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:



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

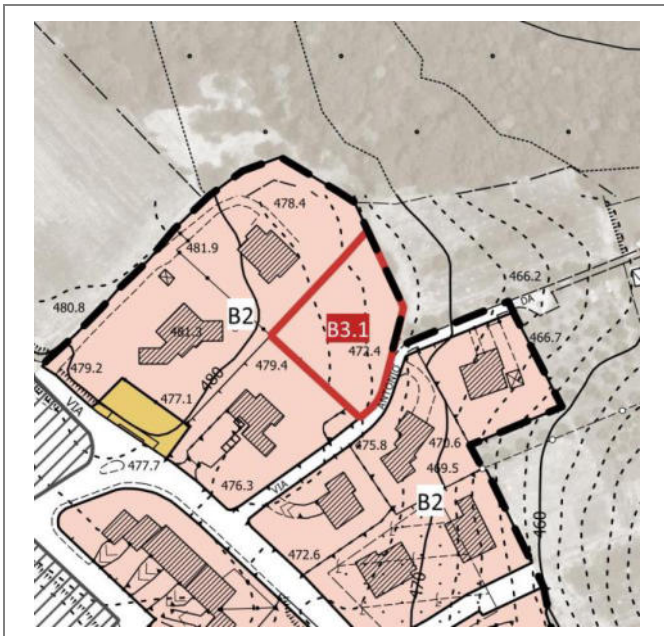
Il Piano Operativo persegue l’adeguamento ed il risanamento delle reti tecnologiche e fognarie, in particolar modo quelle acquedottistiche secondo i progetti e le strategie definite dall’ente gestore.

**AREE DI TRASFORMAZIONE**

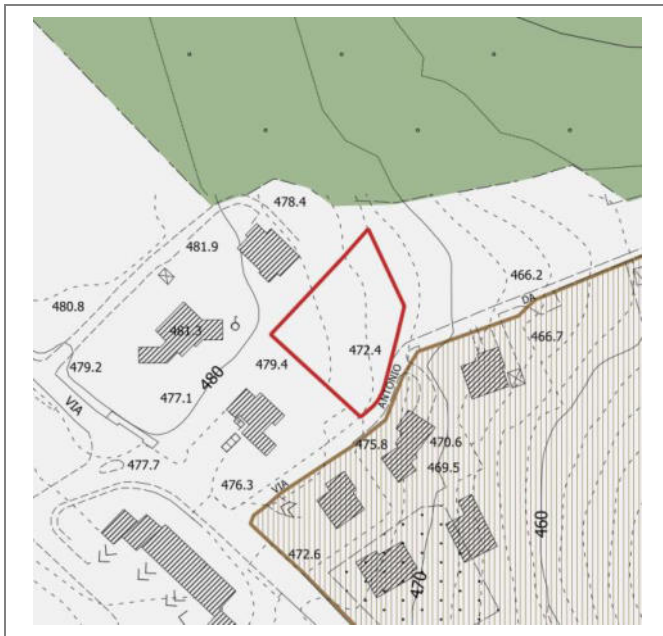
| Sigla      | Ubicazione                     | Vincolo D.Lgs 42/2004 |
|------------|--------------------------------|-----------------------|
| B3.1       | Via Antonio da Anghiari        | NO                    |
| B3.2       | Proseguimento di Via del Gioco | NO                    |
| B3.3       | Via del Gioco                  | NO                    |
| B3.4       | Via Alessandro Volta           | NO                    |
| B3.5       | Via Guglielmo Marconi          | NO                    |
| B3.6       | Via Guglielmo Marconi          | NO                    |
| B3.7       | Via Guglielmo Marconi          | NO                    |
| B3.8       | Via dei Guardiani              | NO                    |
| B3.13      | Via del Molin Bianco           | SI                    |
| B3.14      | Proseguimento di Via del Gioco | NO                    |
| B3.15      | Via del Comune                 | NO                    |
| B3.19      | Via Girolamo Canini            | NO                    |
| B3.20      | Via della Giardinella          | NO                    |
| B3.22      | Via di Montebello              | NO                    |
| C1.1       | SP47 di Caprese Michelangelo   | NO                    |
| C1.2       | Via del Comune                 | NO                    |
| C1.3       | Via del Gioco                  | SI                    |
| D3.1       | Zona produttiva via G. Marconi | NO                    |
| D3.2       | Zona produttiva via G. Marconi | NO                    |
| D3.3       | Zona produttiva via G. Marconi | NO                    |
| D3.4       | Zona produttiva via G. Marconi | NO                    |
| D3.5       | Zona produttiva via G. Marconi | NO                    |
| D4.1.2 (*) | Zona produttiva San Lorenzo    | NO                    |
| F9.1.1 (*) | San Lorenzo                    | SI                    |
| F9.1.2     | Via del Carmine                | SI                    |
| Gs2 (*)    | Via della Fossa                | NO                    |
| Gs5.1      | SP43 Libbia                    | NO                    |

(\*) Aree già sottoposte 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



VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



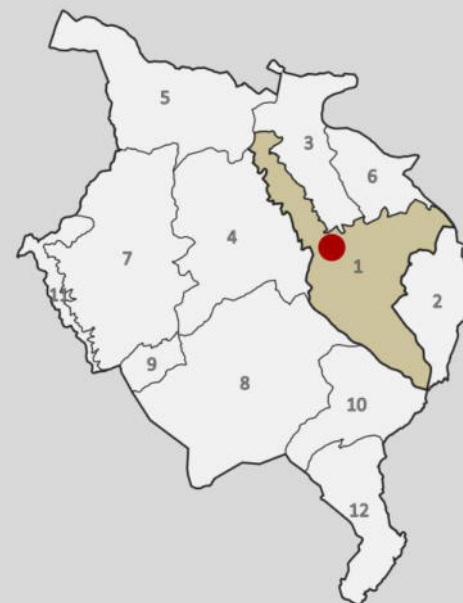
UTOE 1 - ANGIARI

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.

La sua collocazione sul terreno sarà in funzione delle curve di livello ed il posizionamento dei livelli interrati/seminterrati dovrà essere in funzione delle pendenze del terreno, favorendo l'accesso agli stessi dal lato di valle e limitando quanto più possibile la realizzazione di rampe inclinate di accesso.

Sono consentiti massimo quattro alloggi.

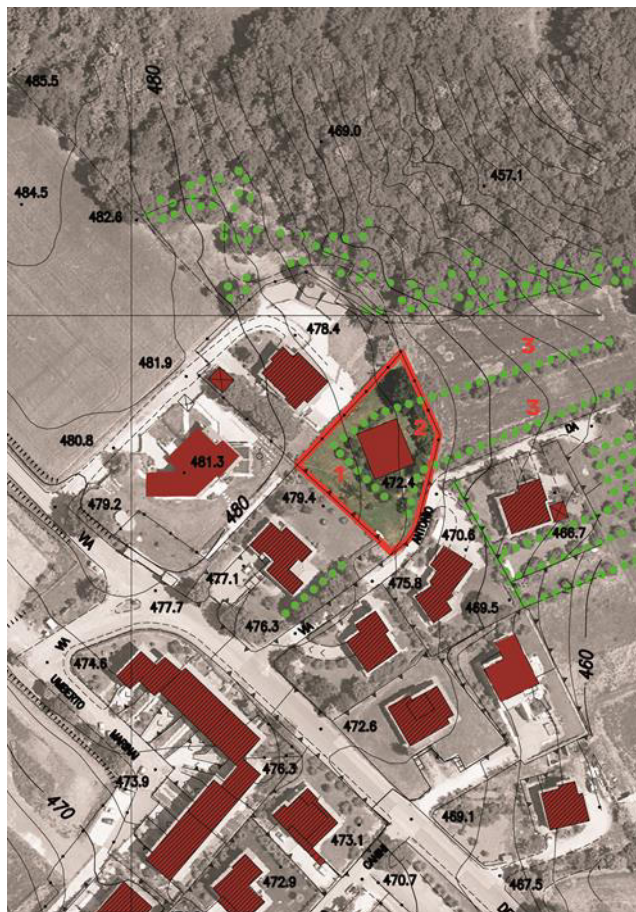
**Urbanizzazione**

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 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |                |
|----------|-------------------------|-------|----------------|
| St       | Superficie territoriale | 1.421 | m <sup>2</sup> |
| Se max   | Superficie edificabile  | 360   | m <sup>2</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 |
|---------|

**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.

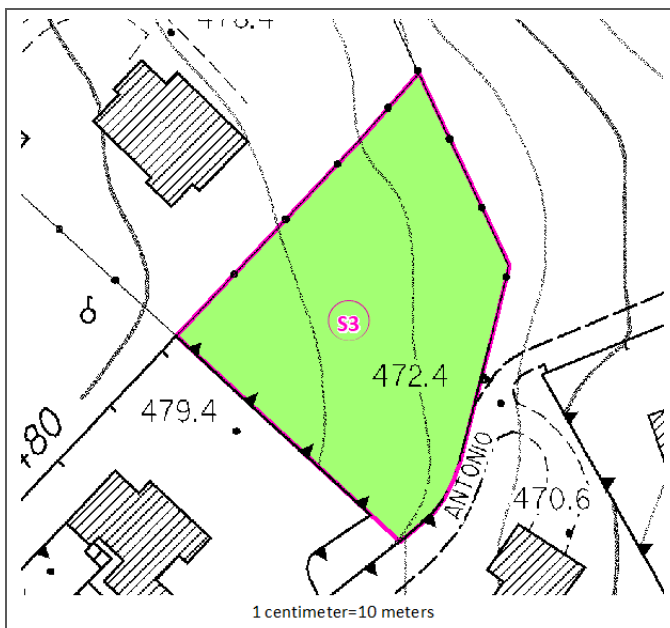
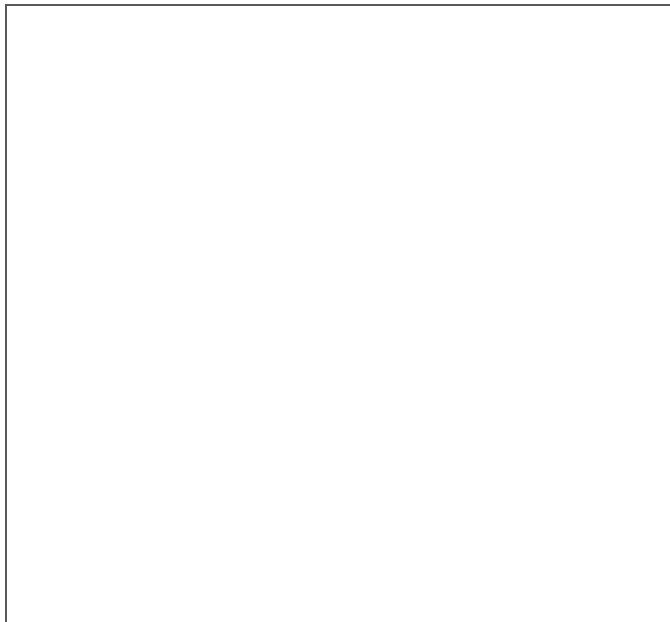
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

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

|   |         |
|---|---------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 13 |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 2       |
| 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)

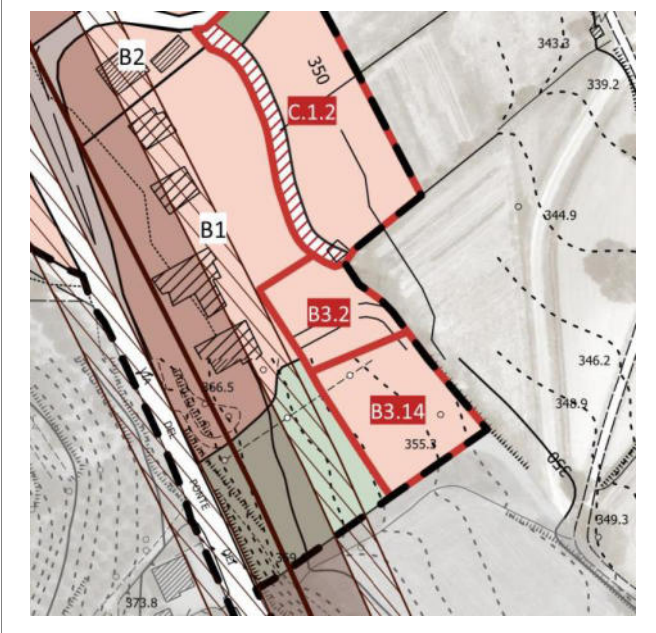
**Faglia Attiva e Capace**

- 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 )

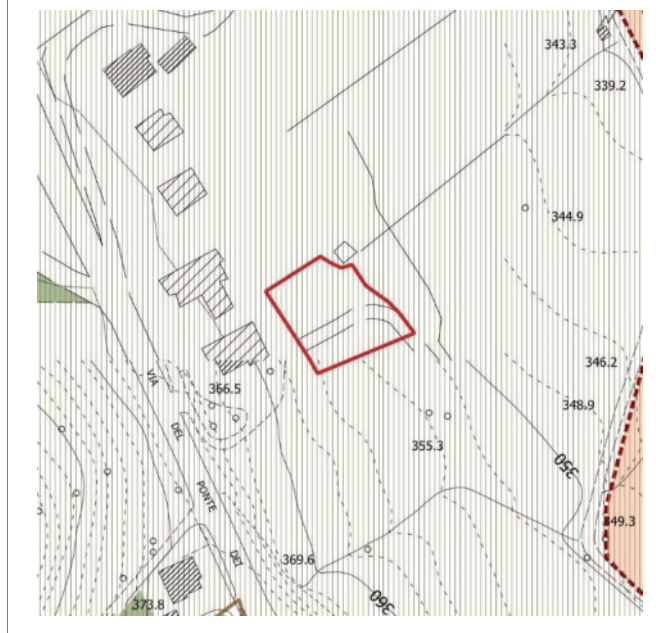
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



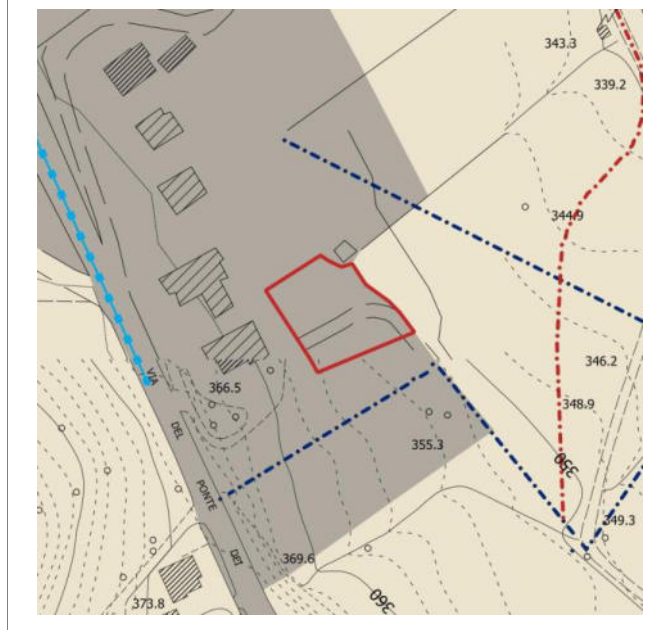
ORTOFOTO ANNO 2016



VINCOLI D.LGS. 42/2004



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 1 - ANGIARI

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 | SI |
|----------|--|----|



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 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |                |
|----------|-------------------------|-------|----------------|
| St       | Superficie territoriale | 1.027 | m <sup>q</sup> |
| Se max   | Superficie edificabile  | 250   | 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 |
|---------|

**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.

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2

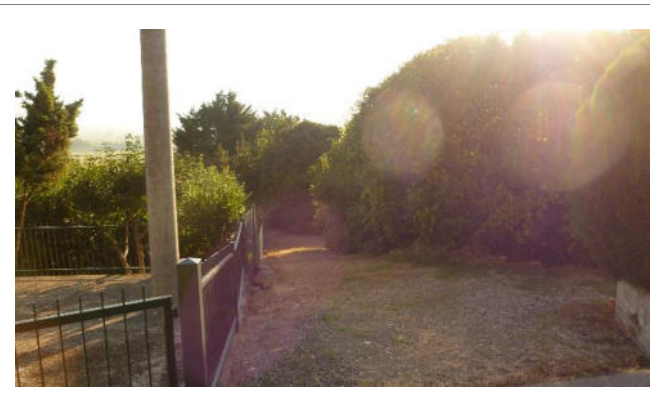


Foto n. 3

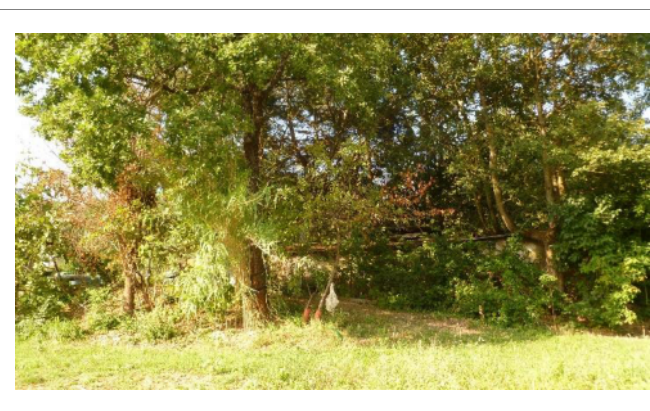


Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670



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.

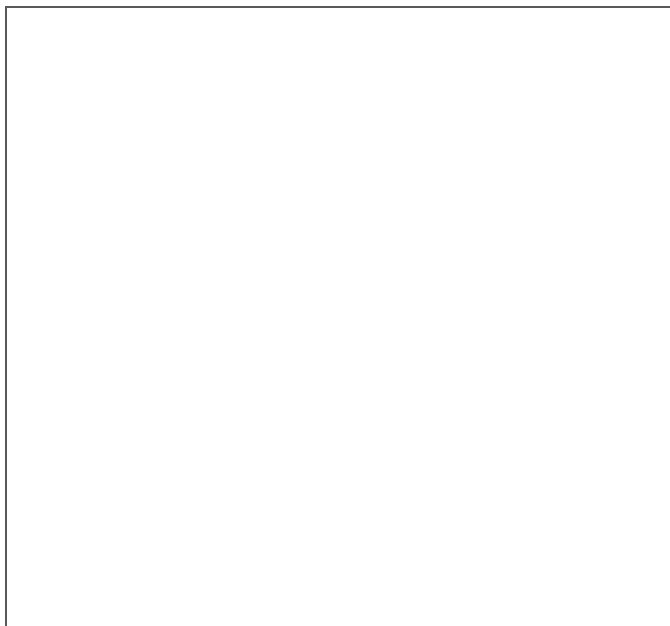
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

|                           |     |         |
|---------------------------|-----|---------|
| 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      |
| 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**

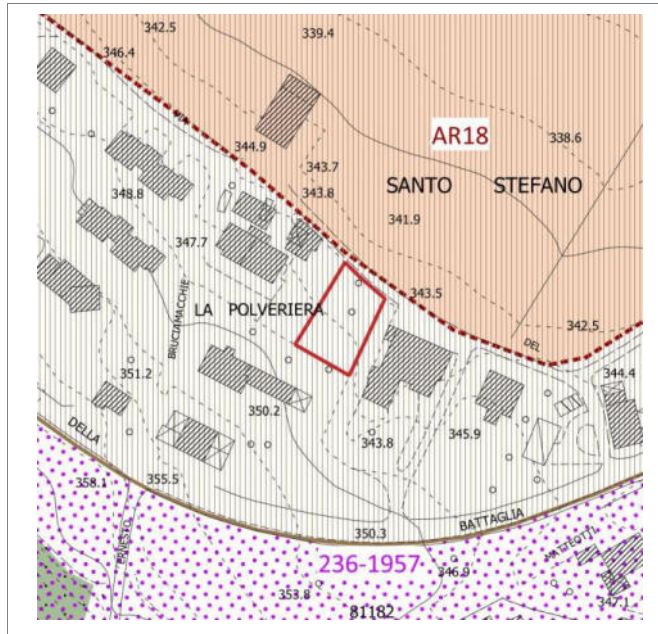
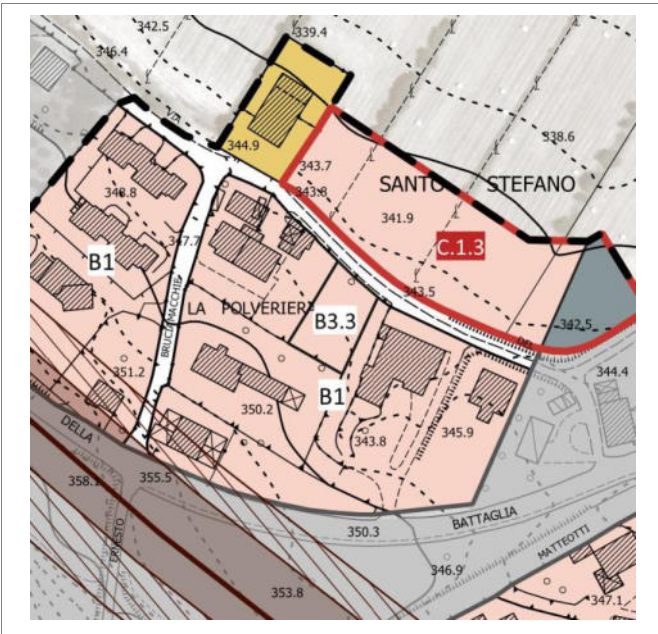
- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

ESTRATTO PIANO OPERATIVO

VINCOLI D.LGS. 42/2004

UTOE 1 - ANGIARI



Vincoli paesaggistici – D.Lgs. 42/2004

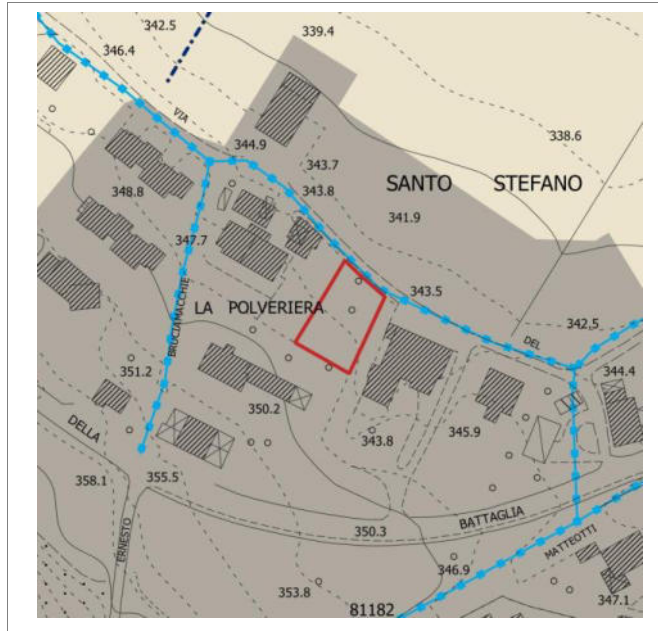
|          |  |    |
|----------|--|----|
| art 136  | Aree di notevole interesse pubblico            | NO |
|          | b) Territori contermini ai laghi               | NO |
|          | c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua        | NO |
|          | d) Montagne per parte eccedente i 1.200 m      | 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 | SI |
|----------|--|----|

ORTOFOTO ANNO 2016

RETI E SOTTOSERVIZI



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

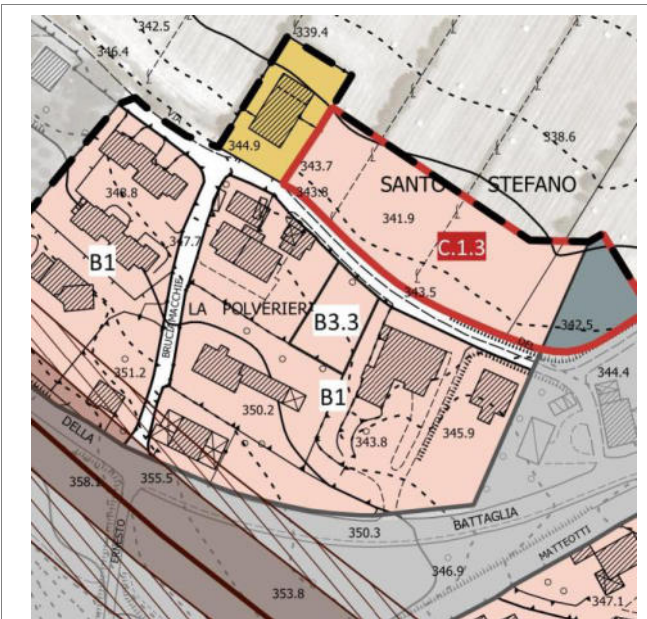
**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata

**Paesaggio**

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |      |    |
|----------|-------------------------|------|----|
| St       | Superficie territoriale | 618  | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 120  | 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



Vista dal "Percorso di ronda"



UTOE 1 - ANGIARI

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670

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.

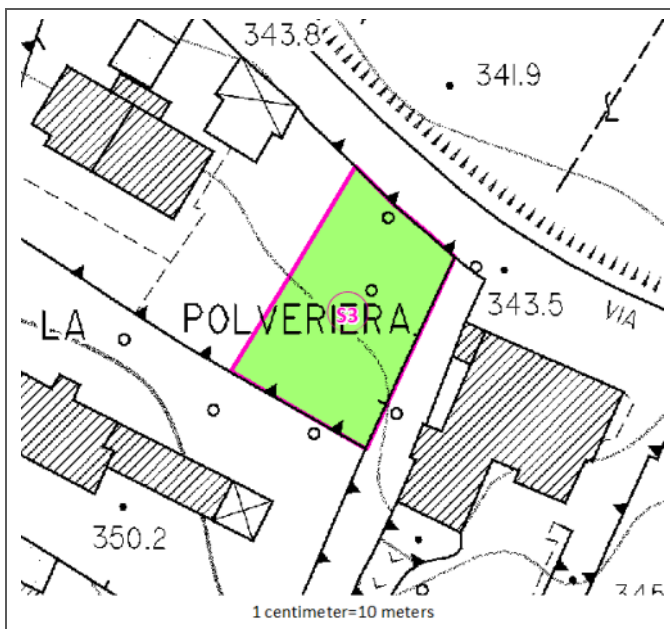
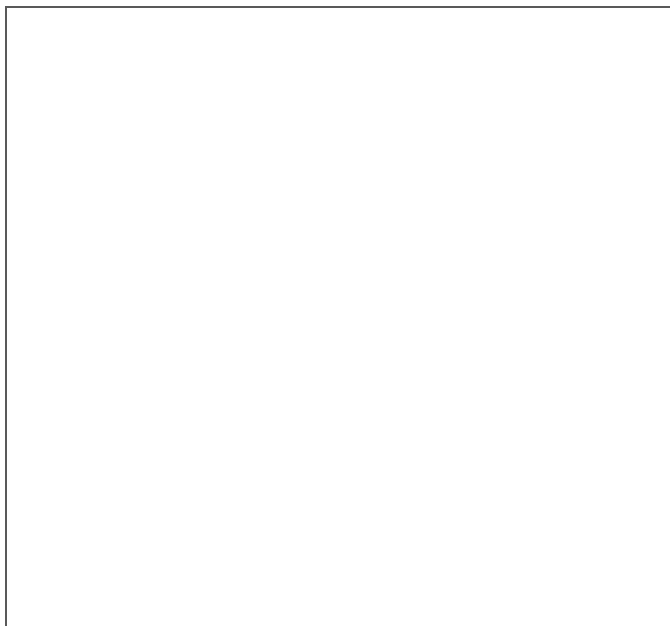
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

|                           |     |         |
|---------------------------|-----|---------|
| 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      |
| 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**

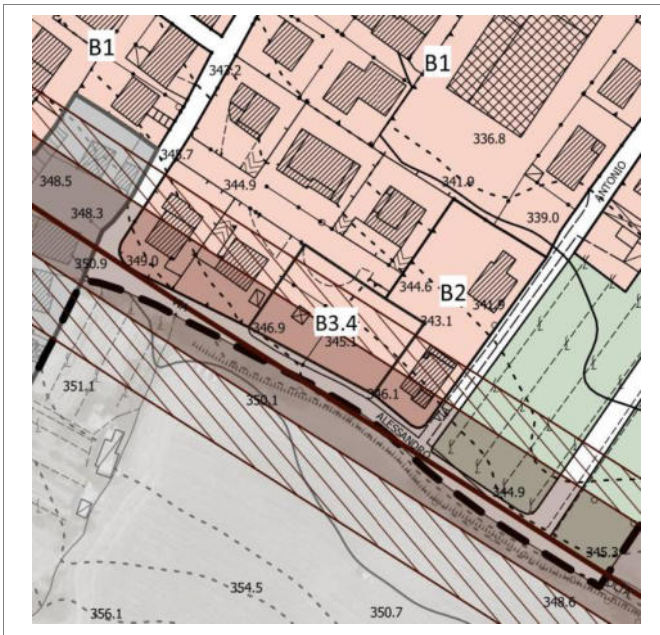
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

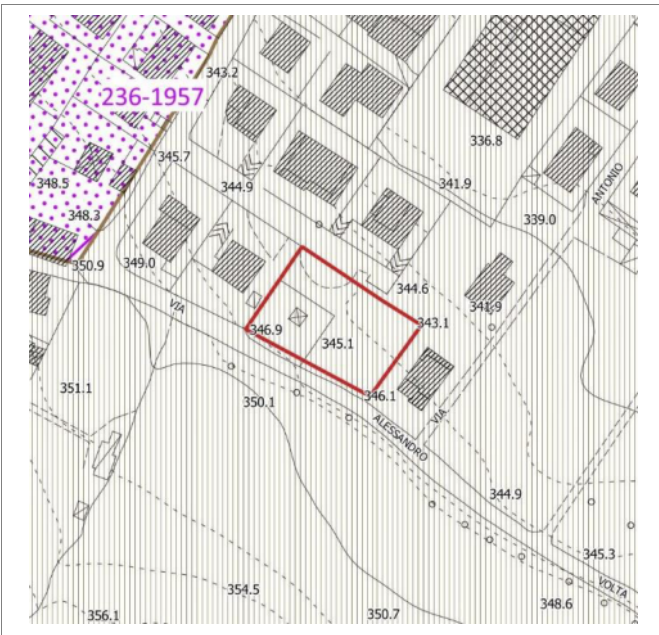
- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 1 - ANGIARI

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 | Rettilifilo che collega Sansepolcro e Anghiari | SI |
|----------|--|----|



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

**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

L'edificio e le sue pertinenze non dovranno interferire con l'area di inedificabilità derivante dalla faglia.

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata. È prescritto un rapporto di permeabilità dei suoli non inferiore al 50%.

**Paesaggio**

Creazione di allineamenti con i filari alberati esistenti internamente all'ambito di trasformazione.

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |      |    |
|----------|-------------------------|------|----|
| St       | Superficie territoriale | 835  | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 125  | mq |
| H max    | Altezza massima         | 6,00 | 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 |
|--|---------|

**Morfotipo TR 6 TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE**

**Obiettivi specifici**

- 1** Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- 2** Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
- 3** Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



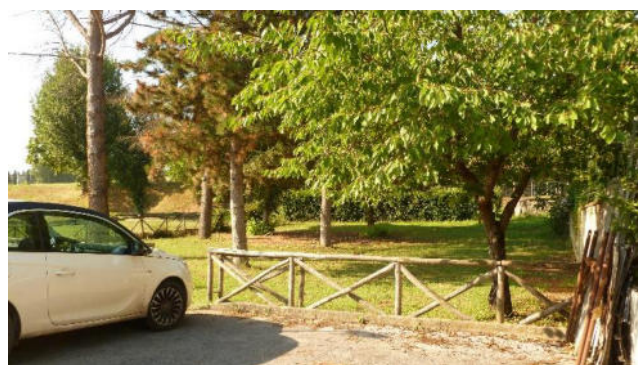
Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670



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

**Aspetti sismici**

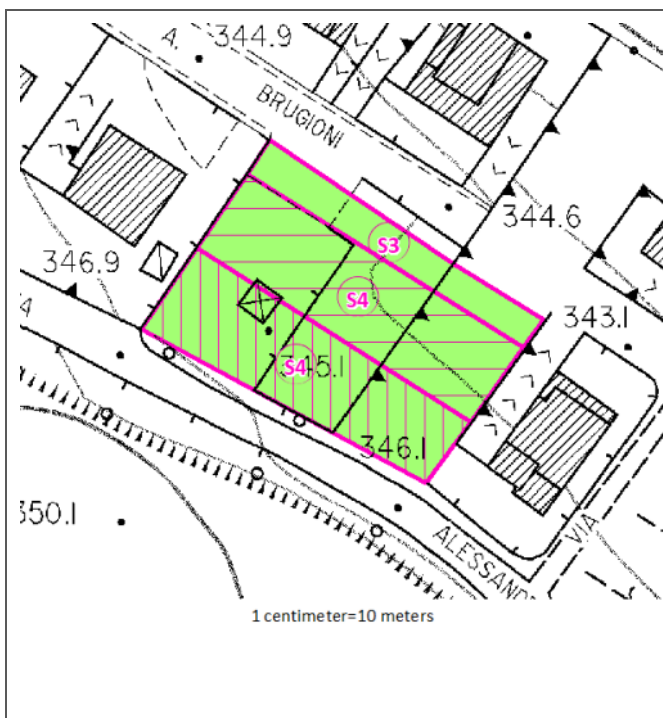
Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S3)** in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune 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:

- 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

**Aspetti idraulici**

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



UTOE 1 - ANGIARI

|                           |     |               |
|---------------------------|-----|---------------|
| 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 di rispetto FAC       |
|   | Zona di suscettibilità FAC |
|   | Zona 6                     |
| 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**

- 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 )

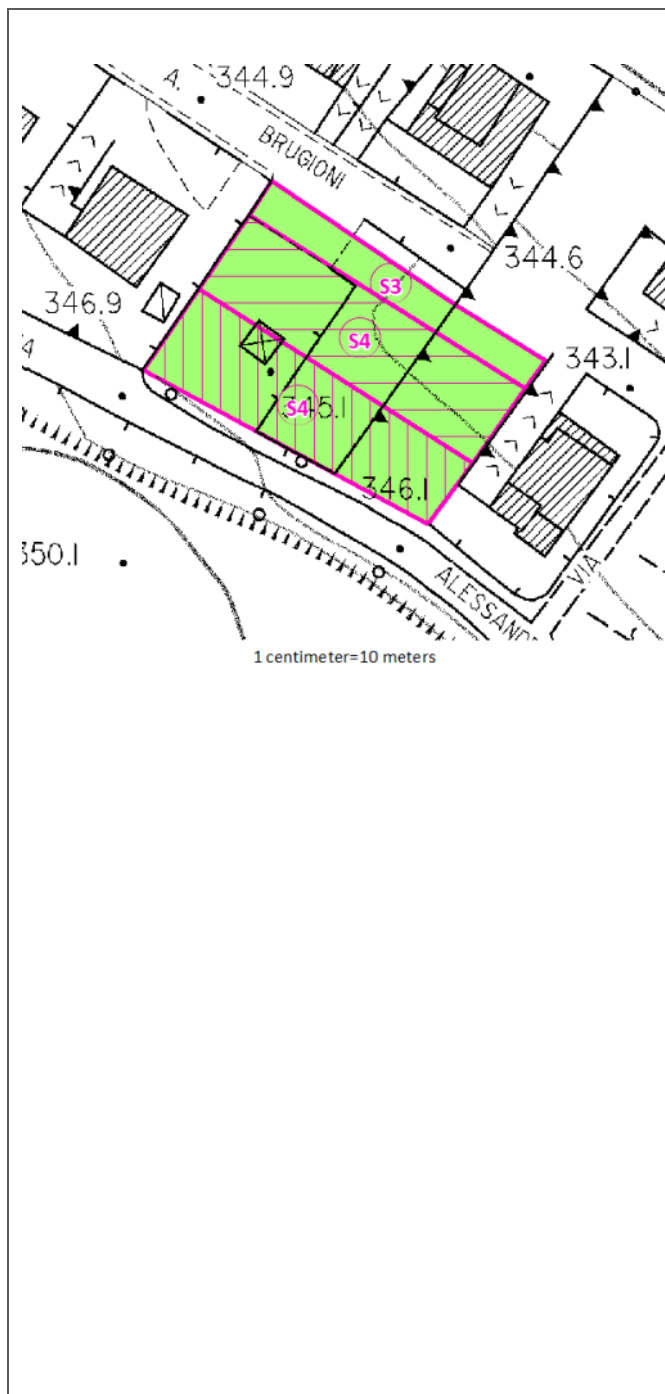
L.R. 65/2014 limitatamente a quelli rientranti nelle classi di indagine 2, 3 o 4 di cui all'Art. 7 comma 3 del DPGR 36R/2009

- 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.

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale molto elevata (S4)** per le aree di rispetto (ZR 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.

Gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 della L.R. 65/2014 (limitatamente alla realizzazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione), e quelli di cui alle lettere g) ed i) del comma 1 della L.R. 65/2014, sono realizzabili 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". 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

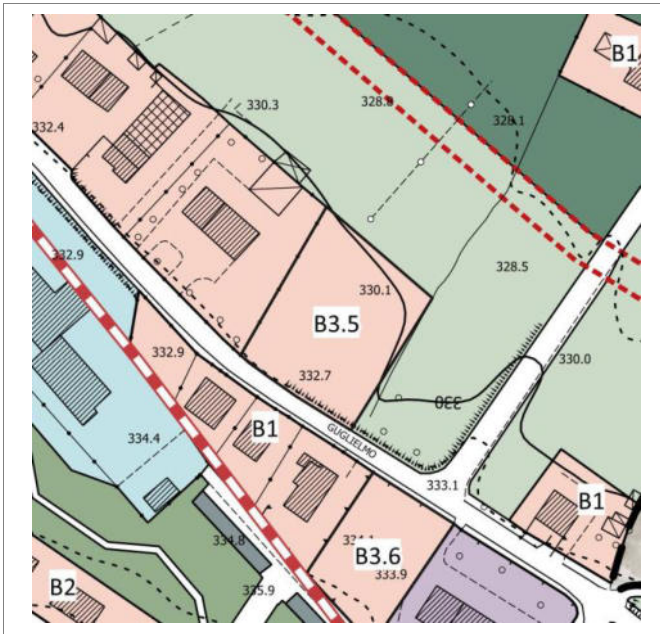
- Zona di Suscettibilità
- Zona di Rispetto

### Pericolosità da alluvioni

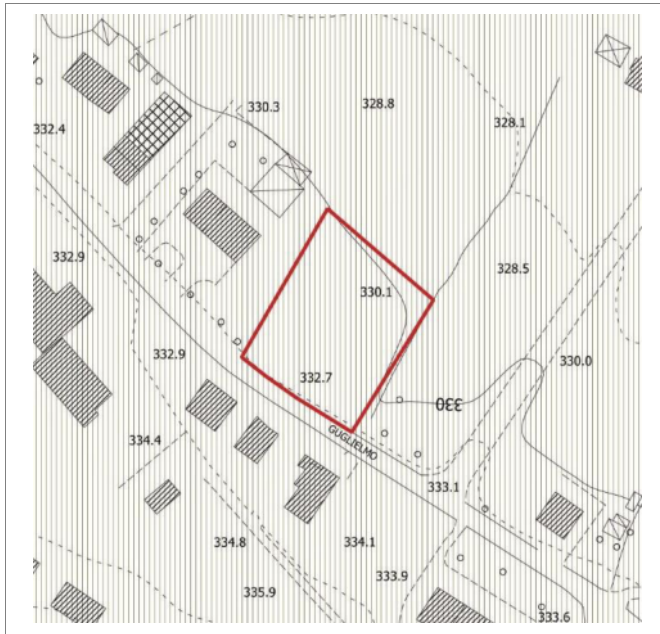
- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 1 - ANGIARI

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 | SI |
|----------|--|----|



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

**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. È prescritto l'allineamento dei fronti stradali esistenti.

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata. È prescritto un rapporto di permeabilità dei suoli non inferiore al 50%

**Paesaggio**

Creazione di allineamenti con i filari alberati esistenti internamente all'ambito di trasformazione, dal lato del reticolo idrografico di campagna.

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 2.409 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 630   | 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 6 TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE**

**Obiettivi specifici**

- 1 Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- 2 Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/ attraversamento, collocare fasce alberate).
- 3 Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670

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.

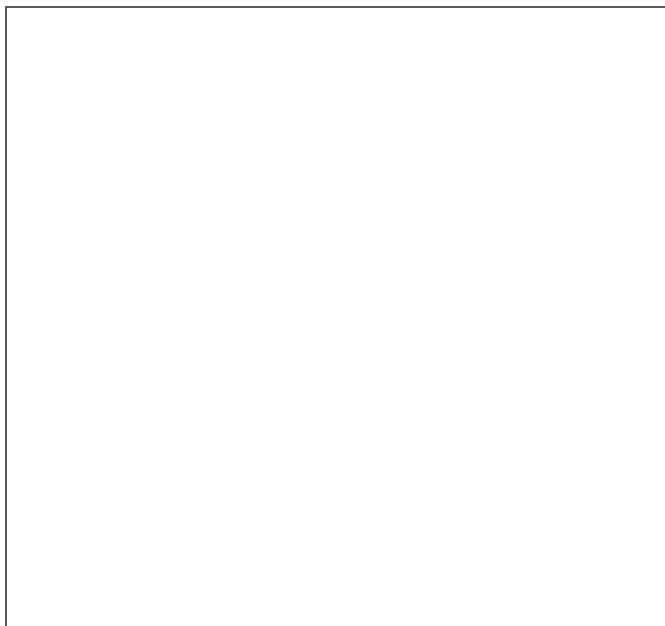
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

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

|   |        |
|---|--------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 6 |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 2      |
| 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**

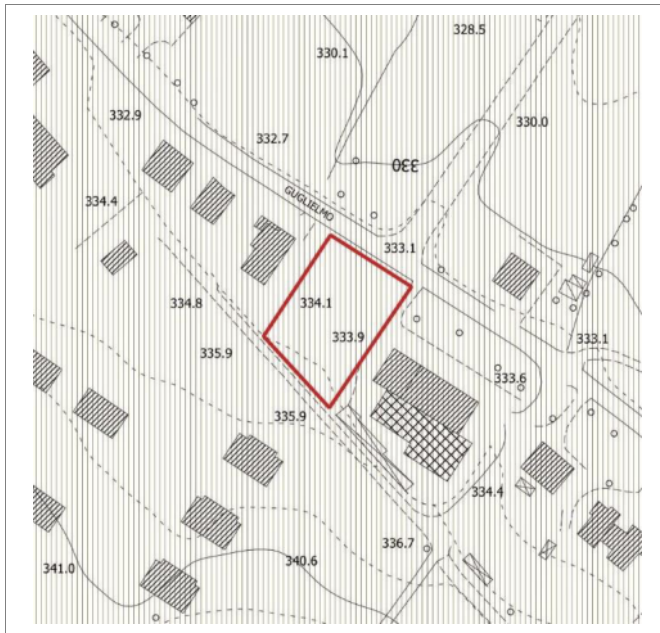
- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



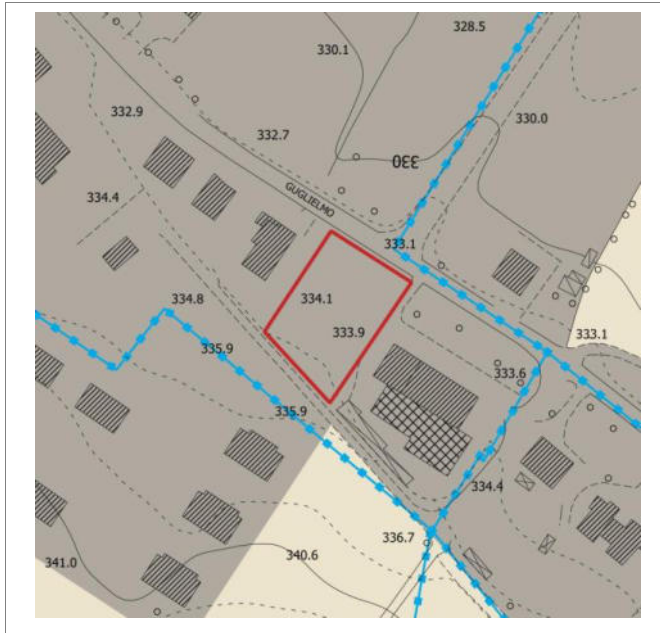
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 1 - ANGIARI

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 | Rettilifilo che collega Sansepolcro e Anghiari | SI |
|----------|--|----|



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

**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. È prescritto l'allineamento dei fronti stradali esistenti.

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata. È prescritto un rapporto di permeabilità dei suoli non inferiore al 50%

**Paesaggio**

Creazione di allineamenti con i filari alberati esistenti internamente all'ambito di trasformazione.

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |                |
|----------|-------------------------|-------|----------------|
| St       | Superficie territoriale | 1.374 | m <sup>q</sup> |
| Se max   | Superficie edificabile  | 360   | m <sup>q</sup> |
| H max    | Altezza massima         | 7,50  | 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 6 TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE**

**Obiettivi specifici**

- 1** Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- 2** Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/ attraversamento, collocare fasce alberate).
- 3** Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.



PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670

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.

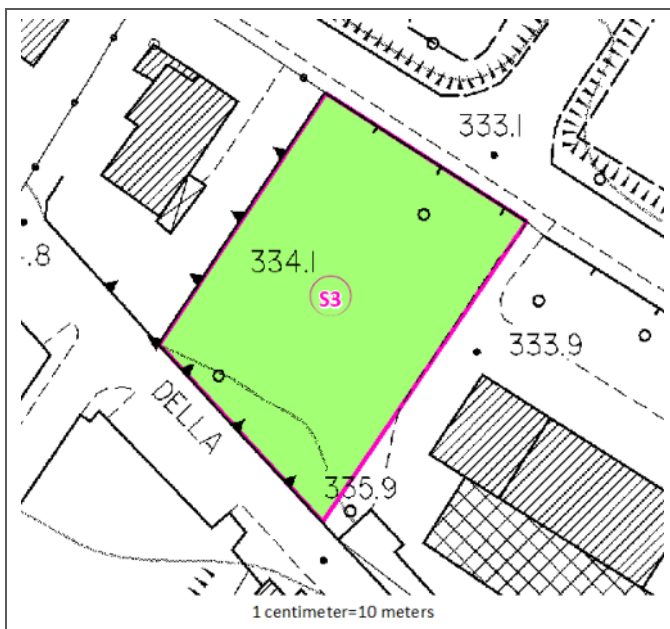
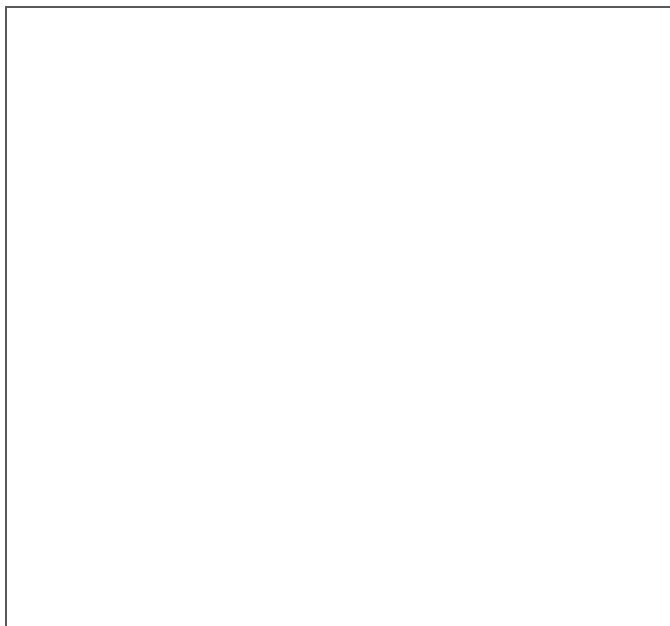
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

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

|   |        |
|---|--------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 6 |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 2/2.1  |
| 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**

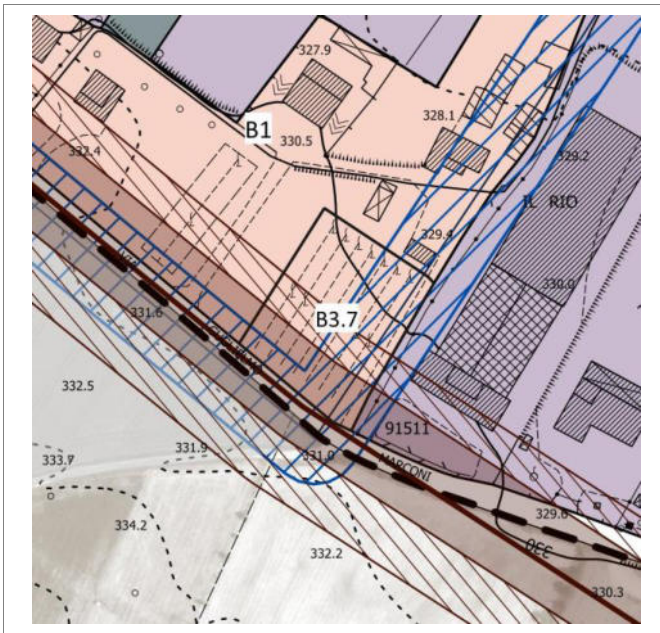
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

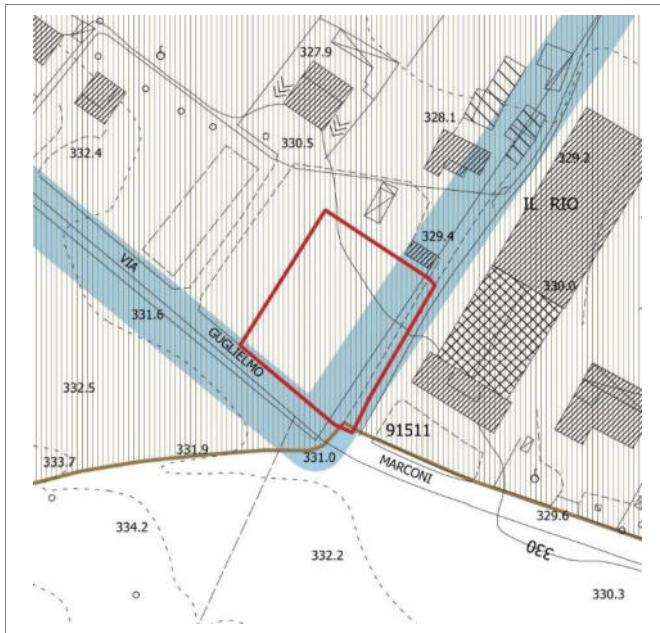
- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



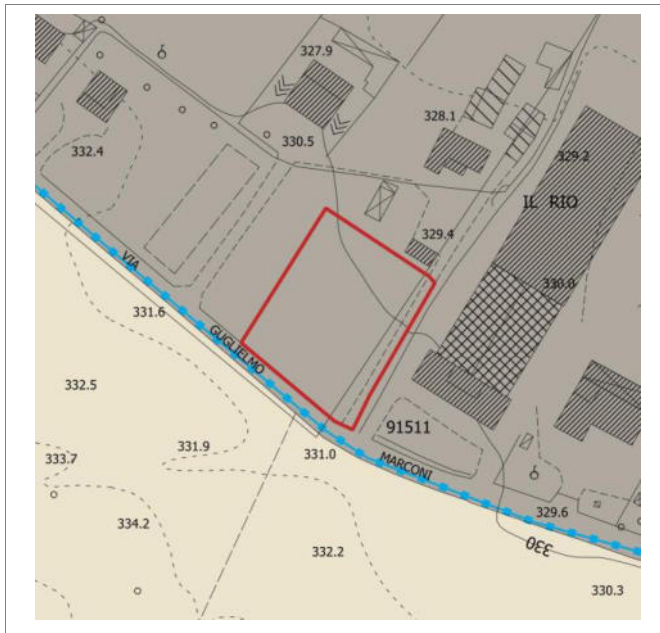
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



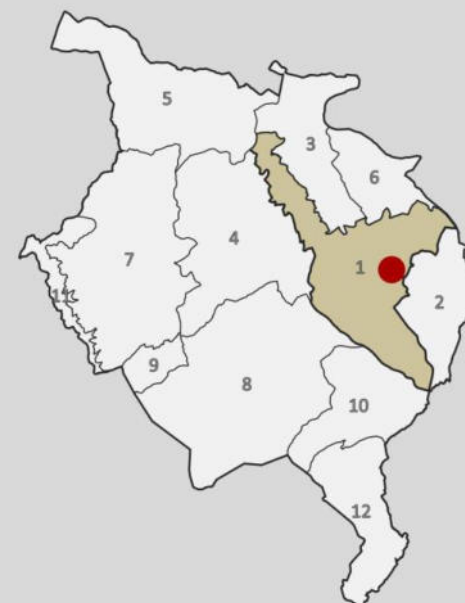
UTOE 1 - ANGIARI

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 | SI |
|----------|--|----|



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

**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.

Non sono consentiti interrati.

L'edificio dovrà essere esterno all'area di influenza della faglia sismica

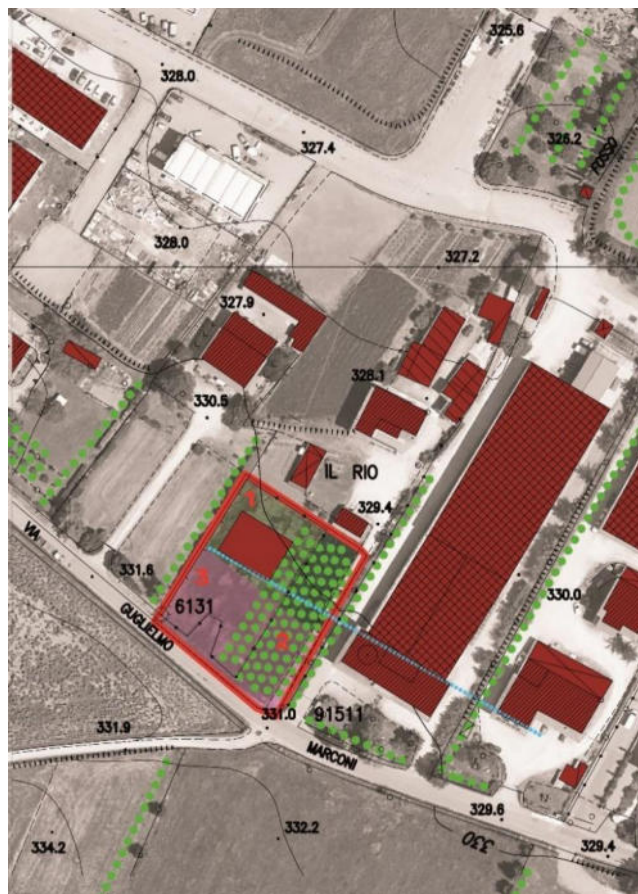
**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata. È prescritto un rapporto di permeabilità dei suoli non inferiore al 70%

**Paesaggio**

Creazione di allineamenti con i filari alberati esistenti internamente all'ambito di trasformazione. È prescritta una fascia verde di attenzione verso il fosso del Rio.

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 2.458 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 630   | 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 6 TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE**

**Obiettivi specifici**

- 1** Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- 2** Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
- 3** Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670

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.

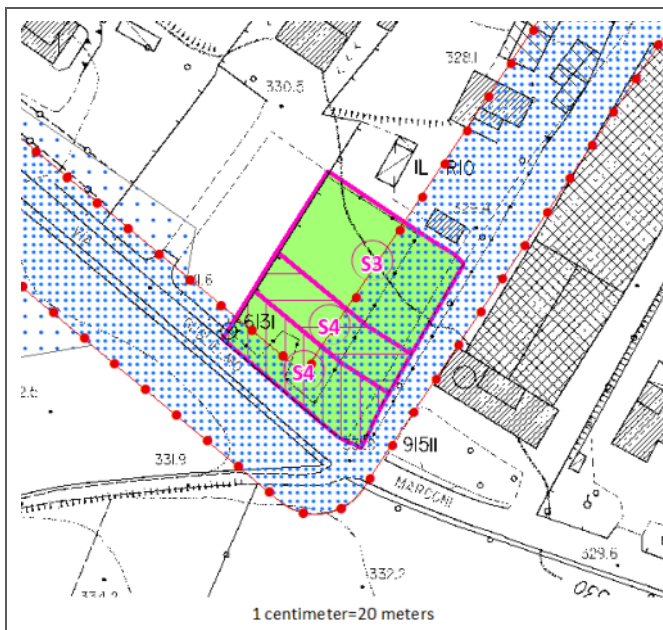
Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

**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:

- per gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 della L.R. 65/2014 limitatamente alla realizzazione di torri e



**Aspetti idraulici**

L'area di pericolosità idraulica è limitata alla fascia di 10 m di rispetto del corso d'acqua di cui all'articolo 96, comma 1, lettera f), del R.D. 523/1904, ancorché nel tratto il corso d'acque risulti intubato. Tale fascia potrà essere dettagliata a seguito di specifica campagna rilievo topografico.

L'attività di trasformazione edilizia, qualora compresa nella fascia dei 10 m dal corso d'acqua, sarà soggetta a specifica di autorizzazione ai sensi della vigente normativa in materia di rischio idraulico.

UTOE 1 - ANGIARI

|                           |     |               |
|---------------------------|-----|---------------|
| Pericolosità geologica    | G.2 | media         |
| Pericolosità sismica      | S.3 | elevata       |
|                           | S.4 | molto elevata |
| Pericolosità da alluvione | P.3 | frequente     |

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona di rispetto FAC       |
|   | Zona di suscettibilità FAC |
|   | Zona 6                     |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 2.1                        |
| 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 )

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.

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale molto elevata (S4)** per le aree di rispetto (ZR 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.

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), e quelli di cui alle lettere g) ed i) del comma 1 della L.R. 65/2014, sono realizzabili 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". 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 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**

Contestuale sistemazione del muro di confine lungo via dei Guardiani.

Realizzazione e cessione gratuita dell'area per isola ecologica.

**Urbanizzazione**

Non sono previste urbanizzazioni ulteriori rispetto a quelle di pertinenza privata

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 1.484 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 400   | 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.

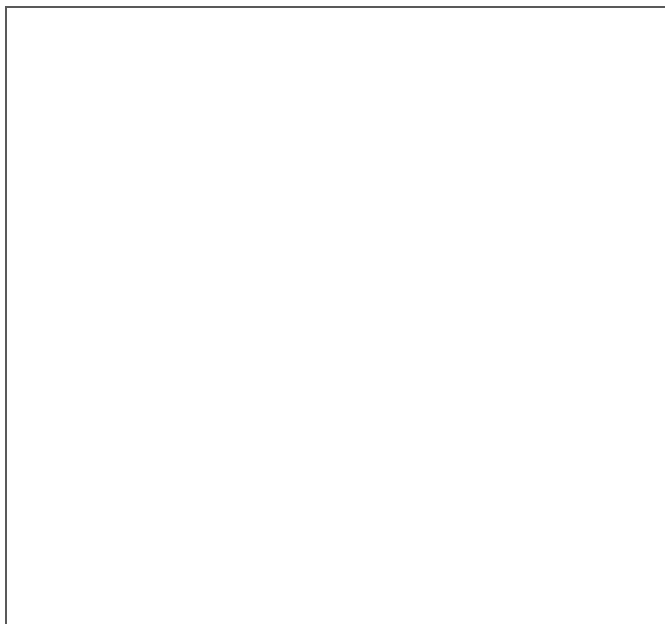
**Aspetti sismici**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica 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 1 - ANGIARI

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

|   |         |
|---|---------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 13 |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 1.9     |
| 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**

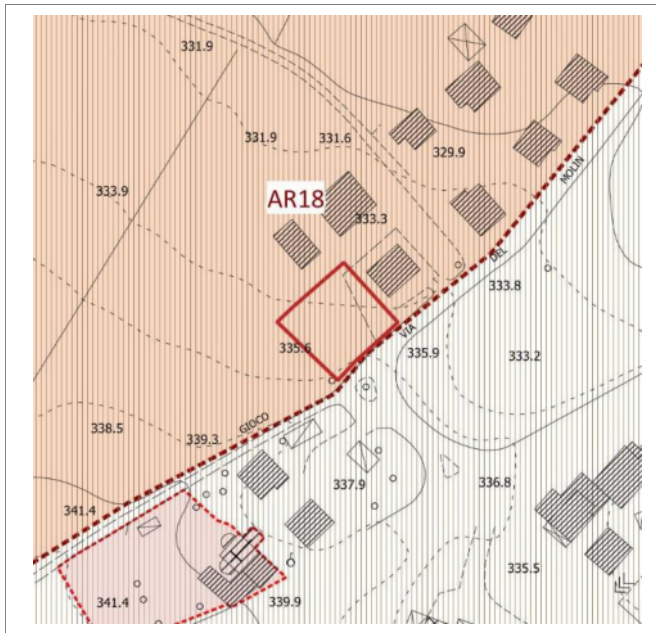
- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



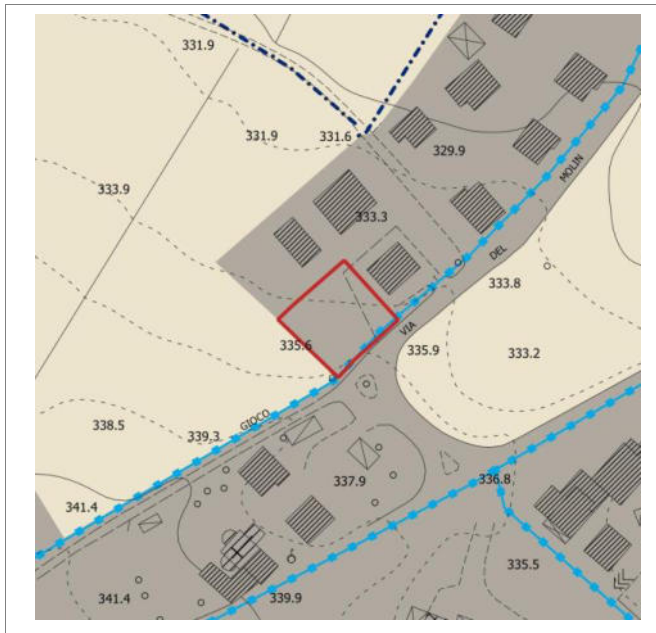
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



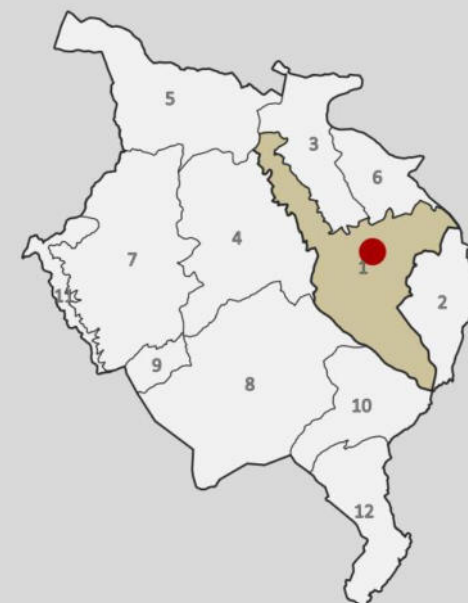
UTOE 1 - ANGIARI

Vincoli paesaggistici – D.Lgs. 42/2004

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

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

|          |  |    |
|----------|--|----|
| 21.05.65 | Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari | SI |
|----------|--|----|



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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |      |    |
|----------|-------------------------|------|----|
| St       | Superficie territoriale | 569  | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 150  | 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

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI

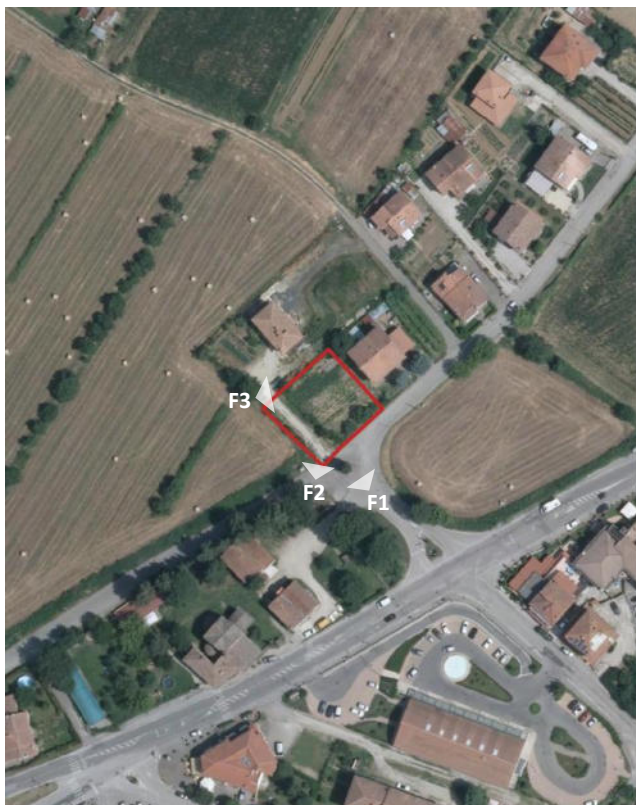


Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Vista dal "Percorso di ronda"



UTOE 1 - ANGIARI

Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004

**Art. 142, comma 1, lett. m – Zone di interesse archeologico: Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B. Direttive e prescrizioni per la progettazione – Disciplina paesaggistica (Elaborato 8B, art. 15)**

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

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

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

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

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico: 21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

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

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.

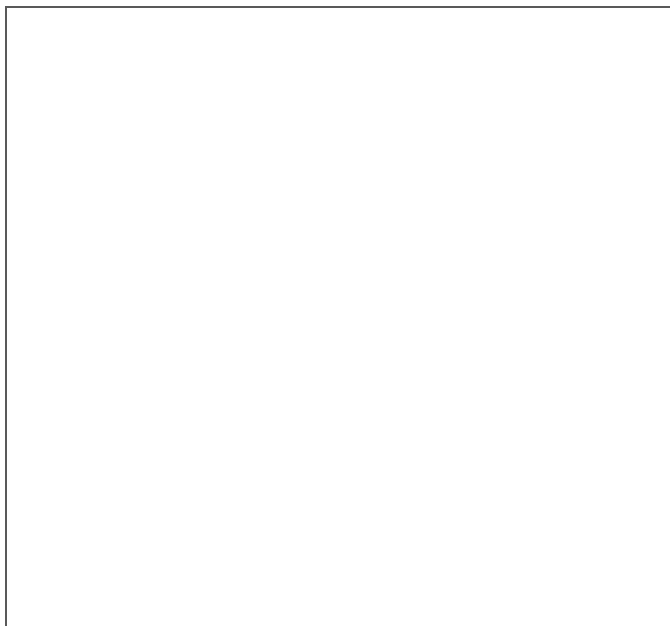
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

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

|   |        |
|---|--------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 6 |
| 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**

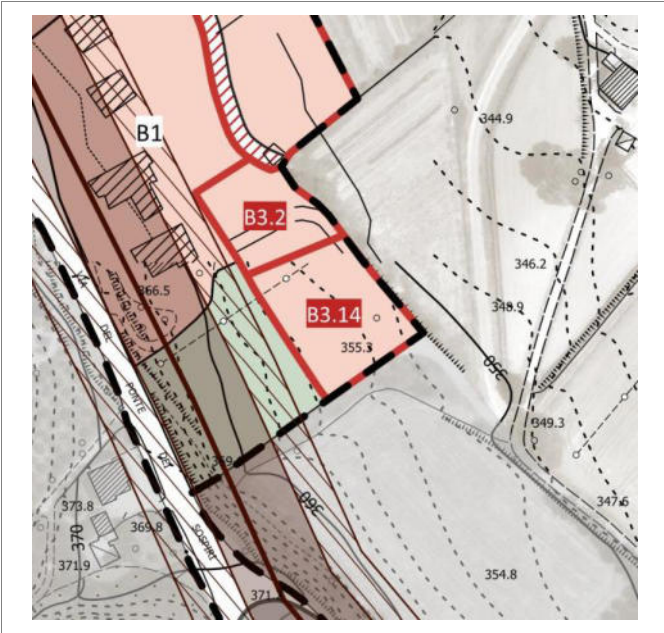
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

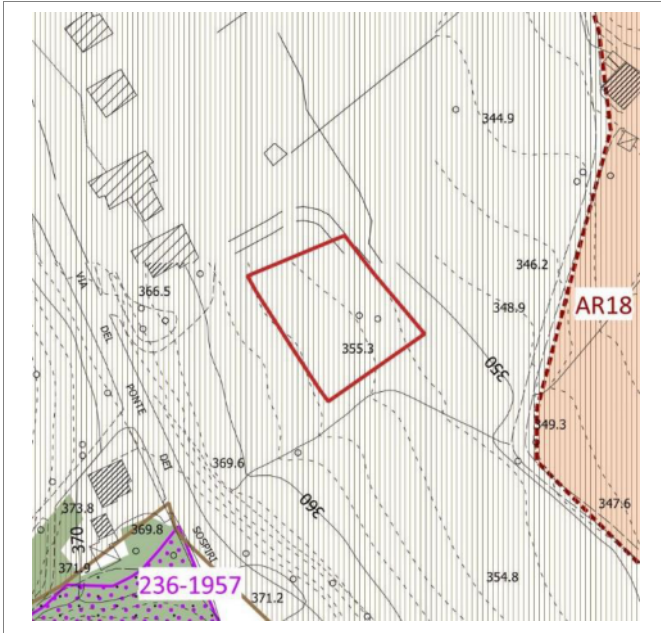
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



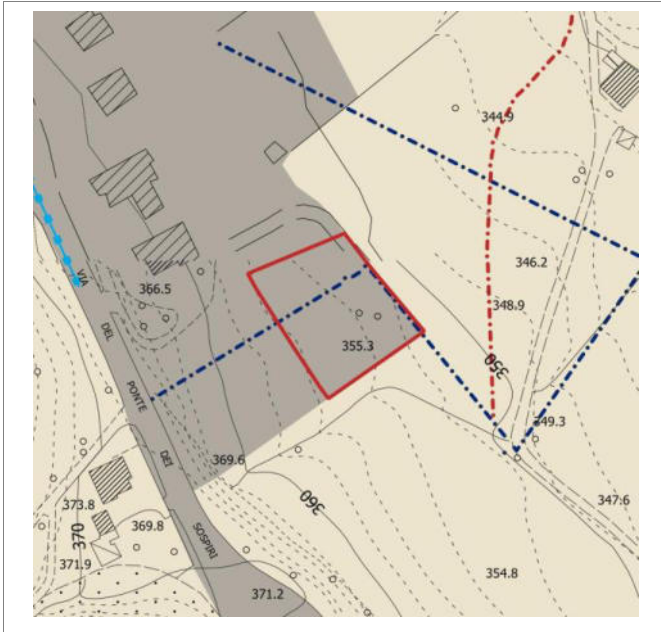
ORTOFOTO ANNO 2016



VINCOLI D.LGS. 42/2004



RETI E SOTTOSERVIZI



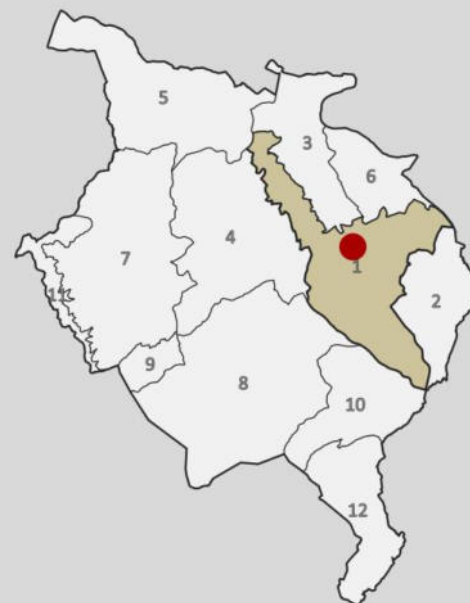
UTOE 1 - ANGIARI

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 | SI |
|----------|--|----|



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.

**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 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 1.647 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 450   | 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.

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670



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.

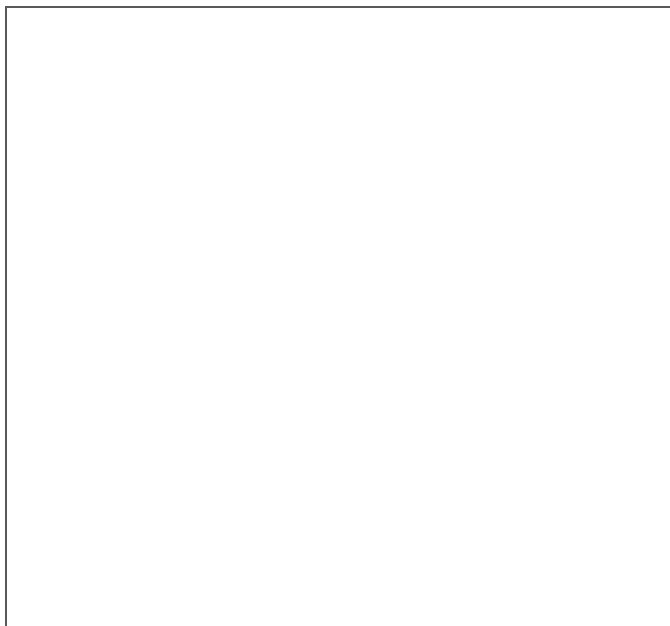
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

|                           |     |         |
|---------------------------|-----|---------|
| 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      |
| 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**

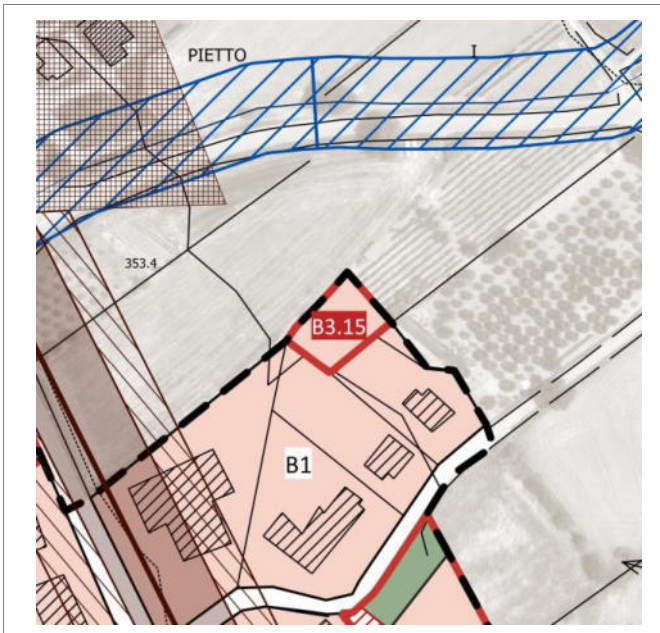
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

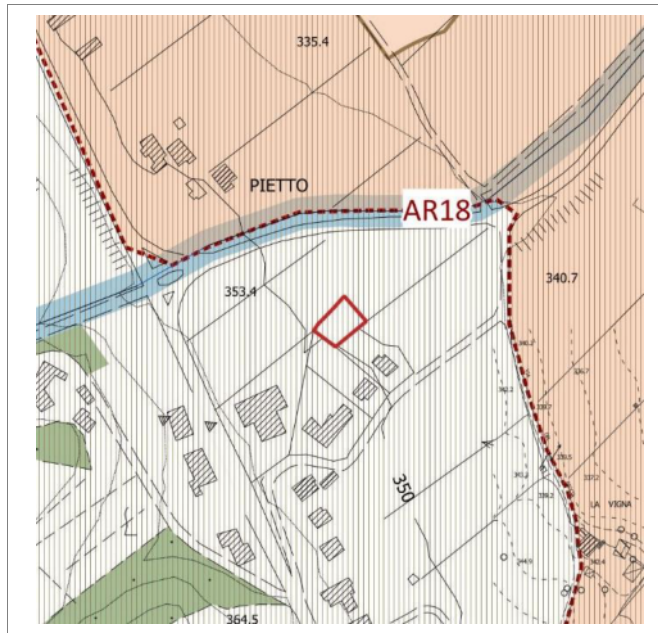
- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



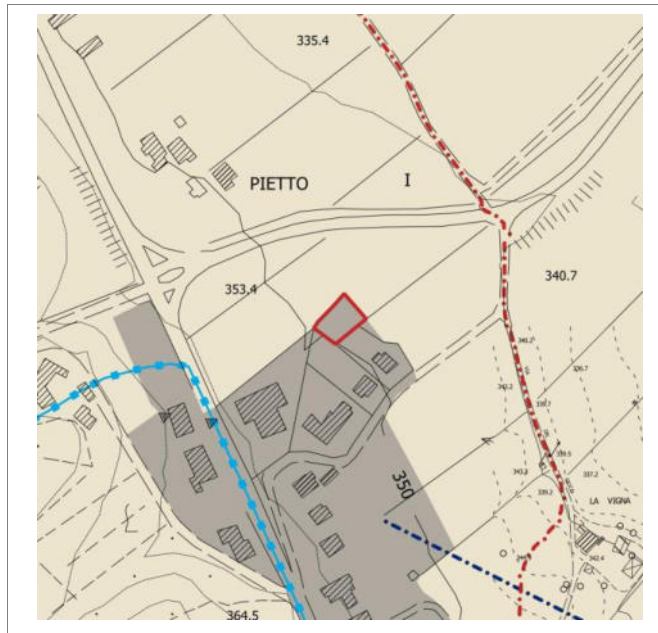
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



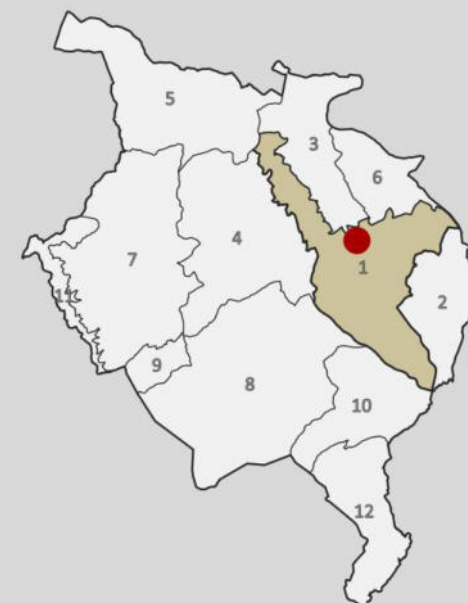
UTOE 1 - ANGIARI

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 | SI |
|----------|--|----|



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 il nuovo edificio*

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

È consentito il recupero dei manufatti esistenti, oltre la potenzialità di scheda. L'accesso dovrà avvenire dalla viabilità 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 AREA D'INTERVENTO



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |      |    |
|----------|-------------------------|------|----|
| St       | Superficie territoriale | 565  | 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 |
|---------|

**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.

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670

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.

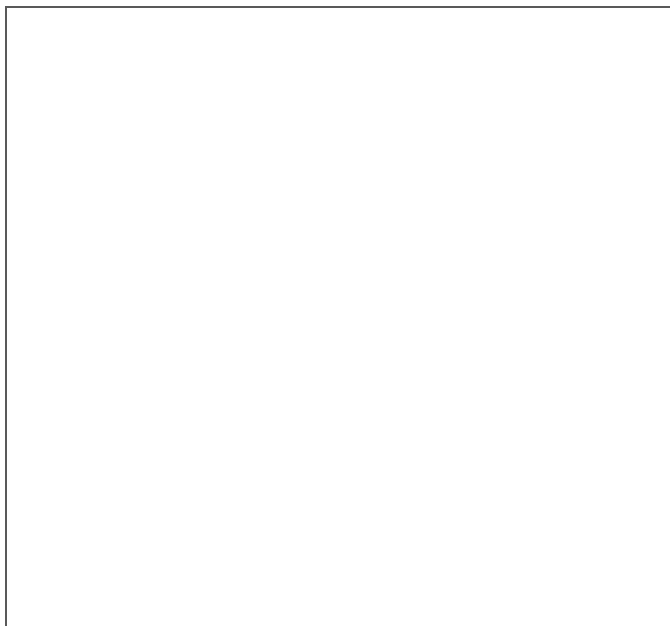
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

|                           |     |         |
|---------------------------|-----|---------|
| 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      |
| 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**

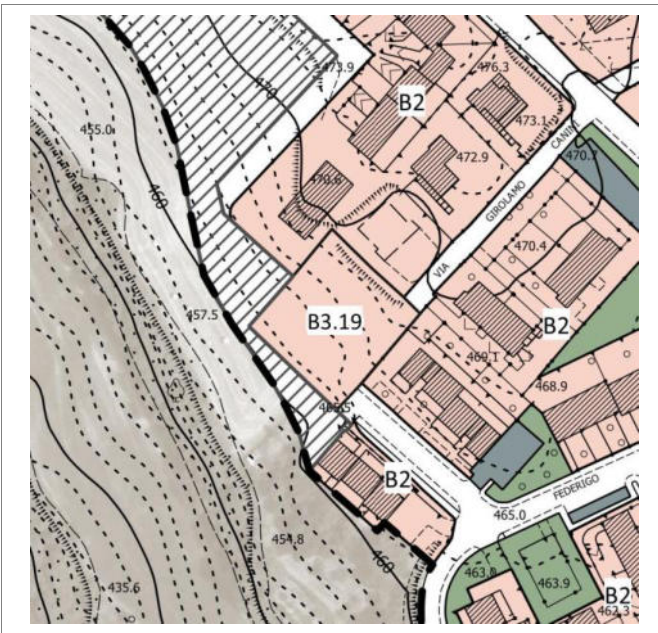
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



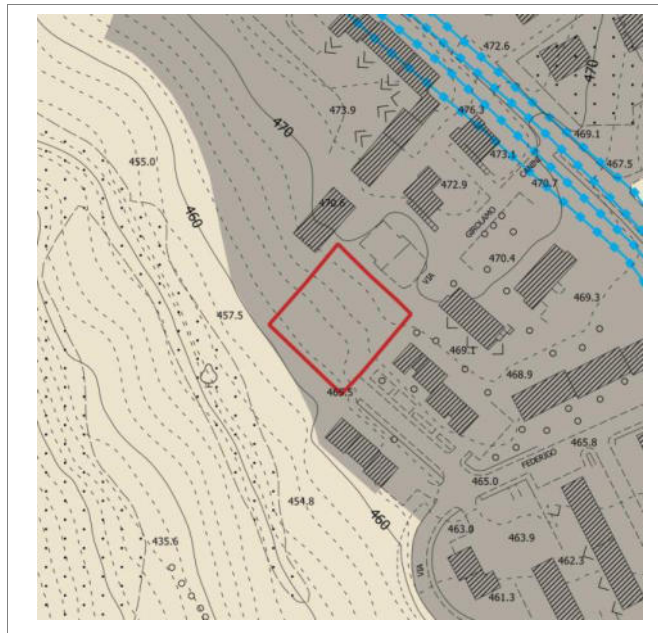
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 1 - ANGIARI

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*

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

La loro collocazione sul terreno sarà in funzione delle curve di livello ed il posizionamento dei livelli interrati/seminterrati dovrà essere in funzione delle pendenze del terreno, favorendo l'accesso agli stessi dal lato di valle e limitando quanto più possibile la realizzazione di rampe inclinate di accesso.

**Urbanizzazione**

Realizzazione di strada pubblica compresi parcheggi, marciapiedi ed alberature

**Paesaggio**

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

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 1.677 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 540   | 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**

Permesso di Costruire convenzionato

**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.

Per 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)** in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti riconducibili a terreni di riporto di origine antropica, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alla determinazione dello spessore e delle caratteristiche meccaniche del medesimo, in modo da verificare se può essere considerato come piano di imposta delle fondazioni.

**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 1 - ANGIARI

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

|   |         |
|---|---------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 13 |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 2       |
| 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

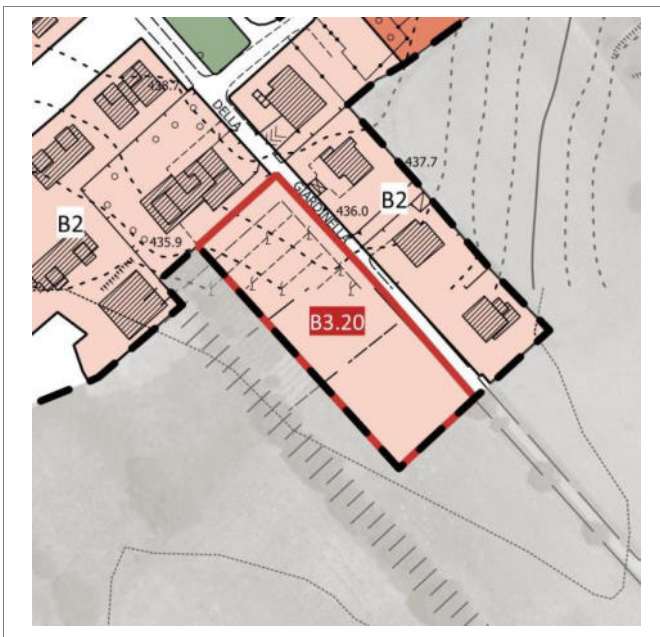
**Pericolosità da alluvioni**

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

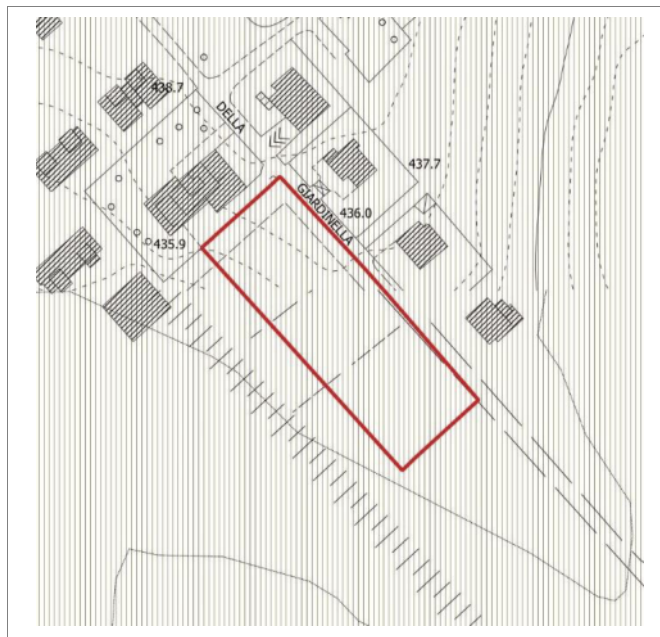
- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )



ESTRATTO PIANO OPERATIVO



VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 1 - ANGIARI

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 | SI |
|----------|--|----|



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

**Prescrizioni specifiche**

*Per i nuovi edifici*

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

La loro collocazione sul terreno sarà in funzione delle curve di livello ed il posizionamento dei livelli interrati/seminterrati dovrà essere in funzione delle pendenze del terreno, favorendo l'accesso agli stessi dal lato di valle e limitando quanto più possibile la realizzazione di rampe inclinate di accesso.

Gli edifici saranno allineati, nei fronti strada, al tessuto esistente.

Possibilità di attuazione per singoli lotti.

**Urbanizzazione**

Allargamento e cessione della sede stradale pubblica

**Paesaggio**

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

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 3.423 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 720   | 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 |
|--|-------------------------------------|

**Morfotipo TR 5 TESSUTO PUNTIFORME**

**Obiettivi specifici**

- 1 Riprogettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani.
- 2 Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica.

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

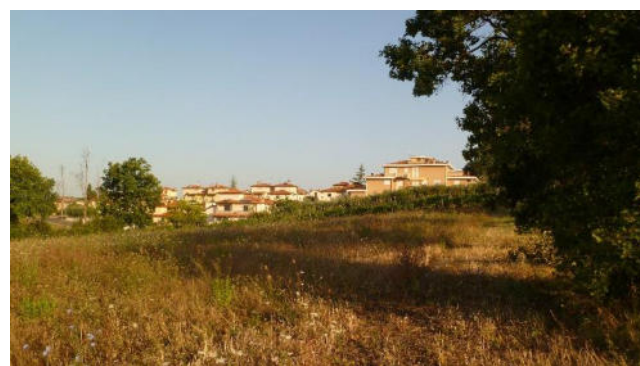
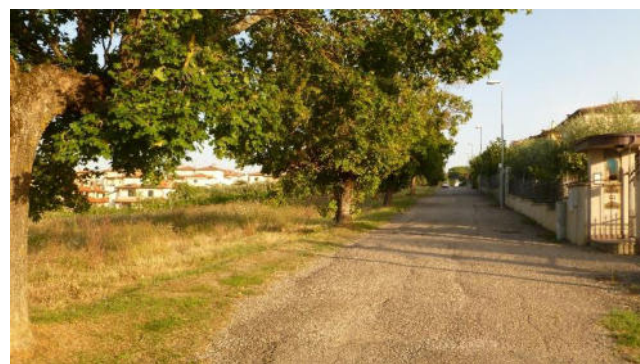


Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670

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.

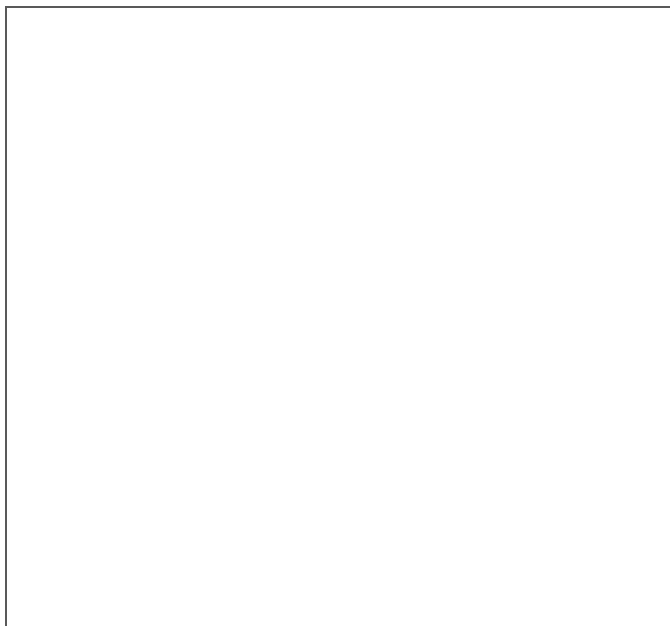
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

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

|   |           |
|---|-----------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 13   |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 1.6/1.9/2 |
| 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**

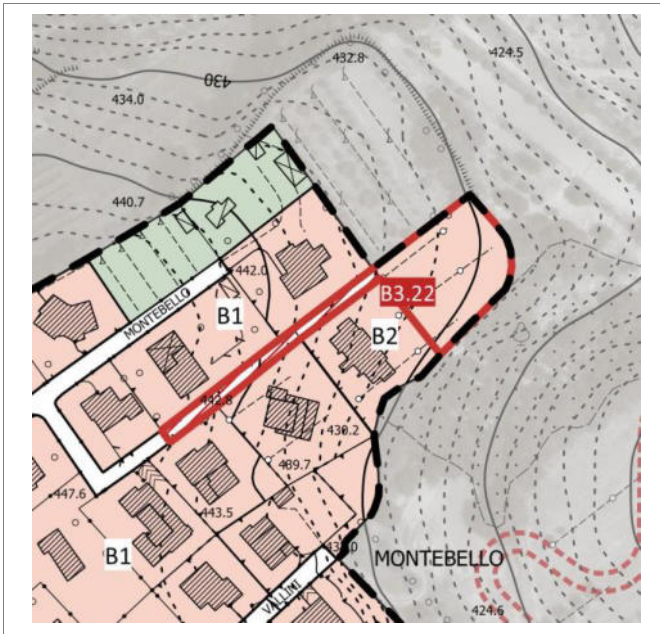
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

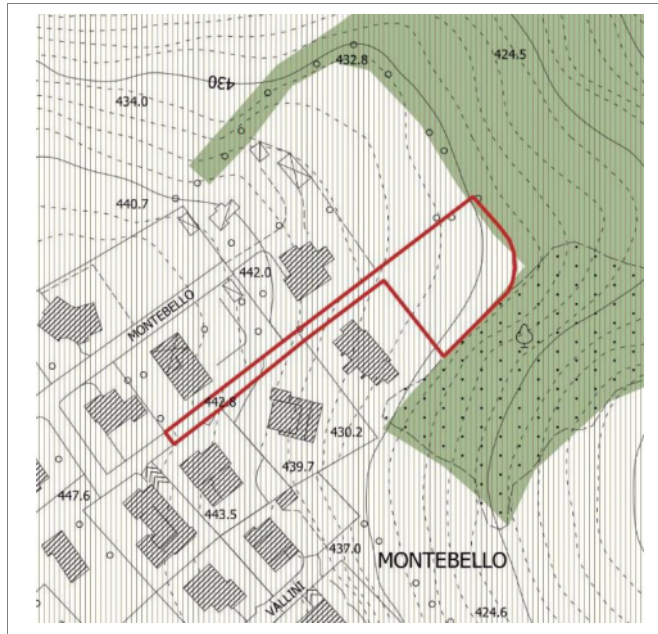
- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



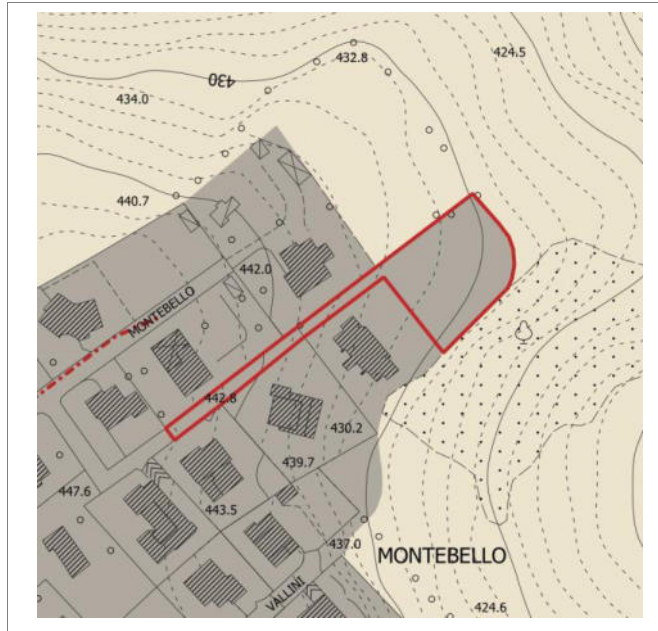
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 1 - ANGIARI

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 | SI |
|----------|--|----|



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

**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 sua collocazione sul terreno sarà in funzione delle curve di livello ed il posizionamento dei livelli interrati/seminterrati dovrà essere in funzione delle pendenze del terreno, favorendo l'accesso agli stessi dal lato di valle e limitando quanto più possibile la realizzazione di rampe inclinate di accesso.

**Urbanizzazione**

Completamento e cessione gratuita, compresi i sottoservizi, della sede stradale pubblica

**Paesaggio**

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

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 1.285 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 300   | mq |
| H max    | Altezza massima         | 7,50  | m  |
| R.C max. | Rapporto di copertura   | 25    | %  |

**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 |
|-------------------------------------|

**Morfotipo TR 5 TESSUTO PUNTIFORME**

**Obiettivi specifici**

- 1 Riprogettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani.
- 2 Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica.

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2

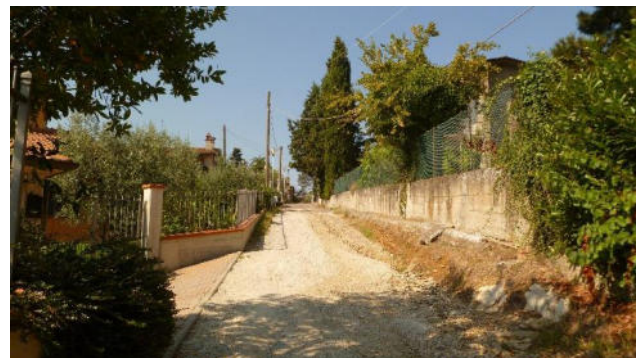


Foto n. 3

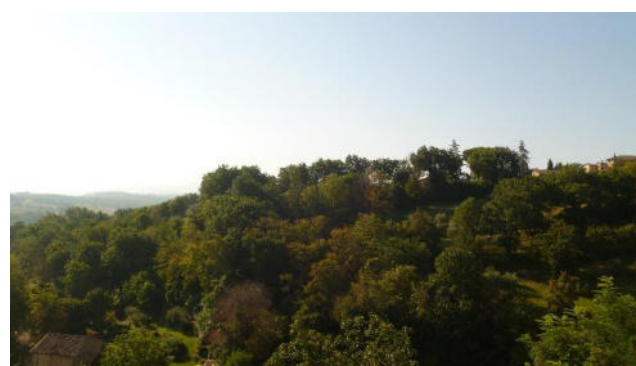


Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670

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.

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 1 - ANGIARI

|   |                   |         |
|---|-------------------|---------|
| Pericolosità geologica  | G.2               | media   |
| Pericolosità sismica  | S.2               | media   |
|   | S.3               | elevata |
| Pericolosità da alluvione   | P.1               | rara    |
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 5<br>Zona 13 |         |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 1.4/1.5/1.9       |         |
| 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**

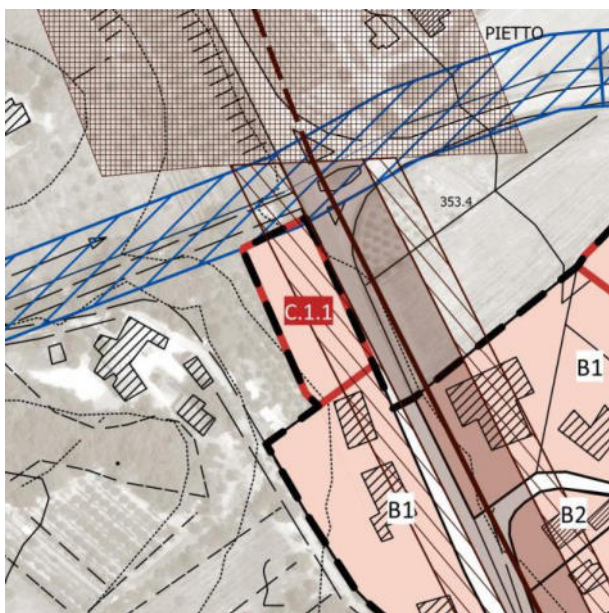
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

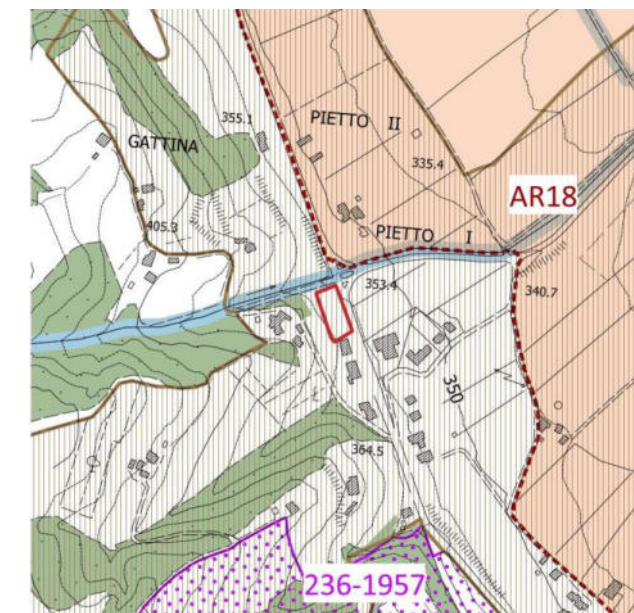
- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)
- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )



ESTRATTO PIANO OPERATIVO



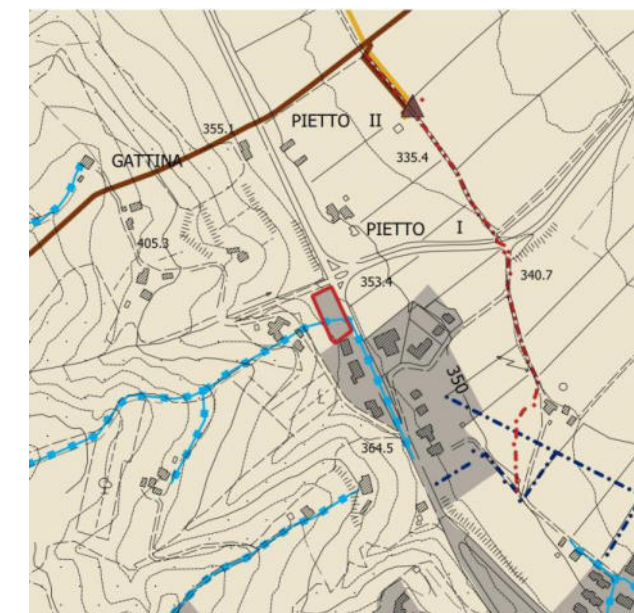
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



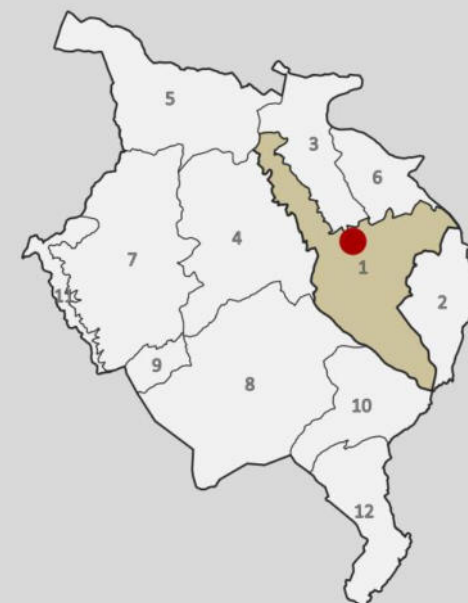
UTOE 1 - ANGIARI

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 | SI |
|----------|--|----|



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

*Per i nuovi edifici*

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

La loro collocazione sul terreno sarà in funzione delle curve di livello.

**Urbanizzazione**

Realizzazione di marciapiede pubblico lungo la viabilità provinciale

**Paesaggio**

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

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 1.919 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 350   | mq |
| H max    | Altezza massima         | 7,50  | m  |
| R.C max. | Rapporto di copertura   | 25    | %  |

**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 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.

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670

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. 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 (S2)** 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.

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:

- 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.



**Aspetti idraulici**

L'area è marginalmente interessata da una fascia di pericolosità idraulica per **fenomeni di transito di alluvioni frequenti (P3)** e **alluvioni poco frequenti (P2)** legati ad insufficienza del Fosso Poderino.

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 sul Fosso di Poderino, 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 1 - ANGIARI

|                           |     |                |
|---------------------------|-----|----------------|
| Pericolosità geologica    | G.2 | media          |
| Pericolosità sismica      | S.2 | media          |
|                           | S 4 | molto elevata  |
| Pericolosità da alluvione | P.1 | rara           |
|                           | P.2 | Poco frequente |
|                           | P.3 | Frequente      |

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona di suscettibilità FAC |
|   | Zona 5                     |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 1.4                        |
| 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**

- 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 )

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

**Stima quantitativa degli impatti**

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata considerando che tutta la SE disponibile (350 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

**Criticità, misure di mitigazione e prescrizioni**

La potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo “Rettilineo che collega Sansepolcro e Anghiari” del 1965.

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 a aumentare la qualità acustica delle nuove opere.</li> </ul>  |

UTOE 1 - ANGIARI

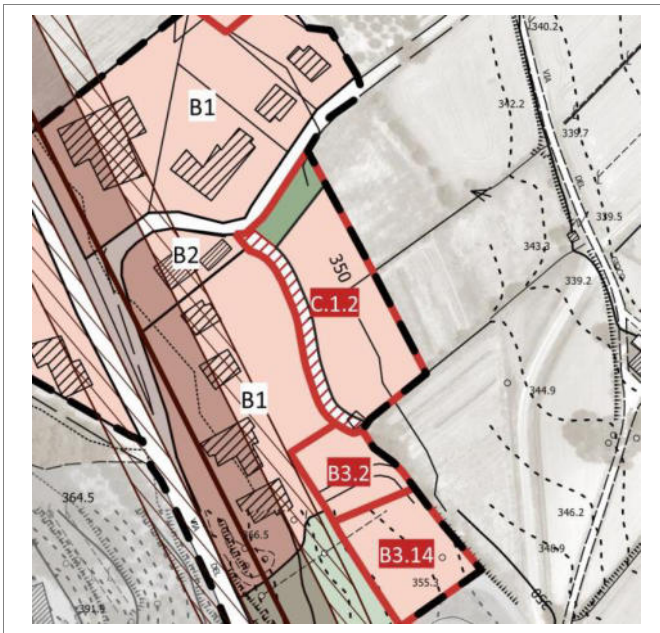
| Elementi             | Quantità | Unità di misura |
|----------------------|----------|-----------------|
| Abitanti insediabili | 10       | n.              |
| Produzione RSU       | 5,22     | t/anno          |
| Consumi elettrici    | 10,46    | MWh/anno        |
| Abitanti equivalenti | 10       | n.              |
| Fabbisogno idrico    | 730      | mc/anno         |
| Afflussi fognari     | 730      | 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”.

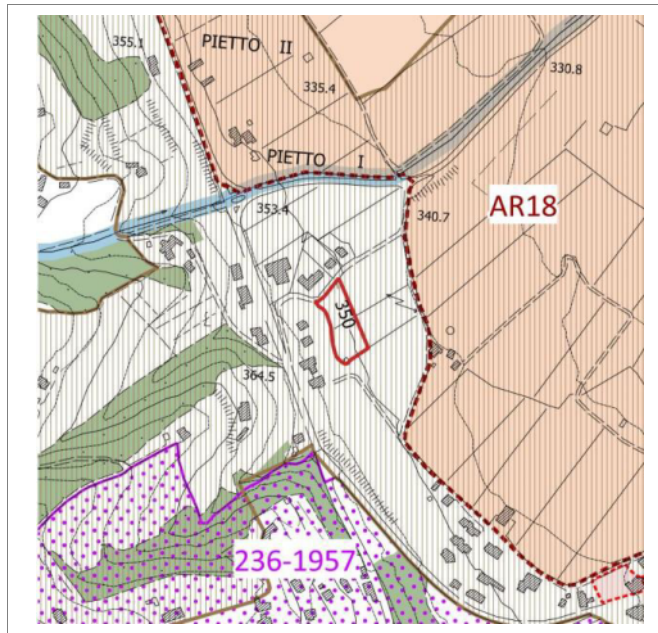
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



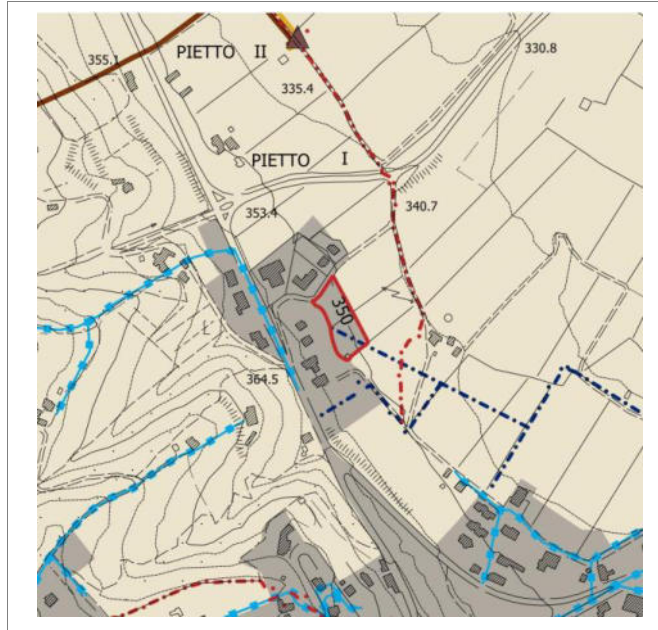
ORTOFOTO ANNO 2016



VINCOLI D.LGS. 42/2004



RETI E SOTTOSERVIZI



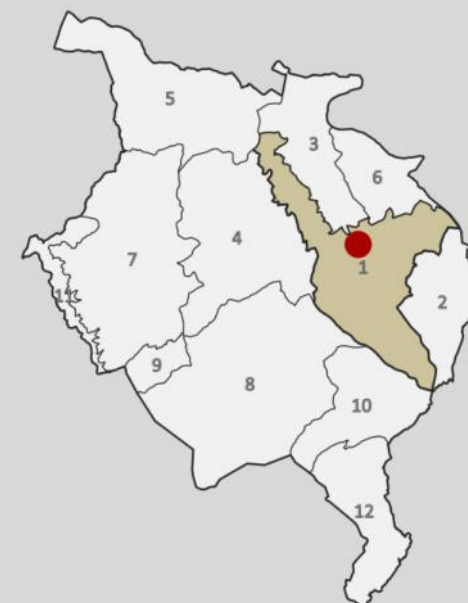
UTOE 1 - ANGIARI

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 | SI |
|----------|--|----|



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

*Per i nuovi edifici*

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

**Urbanizzazione**

Realizzazione di verde privato ad uso pubblico lungo la viabilità comunale.

Riqualificazione di Via del Comune dall'area di intervento fino alla strada provinciale attraverso ristrutturazione del sottofondo stradale, regimazione delle acque meteoriche e realizzazione con cessione dei sottoservizi.

**Paesaggio**

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

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 3.562 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 900   | 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 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.

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670



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.

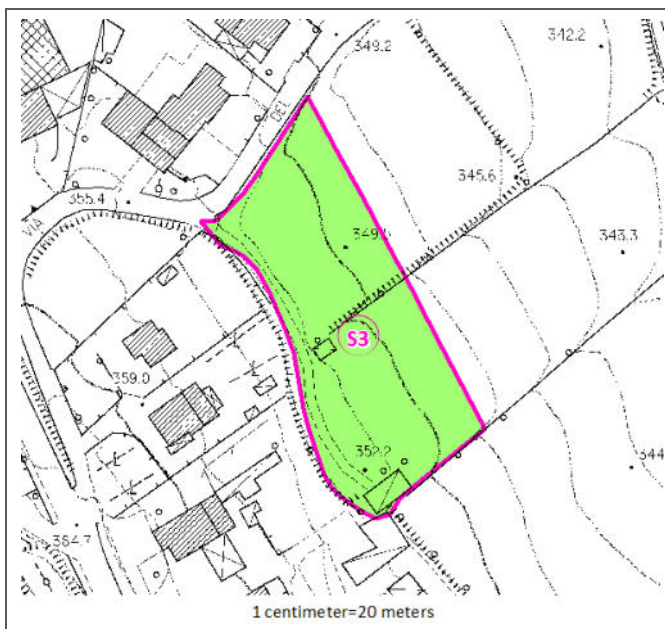
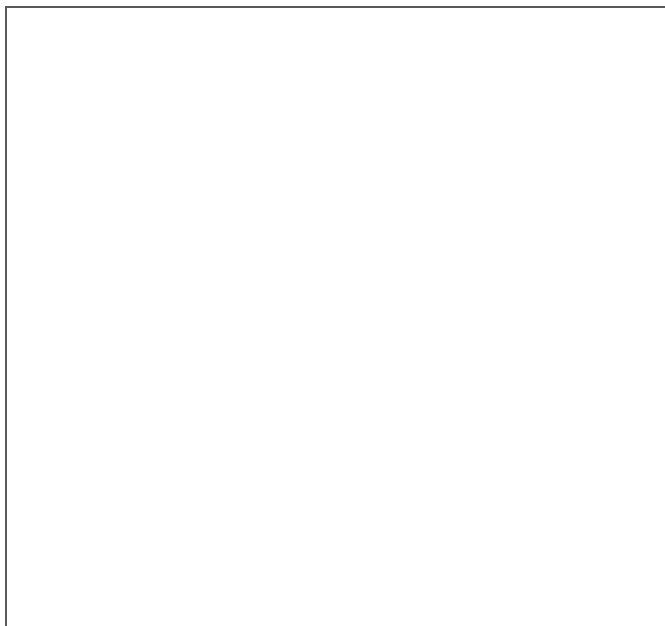
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

|                           |     |         |
|---------------------------|-----|---------|
| 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      |
| Vincolo reticolo idrografico L.R. 79/2012 aggiornato con DGRT 20/2020 | No     |

|  |    |
|--|----|
| <b>Prescrizioni Autorità di Bacino Fiume Tevere/Arno</b> |    |
| 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 (900 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

**Criticità, misure di mitigazione e prescrizioni**

La potenziale criticità rilevata è legata al fatto che il Comparto ricade nel vincolo “Rettilineo che collega Sansepolcro e Anghiari” del 1965.

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.

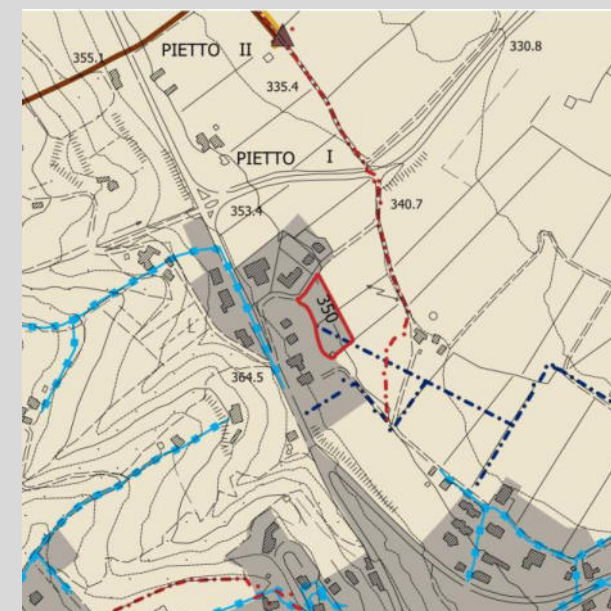
La Valutazione Ambientale Strategica non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

**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 a aumentare la qualità acustica delle nuove opere.</li> </ul>  |

**UTOE 1 - ANGIARI**

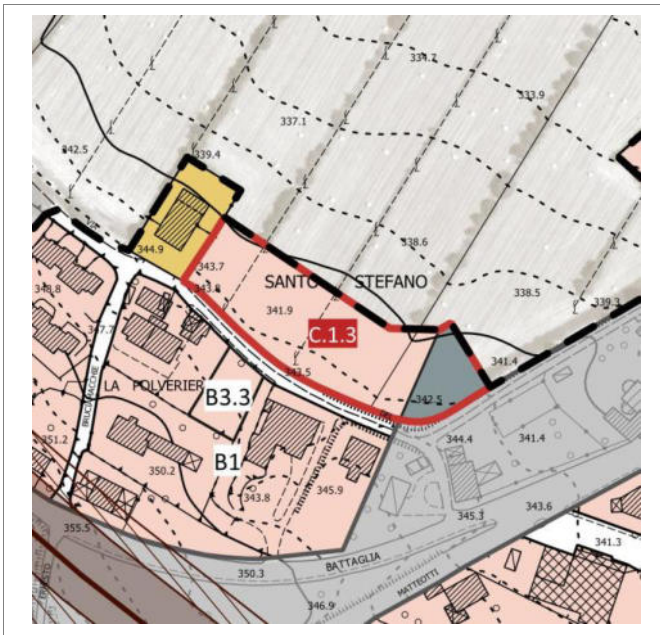
| Elementi             | Quantità | Unità di misura |
|----------------------|----------|-----------------|
| Abitanti insediabili | 26       | n.              |
| Produzione RSU       | 13,57    | t/anno          |
| Consumi elettrici    | 27,19    | MWh/anno        |
| Abitanti equivalenti | 26       | n.              |
| Fabbisogno idrico    | 1.898    | mc/anno         |
| Afflussi fognari     | 1.898    | 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”.

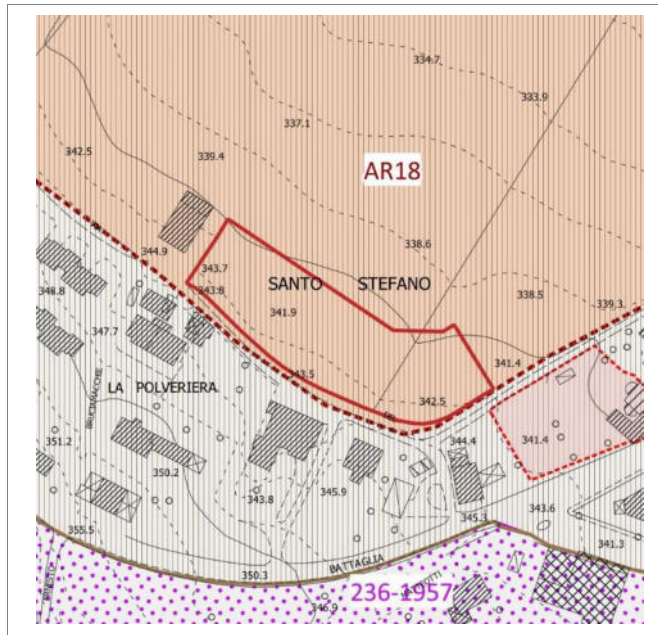
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



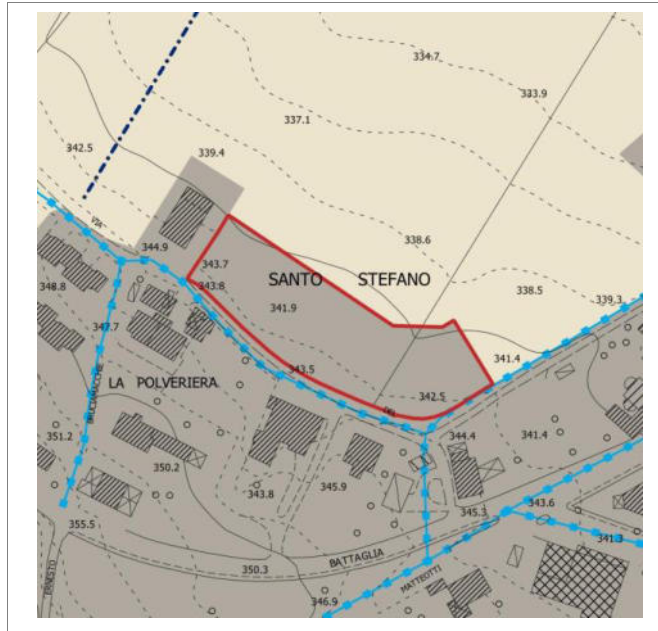
ORTOFOTO ANNO 2016



VINCOLI D.LGS. 42/2004



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 1 - ANGIARI

Vincoli paesaggistici – D.Lgs. 42/2004

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

Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico

|          |  |    |
|----------|--|----|
| 21.05.65 | Rettilifilo che collega Sansepolcro e Anghiari | SI |
|----------|--|----|



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

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

**Prescrizioni specifiche**

*Per i nuovi edifici*

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

Non sono ammessi livelli completamente interrati su tutti i fronti

**Urbanizzazione**

Realizzazione di parcheggio pubblico, incluse le alberature

**Paesaggio**

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

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 4.094 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 1.100 | mq |
| H max    | Altezza massima         | 7,50  | m  |
| R.C max. | Rapporto di copertura   | 35    | %  |

**Destinazione d'uso**

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

**Modalità d'intervento**

Piano attuativo

**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.

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Vista dal "Percorso di ronda"



UTOE 1 - ANGIARI

Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004

**Art. 142, comma 1, lett. m – Zone di interesse archeologico: Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B. Direttive e prescrizioni per la progettazione – Disciplina paesaggistica (Elaborato 8B, art. 15)**

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

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

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

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

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico: 21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

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

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.

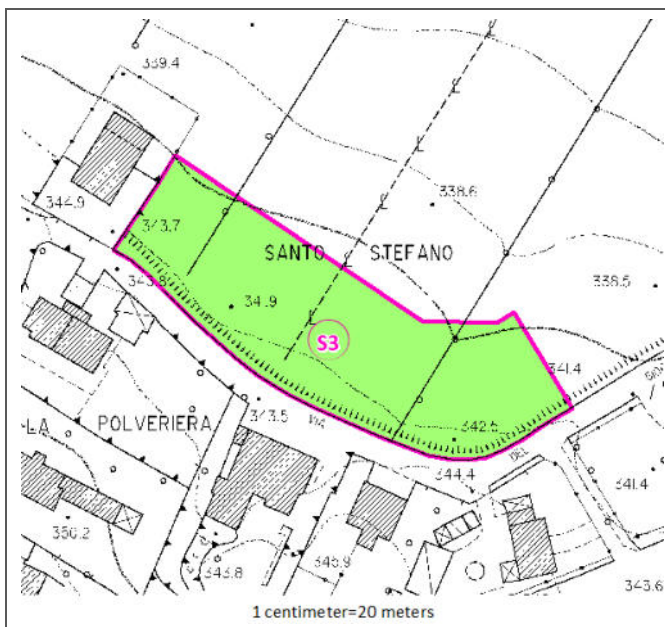
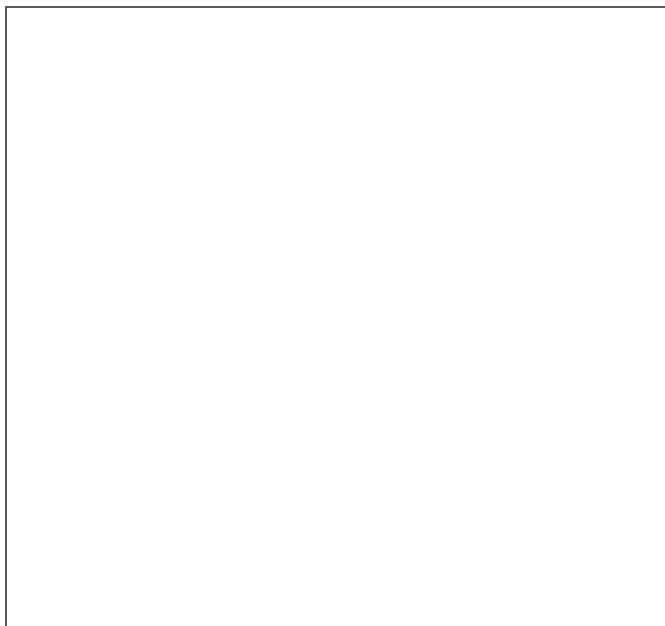
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

|                           |     |         |
|---------------------------|-----|---------|
| 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      |
| 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 (1.100 mq) sia destinata alla sola funzione residenziale.

**Criticità, misure di mitigazione e prescrizioni**

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

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

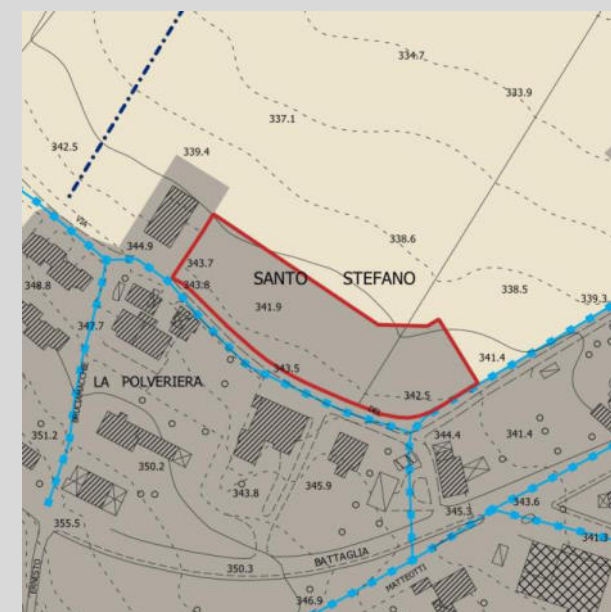
La Valutazione Ambientale Strategica non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

**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 a aumentare la qualità acustica delle nuove opere.</li> </ul>  |

UTOE 1 - ANGIARI

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



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 1 - ANGIARI

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 | SI |
|----------|--|----|





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**

Non sono consentiti interrati.

**Urbanizzazione**

Realizzazione e cessione gratuita del parcheggio pubblico.

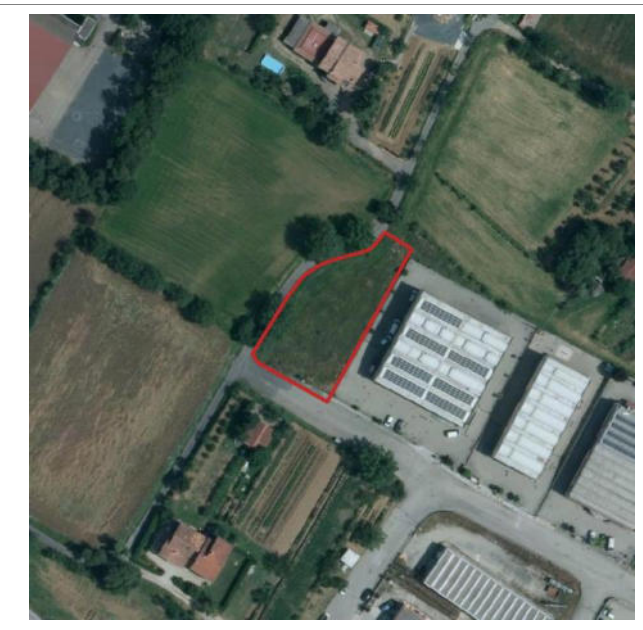
**Paesaggio**

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

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 1.375 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 700   | mq |
| H max    | Altezza massima         | 10,00 | m  |
| R.C max. | Rapporto di copertura   | 50    | %  |

**Destinazione d'uso**

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

**Modalità d'intervento**

|  |         |
|--|---------|
|  | Diretto |
|--|---------|

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1

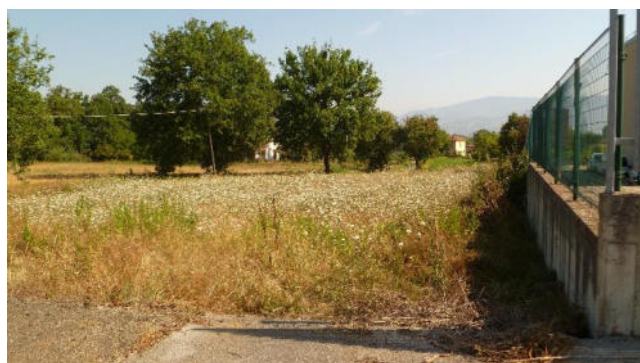


Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670

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.

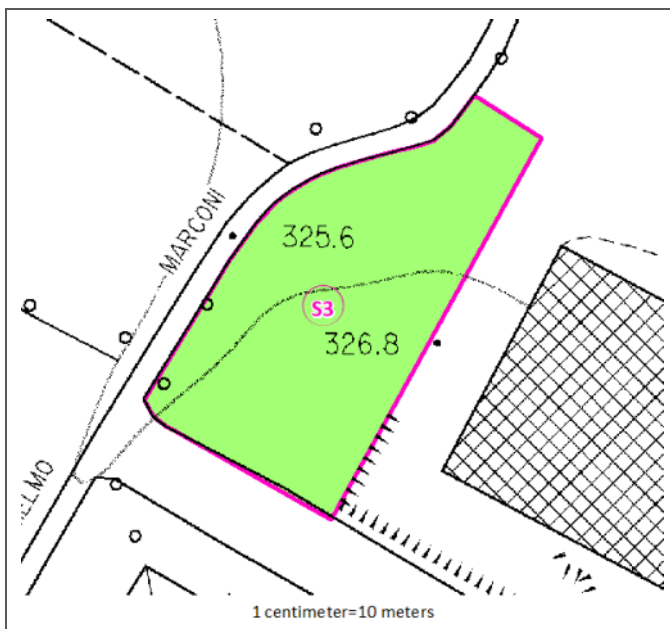
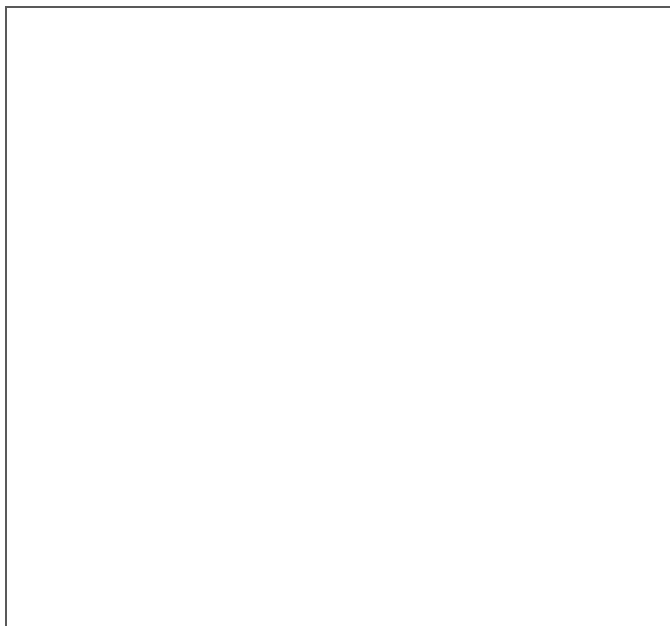
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

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

|   |        |
|---|--------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 6 |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 2      |
| 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**

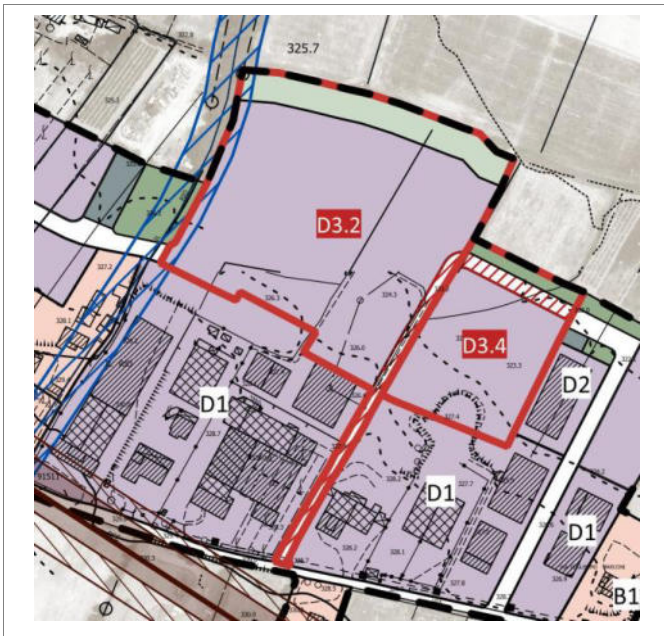
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

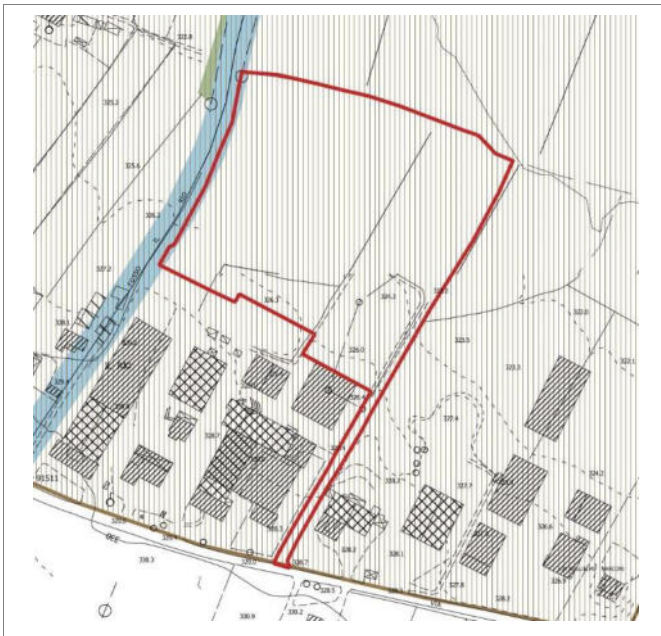
- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



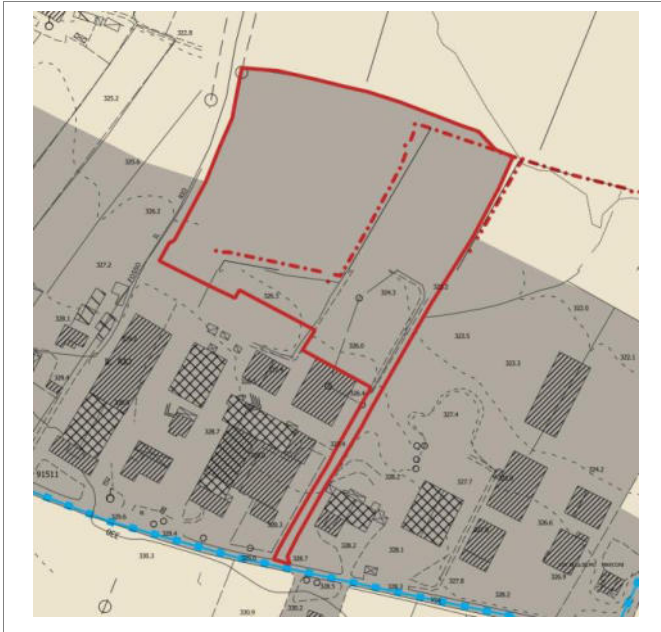
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 1 - ANGIARI

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 | SI |
|----------|--|----|



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo

**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**

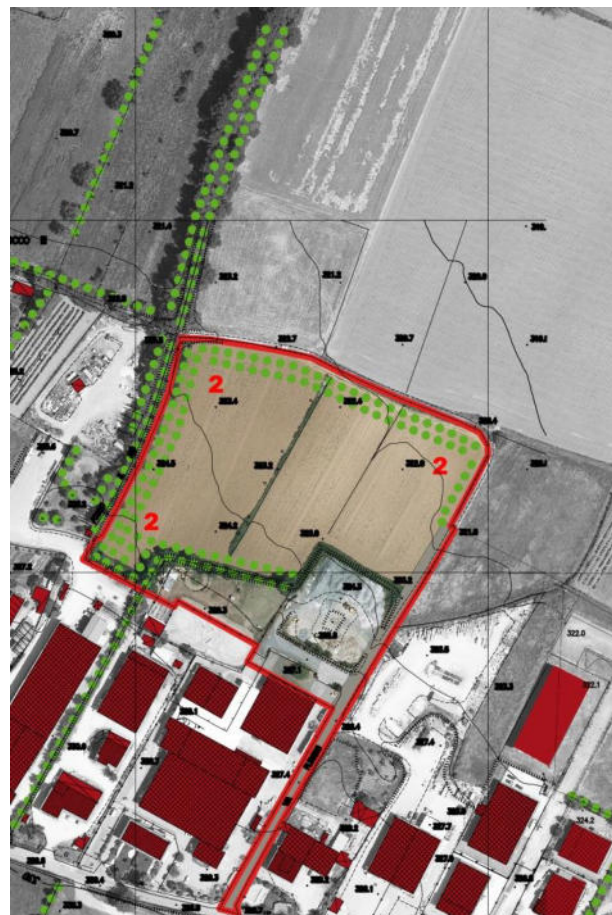
Realizzazione e cessione della strada pubblica in prosecuzione di Via Kennedy, compresa riqualificazione dei sottoservizi. È prescritto un rapporto di permeabilità dei suoli non inferiore al 40%,

È prescritto il rispetto del progetto per la "Riqualificazione della fognatura a servizio del Capoluogo" redatto da Nuove Acque Spa nonché, in fase di progetto il rilievo dettagliato degli scarichi esistenti.

**Paesaggio**

Creazione di allineamenti con i filari alberati esistenti, internamente all'ambito di trasformazione. È prescritta una fascia verde di attenzione verso il fosso del Rio e verso la strada storicizzata di San Rocco, a nord.

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |        |    |
|----------|-------------------------|--------|----|
| St       | Superficie territoriale | 21.949 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 11.000 | 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**

|  |                 |
|--|-----------------|
|  | Piano attuativo |
|--|-----------------|

**Morfotipo TR 6 TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE**

**Obiettivi specifici**

- 1 Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- 2 Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
- 3 Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1

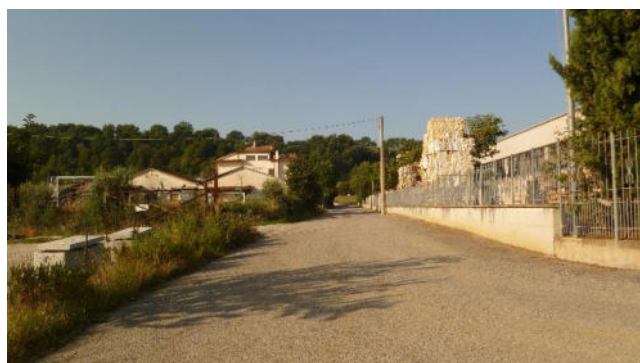


Foto n. 2



Foto n. 3

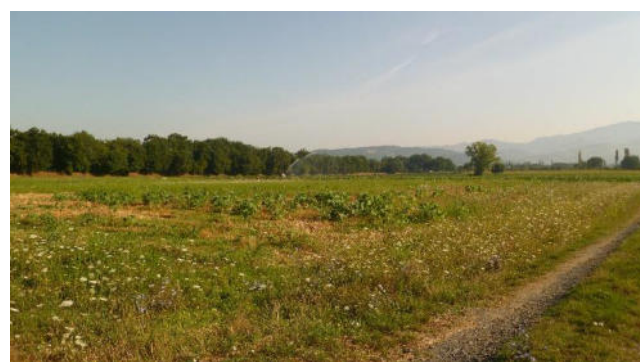


Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670

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**

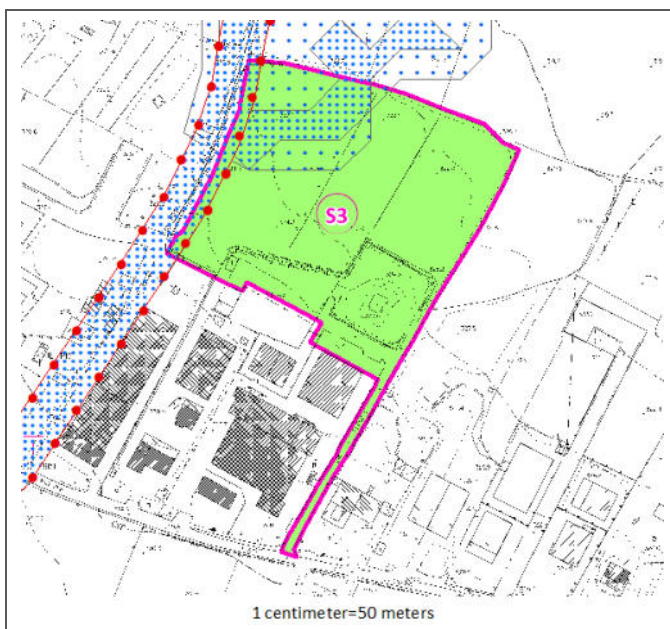
L'area è marginalmente interessata da una fascia di pericolosità idraulica per **alluvioni frequenti (P3)**, con battenti di 20 cm, e **alluvioni poco frequenti (P2)**, con battenti di 25 cm, legati ad insufficienza del Rio della Ragnaia.

L'attività di nuova trasformazione edilizia non potrà interessare la fascia P3 senza preventiva realizzazione e collaudo di opere idrauliche sul Rio della Ragnaia, 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.

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.



UTOE 1 - ANGIARI

|   |        |                |
|---|--------|----------------|
| Pericolosità geologica  | G.2    | media          |
| Pericolosità sismica  | S.3    | elevata        |
| Pericolosità da alluvione   | P.1    | rara           |
|   | P.2    | poco frequente |
|   | P.3    | frequente      |
| Microzonazione sismica livello 2                                      | 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**

- 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 )

**Stima quantitativa degli impatti**

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata in questa fase, in cui non è possibile individuare l'esatta attività produttiva che si insedierà e che potrebbe mostrare, a parità di SE disponibile (11.000 mq), differenti necessità in rapporto all'attività svolta al suo interno, considerando come più probabile l'insediamento di un'attività fra quelle con maggior numero di addetti presenti nel Comune, rimandando 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 ricade nel vincolo "Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari" del 1965, e la sua collocazione al margine 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 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  | ↑       | <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>- Migliorare le dotazioni ambientali delle aree produttive</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.</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> </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>- 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.</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 a aumentare la qualità acustica delle nuove opere.</li> </ul>   |

**UTOE 1 - ANGIARI**

| Elementi             | Quantità | Unità di misura |
|----------------------|----------|-----------------|
| Addetti              | 220      | n.              |
| Produzione RSU       | 2.457,40 | t/anno          |
| Consumi elettrici    | 7.335,90 | MWh/anno        |
| Abitanti equivalenti | -        | n.              |
| Fabbisogno idrico    | 48.730   | mc/anno         |
| Afflussi fognari     | 48.730   | mc/anno         |



estratto reti e sottoservizi

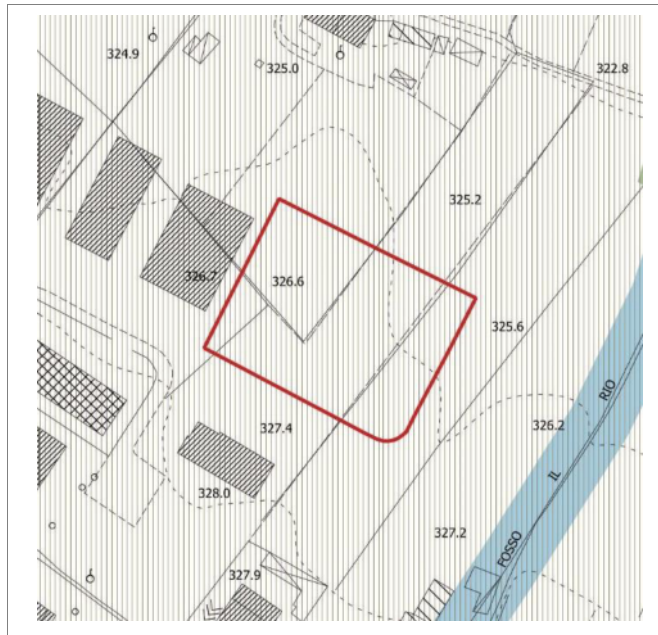
Si raccomanda, in fase di implementazione e di attuazione degli interventi di trasformazione previsti, di seguire i criteri progettuali dell'architettura sostenibile nonché i dettami del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana".



ESTRATTO PIANO OPERATIVO



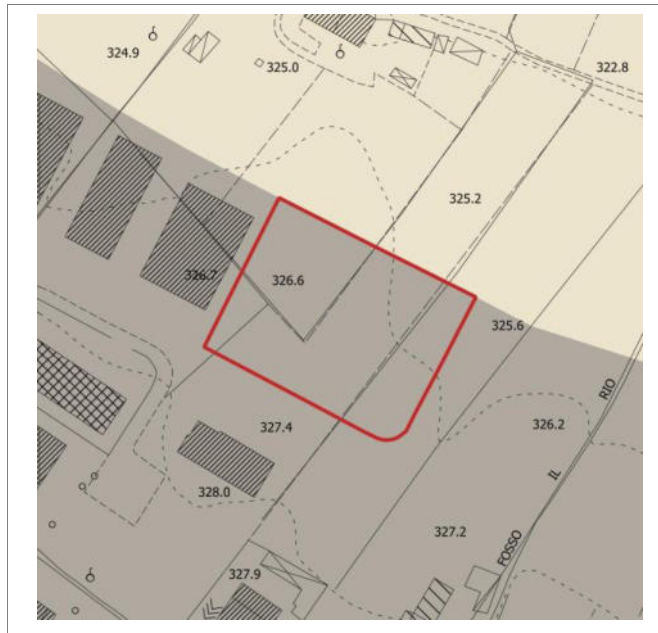
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 1 - ANGIARI

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 | SI |
|----------|--|----|



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**

Non sono consentiti interrati.

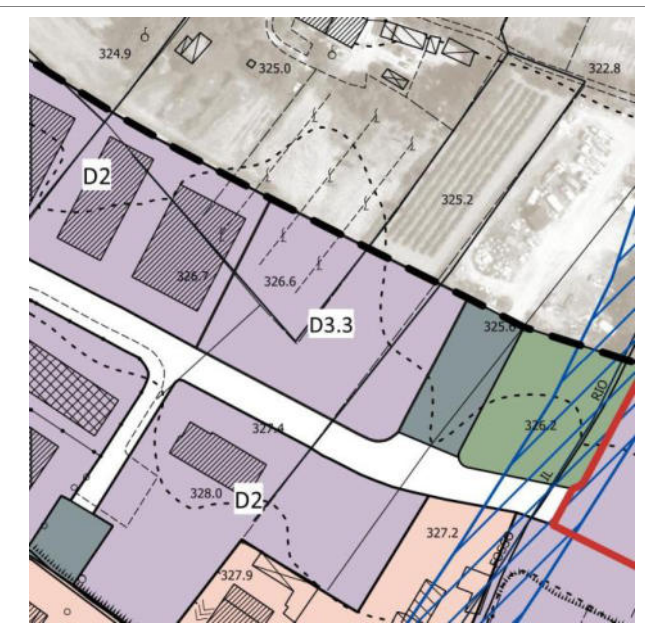
**Urbanizzazione**

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 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 4.019 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 2.000 | 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 |
|--|---------|

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670

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.

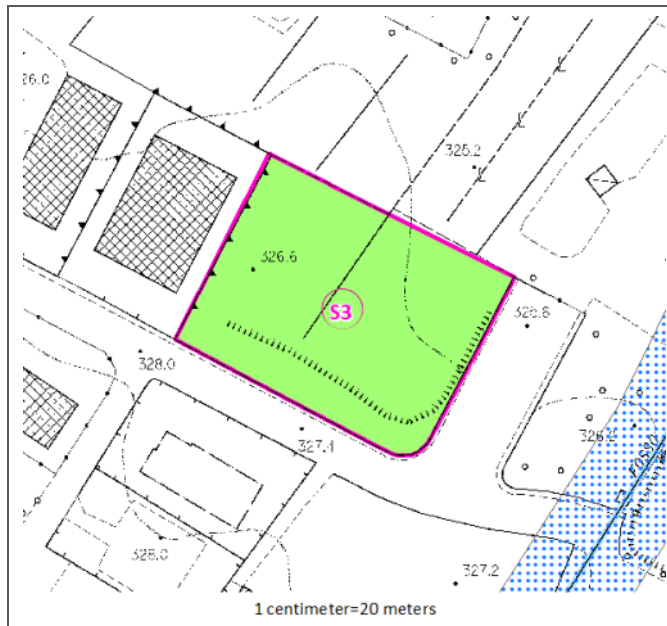
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

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

|   |        |
|---|--------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 6 |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 2      |
| 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**

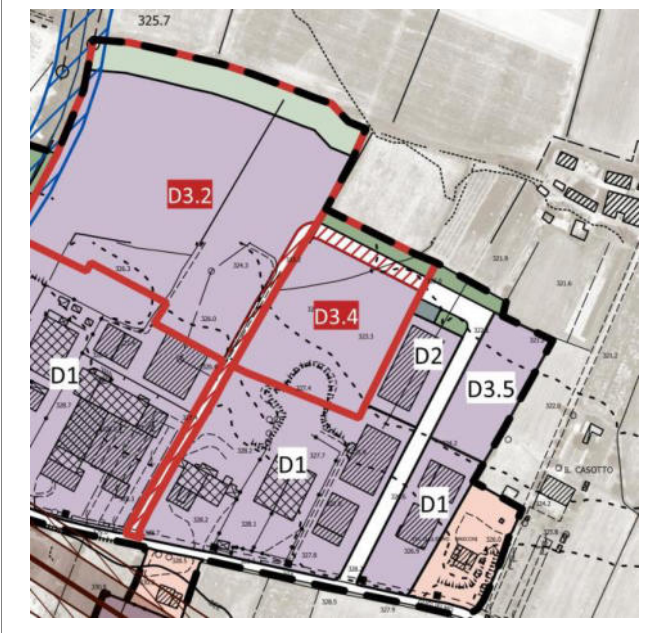
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

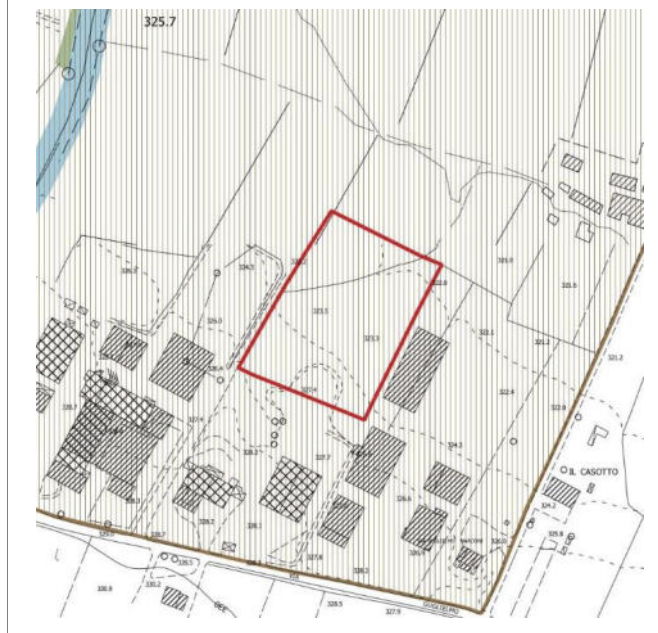
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



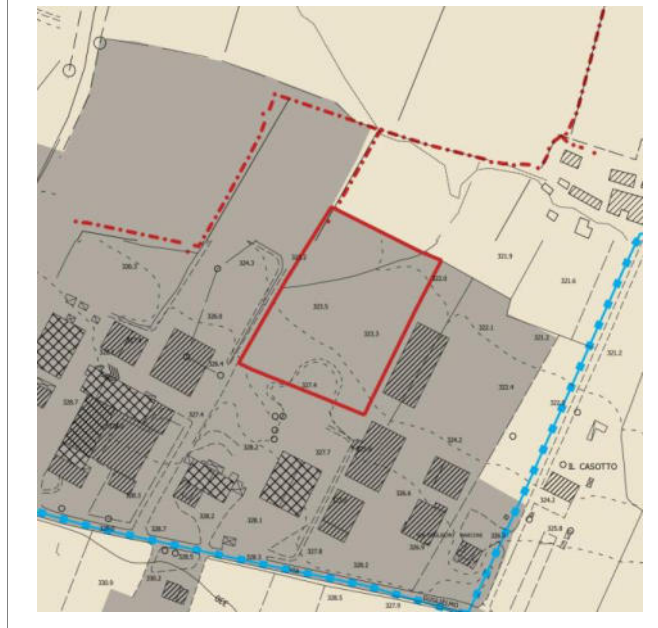
ORTOFOTO ANNO 2016



VINCOLI D.LGS. 42/2004



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 1 - ANGIARI

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 | SI |
|----------|--|----|



INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo

**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.

È prescritto il rispetto del progetto per la "Riqualificazione della fognatura a servizio del Capoluogo" redatto da Nuove Acque Spa nonché, in fase di progetto il rilievo dettagliato degli scarichi esistenti

**Urbanizzazione**

Realizzazione e cessione della strada pubblica e dei parcheggi. È prescritto un rapporto di permeabilità dei suoli non inferiore al 40%,

**Paesaggio**

Creazione di allineamenti con i filari alberati esistenti, internamente all'ambito di trasformazione.

ESTRATTO AREA D'INTERVENTO



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 7.923 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 4.000 | 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**

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

**Morfotipo TR 6 TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE**

**Obiettivi specifici**

- 1** Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- 2** Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/ attraversamento, collocare fasce alberate).
- 3** Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



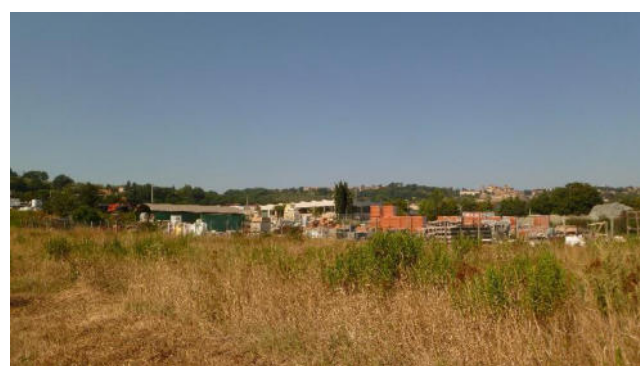
Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670

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.

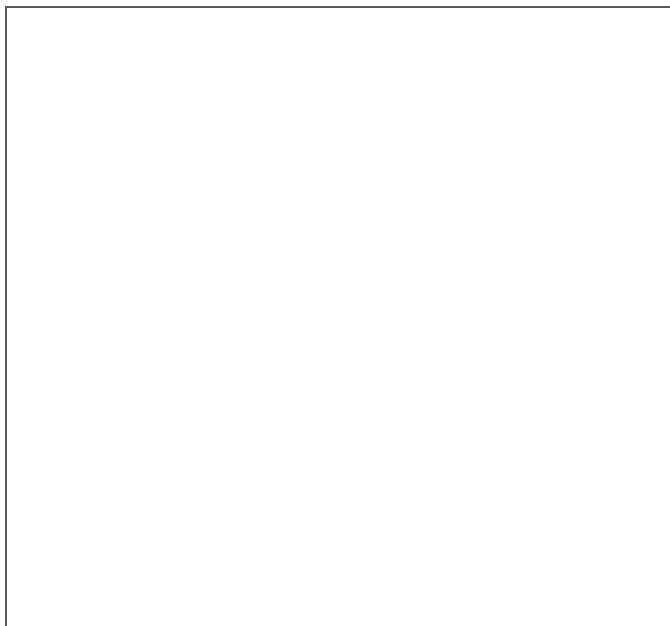
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

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

|   |        |
|---|--------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 6 |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 2      |
| 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

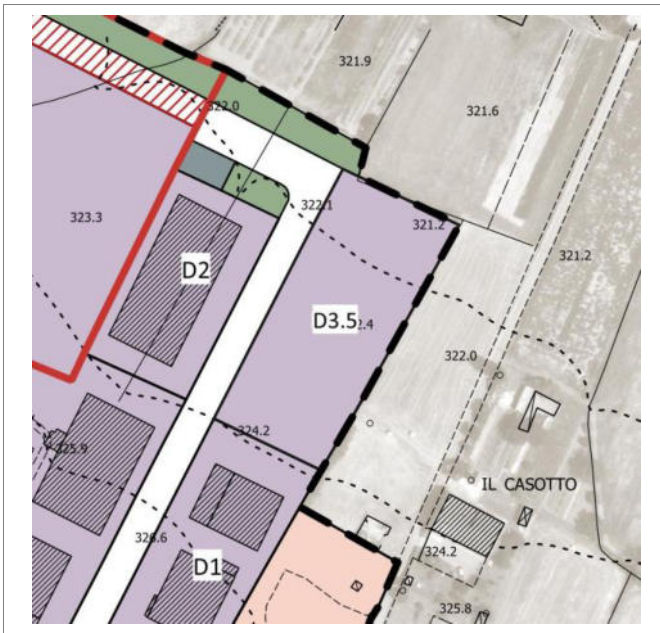
**Pericolosità da alluvioni**

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

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )



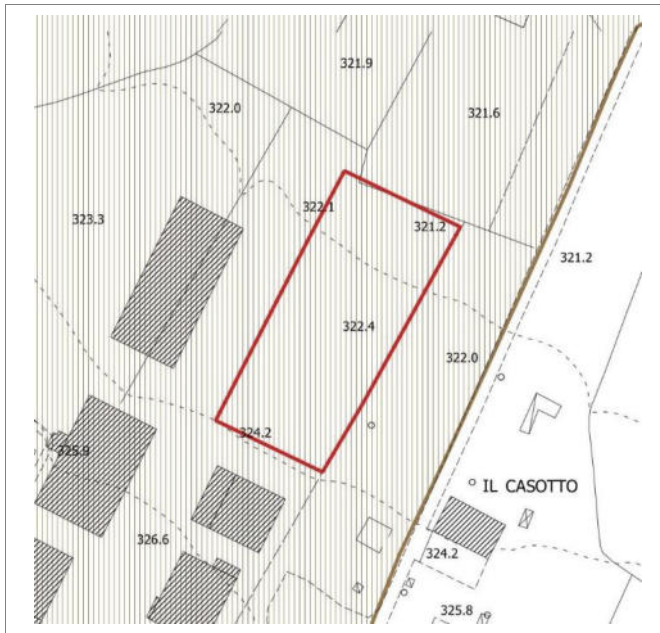
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



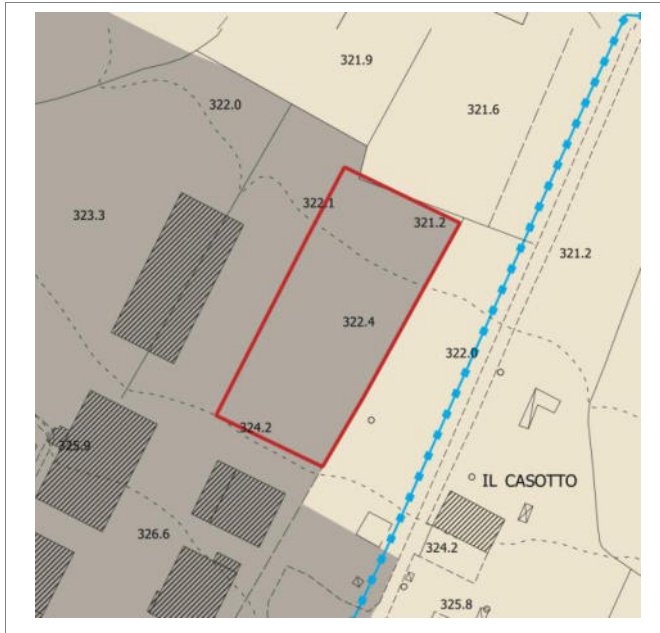
ORTOFOTO ANNO 2016



VINCOLI D.LGS. 42/2004



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 1 - ANGIARI

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 | SI |
|----------|--|----|



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**

Non sono consentiti interrati.

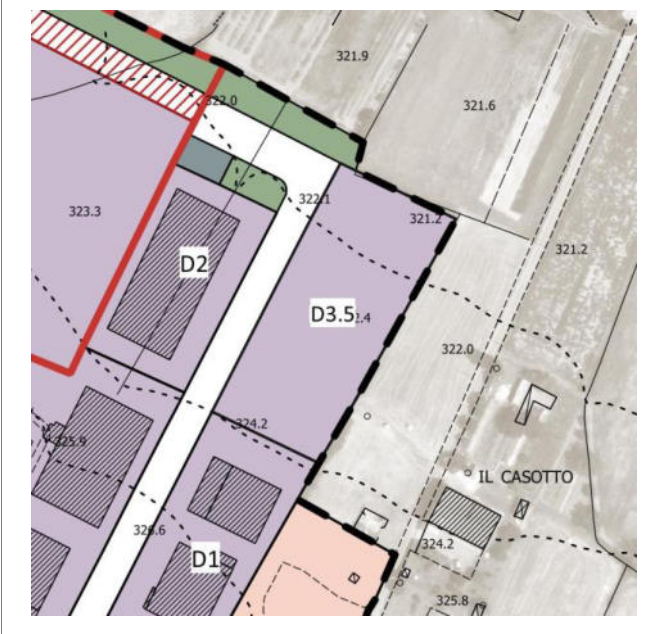
**Urbanizzazione**

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 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 3.788 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 2.000 | 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

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

**Procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico**

**21.05.65 - Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari**

Il vincolo non è mai stato deliberato con decreto ministeriale, tuttavia risulta approvato dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965 con suo inserimento nell'elenco delle Bellezze Naturali.

Da parere della Prefettura di Arezzo, suffragato dal parere del Consiglio di Stato, il vincolo decorre a partire dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (affissione all'Albo Comunale di Anghiari del Verbale della Commissione Provinciale BBNN di Arezzo in data 20.11.1965). Il vincolo comprende i territori comunali di Anghiari e di Sansepolcro.

Si segnala anche la decorrenza del vincolo a partire dalla prima pubblicazione, indipendentemente dalle opposizioni (Consiglio di Stato, adunanza I sez. del 9 settembre 1964, n. 1670

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.

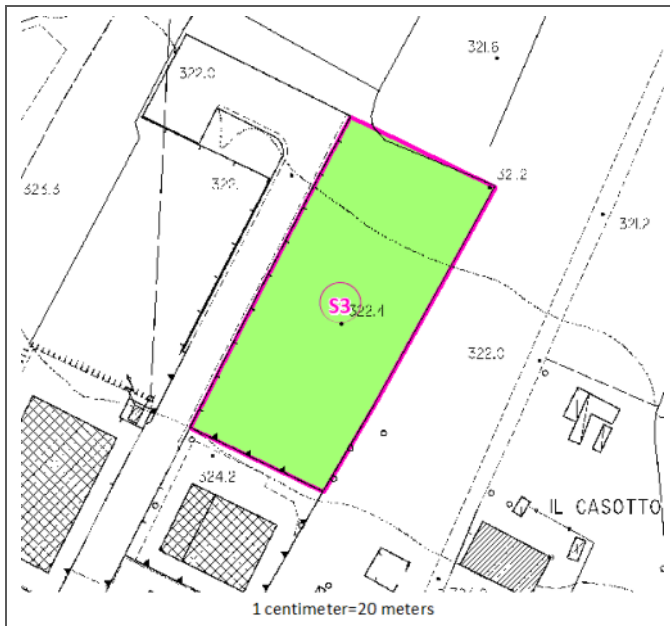
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

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

|   |        |
|---|--------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 6 |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 2      |
| 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**

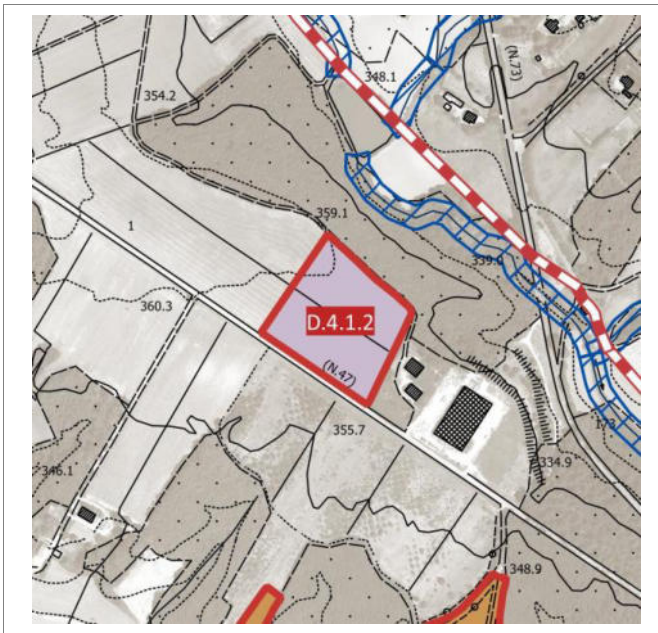
- S4 Zona di Suscettibilità
- S4 Zona di Rispetto

**Pericolosità da alluvioni**

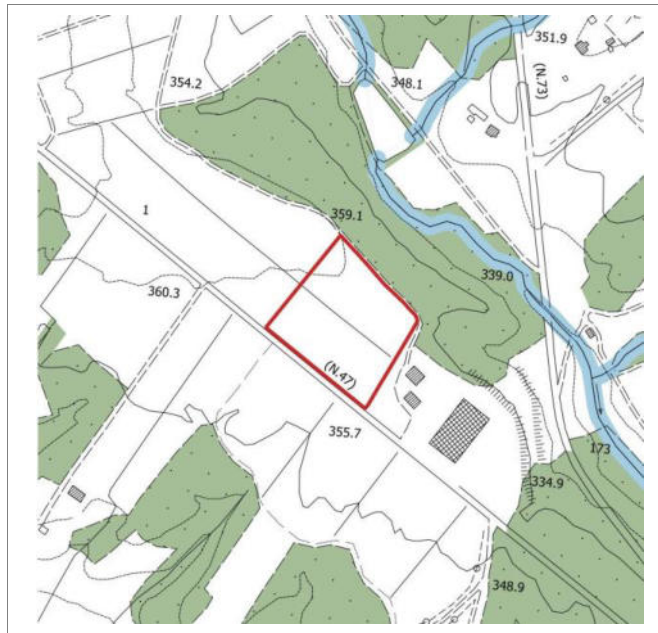
- ALLUVIONI FREQUENTI (P3)
- ALLUVIONI POCO FREQUENTI (P2)
- ALLUVIONI RARE (P1)

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO ( LR79/2012 aggiornato 2020 )

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



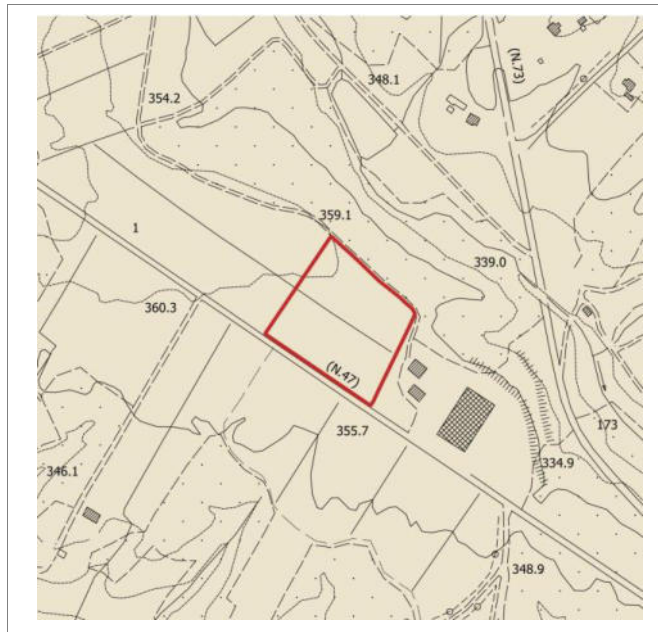
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 1 - ANGIARI

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 situata lungo la strada provinciale in Loc. Valcelle, in corrispondenza dell'accesso al territorio di Anghiari dalla SS73, è interessata dalla presenza di un'attività consolidata, molto attiva in ambito della Valtiberina toscana e umbra.

**Obiettivi**

La realizzazione di un nuovo volume a destinazione produttiva nell'ambito dell'area indicata è comunque subordinata al rispetto delle regolamentazioni sotto il profilo paesaggistico riportate nell'estratto, al fine di limitarne l'impatto visivo dalla Strada Provinciale, nonché al rispetto delle distanze previste dal Codice della Strada in relazione alla categoria d'infrastruttura ed alla posizione esterna al centro abitato.

**Prescrizioni specifiche**

Il nuovo edificio dovrà rispettare una distanza minima dalla strada provinciale di 40 ml

La quota altimetrica di imposta del fabbricato dovrà essere di due metri inferiore rispetto alla quota altimetrica media della strada provinciale.

Il confine verso la strada provinciale dovrà essere caratterizzato da una scarpata artificiale in elevazione di minimo 1,5ml rispetto alla quota della strada provinciale. Tale rilevato dovrà essere accompagnato da filari alberati piantumati al piede scarpata.

Gli spazi aperti dovranno essere caratterizzati dalla maggior quota permeabile possibile, privilegiando soluzioni tecniche secondo le strategie codificate nelle A.P.E.A. (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

E' facoltà dell'amministrazione stabilire distanze minime dai confini, dalla strada provinciale ed altezze massime diverse, in funzione del progetto, nell'obiettivo di assolvere alle prescrizioni della Conferenza di Copianificazione

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

**Conforme con prescrizioni:**

*Sebbene la previsione non ricada in aree tutelate per legge essa si sviluppa su un tratto di strada di interesse paesaggistico eccezionale. Si richiede di lavorare sulla mitigazione visiva del manufatto arretrando quanto più possibile la sua costruzione rispetto al fronte stradale e di tener conto delle indicazioni contenute nel contributo Settore Tutela della Natura e del Mare rispetto al bosco*

**ESTRATTO AREA D'INTERVENTO**



**ADEGUAMENTO ALLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE**

1 – MITIGAZIONE VISIVA: il manufatto sarà arretrato quanto più possibile, rispettando una distanza minima dal confine opposto al fronte stradale di 15 ml, comprensivi degli spazi di manovra e piazzali. Il manufatto avrà una quota di imposta collocata a 2ml inferiori alla quota della strada.

2 – MITIGAZIONE PAESAGGISTICA: al fine della mitigazione paesaggistica del manufatto si prescrive la realizzazione, fronte strada, di un rilevato inerbito di altezza almeno 1,5 ml accompagnato da filari alberati collocati al piede del rilevato, lato interno.

3 – INDIRIZZI DI TUTELA PER L'AREA BOSCATI: la trasformazione non coinvolge il contesto boschivo e rimane all'interno della maglia del mosaico coltivato, senza romperne la maglia. Unitamente all'intervento si prescrive la creazione di una fascia piantumata di filtro verso l'elemento forestale isolato.

**UTOE 1 - ANGIARI**

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |        |    |
|----------|-------------------------|--------|----|
| St       | Superficie territoriale | 23.048 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 5.000  | mq |
| H max    | Altezza massima         | 10,00  | m  |
| R.C max. | Rapporto di copertura   | -      | %  |

**Destinazione d'uso**

|                          |
|--------------------------|
| Artigianale - Produttivo |
|--------------------------|

**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.

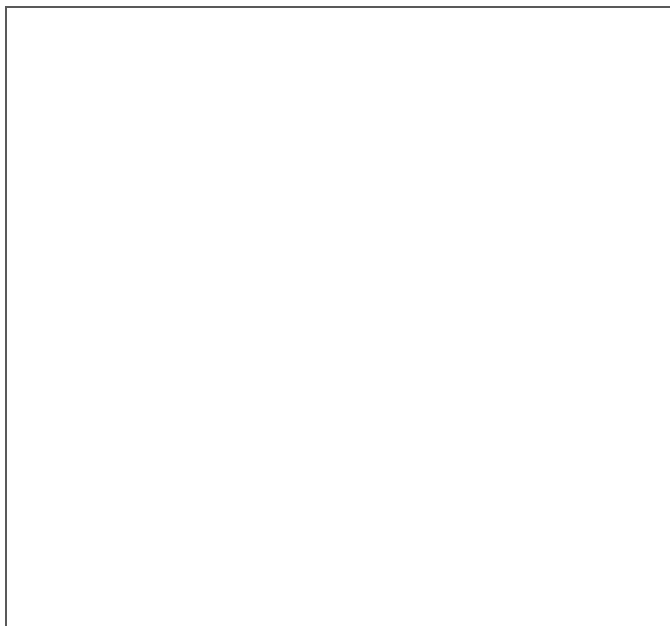
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

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

|   |         |
|---|---------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 20 |
| 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 )

**Stima quantitativa degli impatti**

La stima quantitativa degli impatti sulle risorse è stata effettuata in questa fase, in cui non è possibile individuare l'esatta attività produttiva che si insedierà e che potrebbe mostrare, a parità di SE disponibile (5.000 mq), differenti necessità in rapporto all'attività svolta al suo interno, considerando come più probabile l'insediamento di un'attività fra quelle con maggior numero di addetti presenti nel Comune, rimandando 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 l'area prospetta su una strada provinciale classificata dal PTCP di Arezzo come di interesse paesistico "eccezionale".

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.

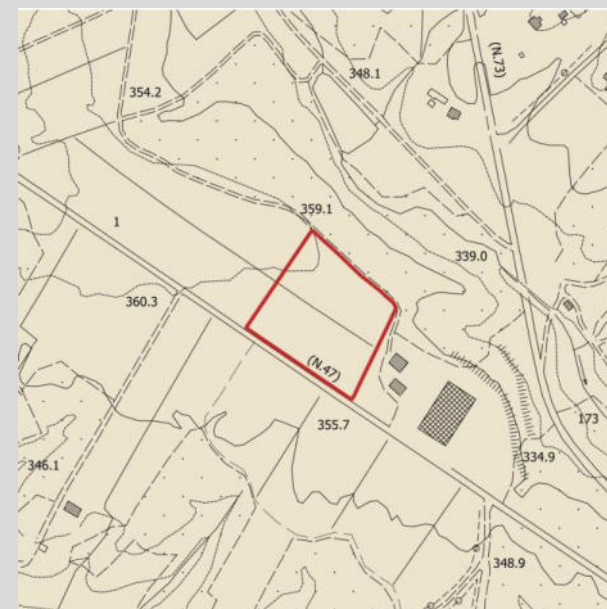
La Valutazione Ambientale Strategica ritiene necessario aggiungere come prescrizione di effettuare la stima quantitativa degli impatti in sede di presentazione del piano attuativo.

**ANALISI DELL'AREA**

| Sistema ambientale         | Impatto sull'ambiente                 | Effetto | Misure di mitigazione e/o compensazione  |
|----------------------------|---------------------------------------|---------|--|
| Sistema Aria               | Aumento delle emissioni in atmosfera  | ↑       | - Incentivare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.<br>- Incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili.<br>- Migliorare le dotazioni ambientali delle aree produttive  |
| 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.<br>- 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.   |
| Sistema Suolo              | Aumento del consumo di suolo          | ↑       | - Utilizzare materiali e superfici permeabili in modo da limitare l'impermeabilizzazione del suolo.<br>- 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.<br>- 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.               |
| 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   | ↑       | - 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. |
| Inquinam. Acustico         | Inquinamento acustico                 | ↔       | - Attenersi alle indicazioni del PCA comunale.<br>- Indirizzare la progettazione verso soluzioni atte a aumentare la qualità acustica delle nuove opere.   |

**UTOE 1 - ANGIARI**

| Elementi             | Quantità | Unità di misura |
|----------------------|----------|-----------------|
| Addetti              | 100      | n.              |
| Produzione RSU       | 1.117,00 | t/anno          |
| Consumi elettrici    | 3.334,50 | MWh/anno        |
| Abitanti equivalenti | -        | n.              |
| Fabbisogno idrico    | 22.150   | mc/anno         |
| Afflussi fognari     | 22.150   | mc/anno         |



estratto reti e sottoservizi

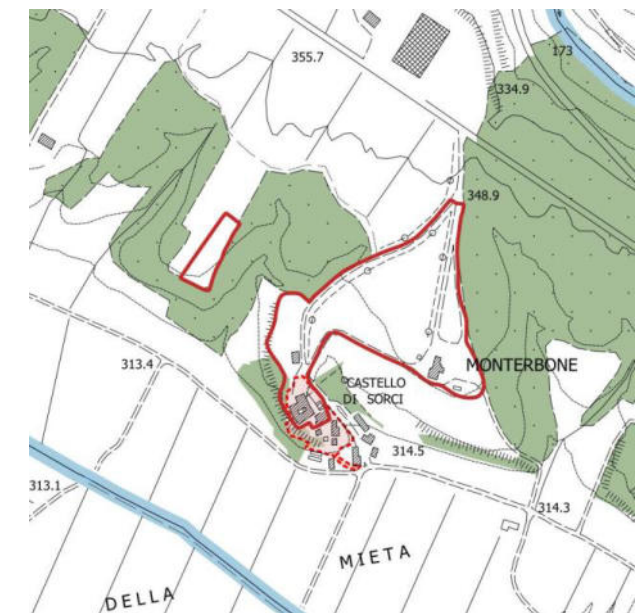
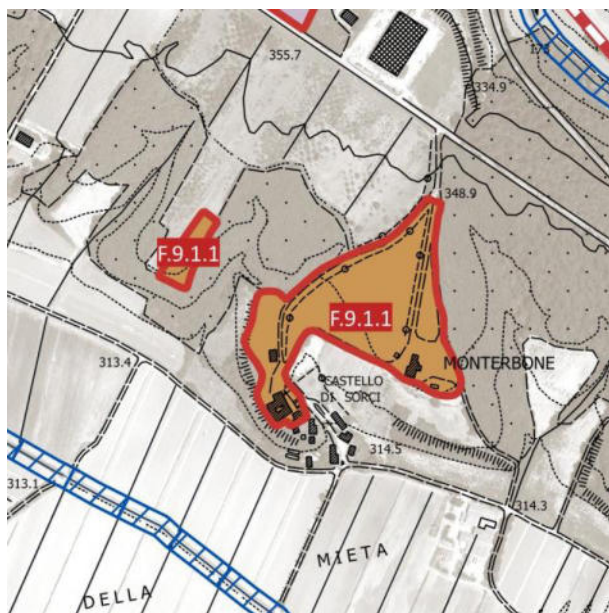
Si raccomanda, in fase di implementazione e di attuazione degli interventi di trasformazione previsti, di seguire i criteri progettuali dell'architettura sostenibile nonché i dettami del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana".



ESTRATTO PIANO OPERATIVO

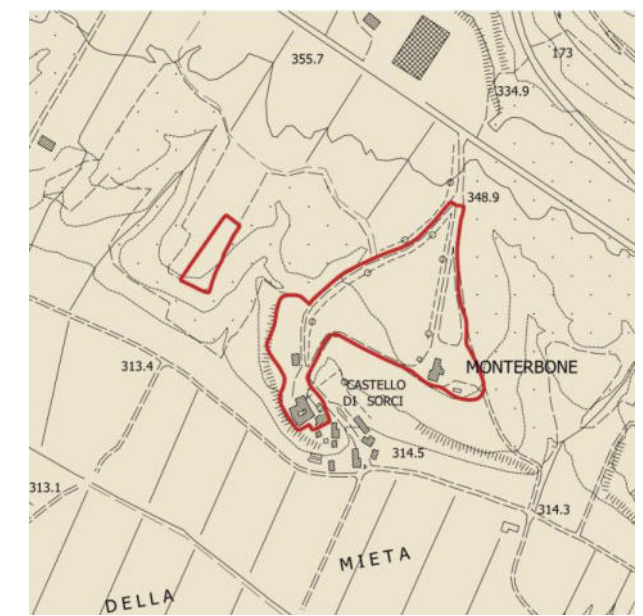
VINCOLI D.LGS. 42/2004

UTOE 1 - ANGIARI



ORTOFOTO ANNO 2016

RETI E SOTTOSERVIZI



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**

La zona per attrezzature ricettive, di ristoro e culturali di Castello dei Sorci rappresenta un elemento di particolare rilevanza e di richiamo per fruitori che provengono anche da località esterne al territorio comunale, caratterizzando tale area quale un polo di valenza sovracomunale.

**Prescrizioni specifiche**

*Per gli edifici esistenti valgono le seguenti disposizioni:*

Per l'edificio denominato "La Locanda" è ammesso un ampliamento di 150 mq di SE, per consentire l'adeguamento funzionale degli spazi di lavoro e della sala al piano superiore.

Per l'edificio denominato "Il Tempietto" è ammesso un ampliamento di 100 mq di SE da localizzare al posto dei manufatti incongrui attualmente presenti. L'ampliamento dovrà essere realizzato in pietra faccia vista e copertura in coppi ed embrici invecchiati. L'altezza del nuovo manufatto dovrà rispettare le altezze dell'edificio esistente

In prossimità della locanda, sfruttando il naturale andamento del terreno, è consentita la realizzazione di un manufatto seminterrato di 80 mq di SE per realizzare servizi igienici, spazi accessori e locali tecnici. La copertura del locale da realizzare dovrà essere pavimentata in pietra, in modo da essere utilizzata quale "belvedere" verso la valle del Sovara.

Nelle aree scoperte non è consentita la realizzazione di aree attrezzate per la sosta dei camper o per il campeggio.

*Per i nuovi edifici*

I nuovi edifici, per una quota ammissibile di SE massima pari a 450 mq, potranno essere realizzati previa (o contestuale) realizzazione di un intervento di recupero degli edifici di pregio esistenti, anche solo limitato ad alcune porzioni dei fabbricati e agli elementi strutturali, al fine di limitarne le condizioni di degrado fisico.

I nuovi edifici (bungalow), ad un solo piano ed altezza massima non superiore a 3,5 m dovranno essere realizzati in legno con copertura in coppi ed embrici, senza interessare le aree boscate presenti. In alternativa, per ottenere un effetto "mimetico" rispetto al contesto ambientale, i nuovi edifici potranno essere realizzati con copertura piana inerbita. Dal punto di vista formale i nuovi edifici dovranno mantenere un aspetto ed una finitura riconducibile all'architettura rurale tipica del contesto (evitando contaminazioni con tipologie edilizie alpine o marittime)

**Per le opere di urbanizzazione**

Nell'area di pertinenza dei nuovi edifici si dovrà prevedere solo la realizzazione dei marciapiedi pedonali.

Le nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate in terra battuta, ghiaia fine o altro materiale analogo, evitando in ogni caso l'utilizzo di materiali non permeabili. Le aree circostanti il nuovo fabbricato dovranno essere trattate quali giardini inerbiti, con piantumazione di specie alberate ed arbustive analoghe a quelle esistenti.

AREA D'INTERVENTO PER I NUOVI EDIFICI - Bungalow



IL TEMPIETTO



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |        |    |
|----------|-------------------------|--------|----|
| St       | Superficie territoriale | 42.130 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 450    | mq |
| H max    | Altezza massima         | 3,50   | m  |
| R.C max. | Rapporto di copertura   | 35     | %  |

**Destinazione d'uso**

|  |                     |
|--|---------------------|
|  | Turistico-ricettivo |
|--|---------------------|

**Modalità d'intervento**

|  |                 |
|--|-----------------|
|  | Piano attuativo |
|--|-----------------|

LA LOCANDA



PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



UTOE 1 - ANGIARI

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 rimboschimento 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;

UTOE 1 - ANGIARI

**Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004**

Il Castello di Sorci è un bene architettonico vincolato con provvedimento di tutela diretta ai sensi della L. 1089/1939 o del D.Lgs. 490/1999 (Titolo I).

Identificativo del bene: 90510010112

**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.

- 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, acquadocci, 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.

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

**Conforme con prescrizioni:**

L'area in cui è previsto l'inserimento di nuovi edifici è al margine di un'area soggetta a vincolo monumentale (Castello di Sorci) e in prossimità di un'area boscata, si richiede quindi di definire un intervento di qualità sia sotto il profilo tipologico architettonico, sia sotto l'aspetto dell'inserimento paesaggistico e di limitarne il dimensionamento.

**OTTEMPERANZA ALLE PRESCRIZIONI**

**LIMITAZIONE AL DIMENSIONAMENTO:** Il dimensionamento della potenzialità di trasformazione per la nuova edificazione è stabilito in 450 mq di SE complessivi. Per le addizioni volumetriche si rimanda all'articolazione definita nelle INDICAZIONI PER L'INTERVENTO.

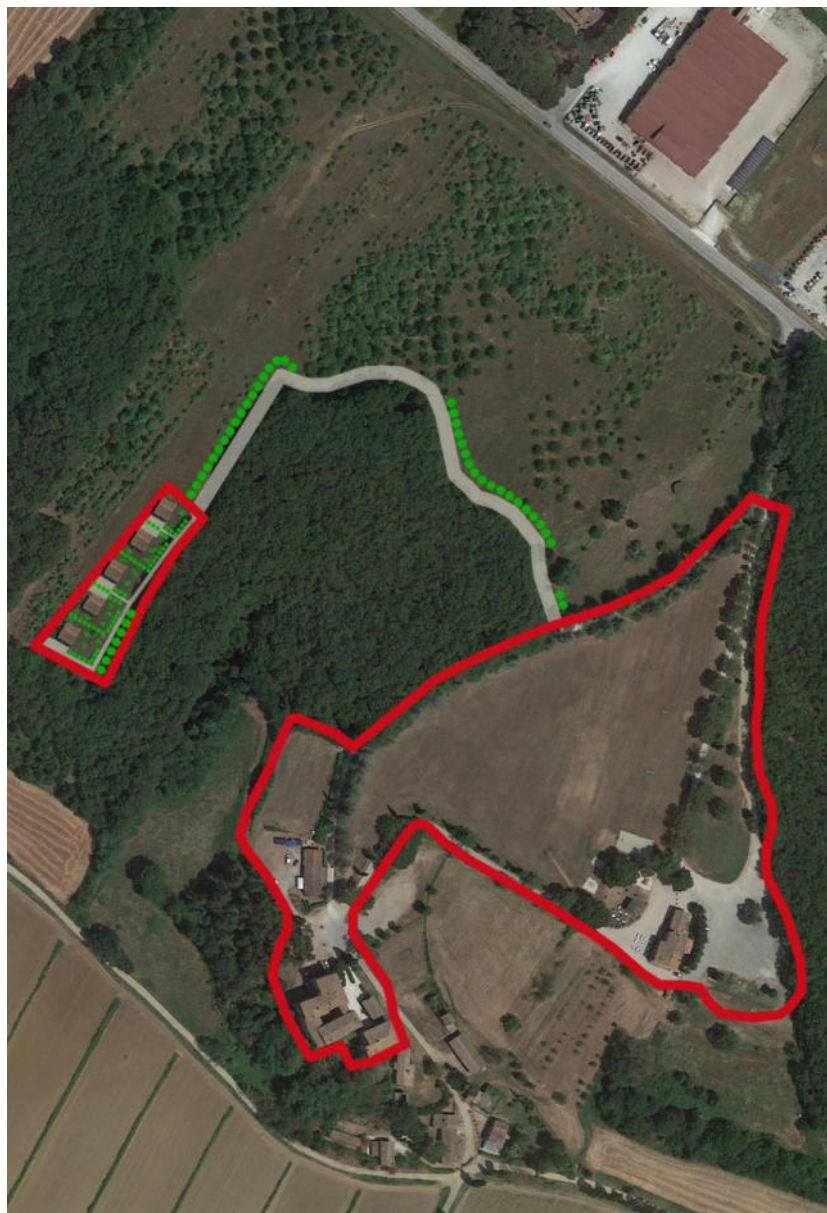
**QUALITA' TECNOLOGICA – ARCHITETTONICA:** La nuova edificazione per destinazione turistica con tipologia bungalow è localizzata secondo le indicazioni dello schema progettuale allegato e secondo le prescrizioni:

- Altezza massima dei manufatti: 3,50 ml
- Edifici con tecnologia costruttiva in legno
- Tetto in coppi ed embrici o tetto verde

**INSERIMENTO PAESAGGISTICO:** La nuova edificazione per destinazione turistica con tipologia bungalow è localizzata dal lato opposto dell'area boscata. Dal punto di vista formale i nuovi edifici dovranno mantenere un aspetto ed una finitura riconducibile all'architettura rurale tipica del contesto (evitando contaminazioni con tipologie edilizie alpine o marittime)

Gli spazi esterni dovranno prevedere la minor impermeabilizzazione possibile dei suoli. Per le opere di sistemazione paesaggistica è prescritto:

- Percorsi ed aree sosta in terra battuta o ghiaia fine
- Sistemazioni esterne a giardino inerbito e piantumato



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.

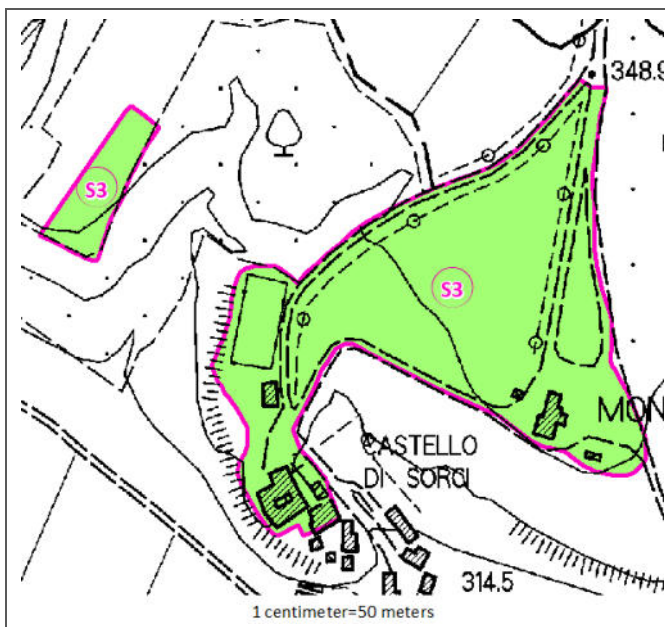
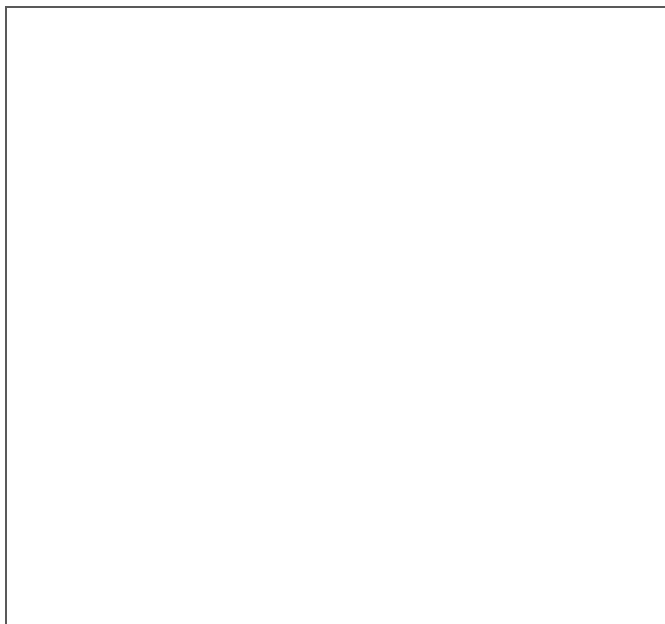
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

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

|   |              |
|---|--------------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 5-20-21 |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 1.5-1.9      |
| 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 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 soggetta a vincolo monumentale (Castello di Sorci) e in prossimità 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.

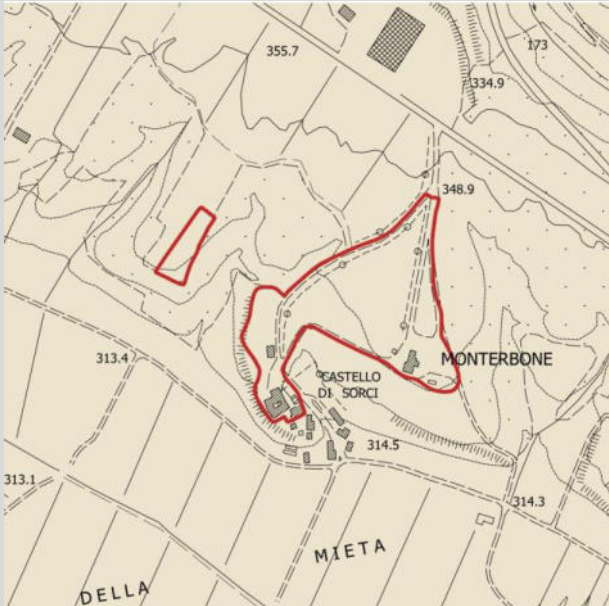
La Valutazione Ambientale Strategica non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

**ANALISI DELL'AREA**

| Sistema ambientale         | Impatto sull'ambiente                 | Effetto | Misure di mitigazione e/o compensazione   |
|----------------------------|---------------------------------------|---------|---|
| Sistema Aria               | Aumento delle emissioni in atmosfera  | ↑       | - Incentivare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.<br>- 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.<br>- 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.<br>- 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.<br>- 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.<br>- 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.<br>- 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.<br>- Indirizzare la progettazione verso soluzioni atte a aumentare la qualità acustica delle nuove opere.  |

**UTOE 1 - ANGIARI**

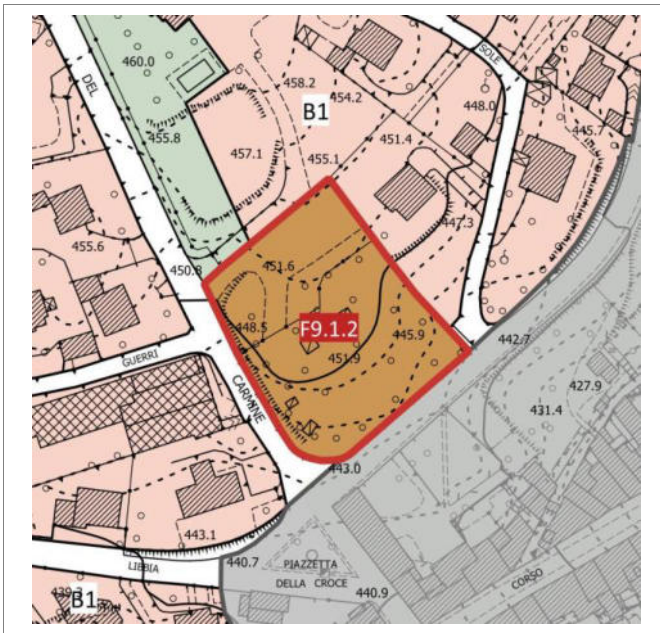
| Elementi             | Quantità | Unità di misura |
|----------------------|----------|-----------------|
| Abitanti insediabili | 13       | n.              |
| Produzione RSU       | 6,78     | t/anno          |
| Consumi elettrici    | 13,59    | MWh/anno        |
| Abitanti equivalenti | 13       | n.              |
| Fabbisogno idrico    | 949      | mc/anno         |
| Afflussi fognari     | 949      | mc/anno         |



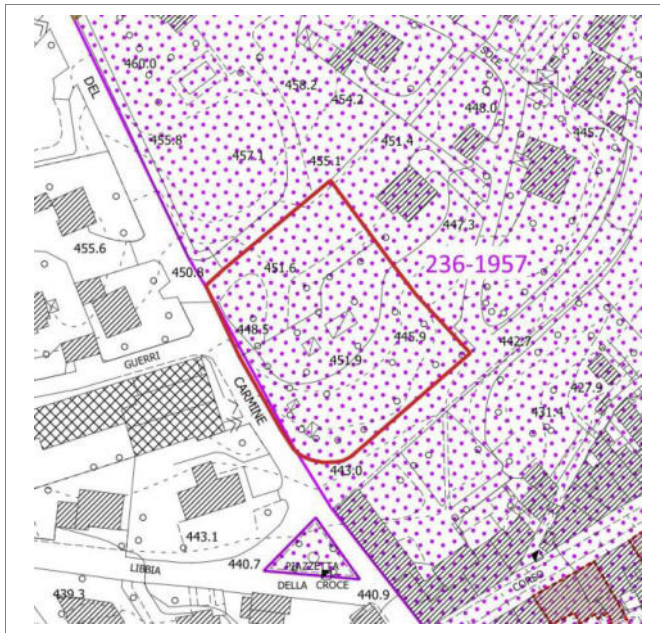
estratto reti e sottoservi

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



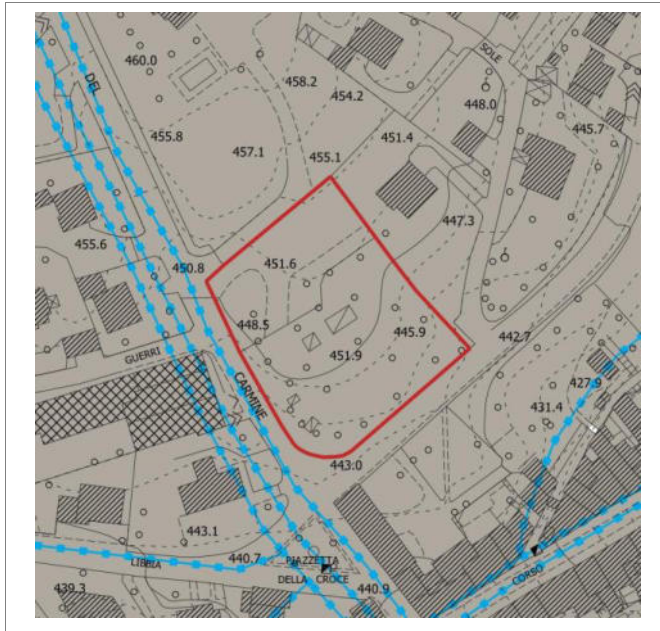
VINCOLI D.LGS. 42/2004



ORTOFOTO ANNO 2016



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 1 - ANGIARI

Vincoli paesaggistici – D.Lgs. 42/2004

|          |  |    |
|----------|--|----|
| art 136  | Aree di notevole interesse pubblico            | SI |
|          | 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 | Rettilifilo che collega Sansepolcro e Anghiari | NO |
|----------|--|----|





INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di uniformare il tessuto urbano agendo sulle relazioni con la città e salvaguardando l'identità degli spazi verdi, finalizzando l'intervento di trasformazione alla creazione di un tessuto a bassa densità.

**Prescrizioni specifiche**

Non sono consentiti interrati.

Preliminarmente o contestualmente al titolo autorizzativo dovrà essere redatto apposito progetto che dimostri la rimozione dei manufatti incongrui o il loro recupero come quota parte della superficie edificabile massima assentibile.

E' prescritta la realizzazione di più corpi di fabbrica integrati alla piantumazione alberata.

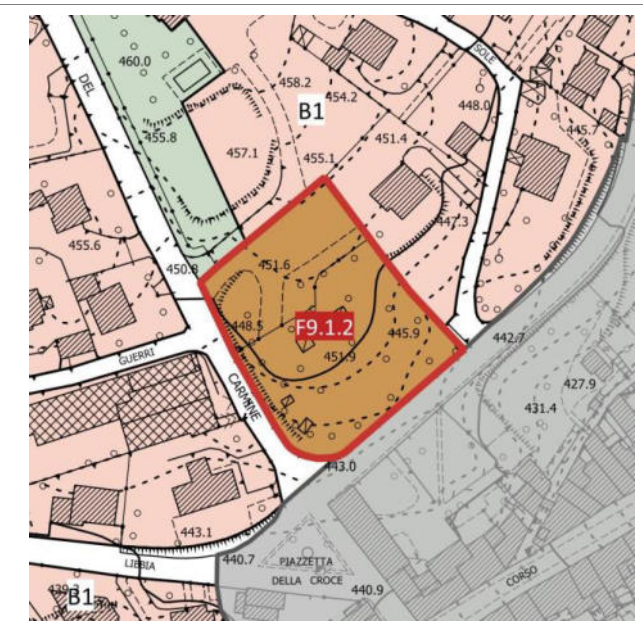
**Urbanizzazione**

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

**Paesaggio**

Obbligo di mantenimento delle alberature esistenti sane, anche attraverso un piano di manutenzione del verde da redigersi unitamente al titolo autorizzativo.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 4.376 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 400   | mq |
| H max    | Altezza massima         | 4,50  | m  |
| R.C max. | Rapporto di copertura   | 20    | %  |

**Destinazione d'uso**

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

**Modalità d'intervento**

Permesso di Costruire convenzionato

PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI



Foto n. 1

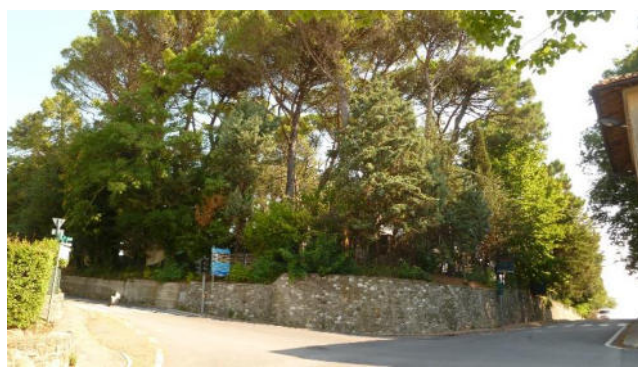
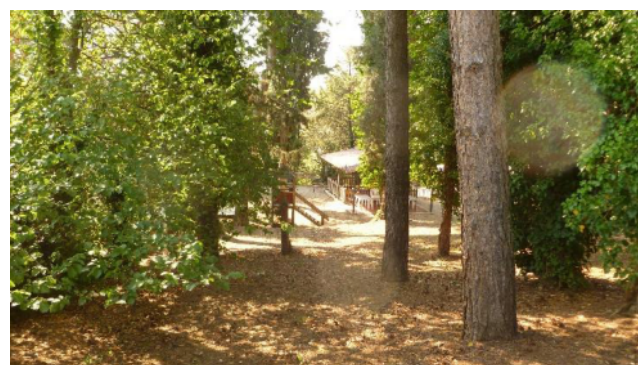


Foto n. 2



Foto n. 3



Vista dal "Percorso di ronda"



UTOE 1 - ANGIARI

Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Art. 136, D.M. 11/09/1957 G.U. 236 del 1957: Zona comprendente l'abitato comunale di Anghiari e terreni circostanti (Scheda Vincolo)

Prescrizioni per la progettazione

1 – Struttura idrogeomorfologica

1.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetica percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.

2 – Struttura eco sistemica/ambientale

Nessuna prescrizione

3 - Struttura antropica

3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Anghiari e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica;

- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro e le relative opere di arredo;
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;
- siano evitate le nuove aree di sosta e parcheggio nelle aree contermini il centro storico,
- sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico.

**3.c.2.** Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

**3.c.3.** Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono ammessi a condizione che:

- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale;
- non compromettano i caratteri morfologici della città storica, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);
- riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare, (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica ...);
- mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- sia evitata l'apertura di nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità di assi viari (panoramici/principali ...) e sia garantita la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

**3.c.4.** Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

#### 4 – Elementi della percezione

**4.c.1.** Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

**4.c.2.** L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

**4.c.3.** Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

VERIFICA DI COERENZA CON IL D.M.11/09/1957–  
G.U. 236 del 1957

**VERIFICA DEGLI OBIETTIVI E PRESCRIZIONI PER LA  
TUTELA E LA VALORIZZAZIONE E INDIRIZZI PER LA  
QUALITA' PAESAGGISTICA**

**1 – Struttura idrogeomorfologica** - Prescrizione 1.c.1

Non sono previsti interventi di trasformazione sul sistema idrografico.

**3 - Struttura antropica** - Prescrizione 3.c.1

Non sono previste trasformazioni dei caratteri tipologici ed architettonici di impianto storico degli edifici.

E' prescritto un piano di manutenzione del verde finalizzato alla sua valorizzazione.

Non sono previsti percorsi verso il centro storico e non sono previste aree di sosta ulteriori rispetto a quelle esistenti. Non sono previste installazioni tecnologiche sulle coperture del centro storico

- Prescrizione 3.c.2

Non sono previsti interventi che interessano i percorsi della viabilità storica

- Prescrizione 3.c.3

La trasformazione non coinvolge i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale, non coinvolge l'accessibilità degli assi di ingresso e non modifica fondali e panorami, skylines, belvedere.

La trasformazione è interna al perimetro urbano e non coinvolge aree rurali periurbane e non coinvolge aree da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità ed i varchi visivi.

L'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito è prescritta con l'integrazione tra più corpi di fabbrica e la piantumazione alberata.

- Prescrizione 3.c.4

La nuova edificazione non costituisce nucleo isolato rispetto al territorio urbanizzato

**4 – Elementi della percezione** - Prescrizione 4.c.1

La trasformazione interessa un'area periferica ed incassata, rispetto alle visuali panoramiche e rispetto agli elementi significativi del paesaggio

- Prescrizione 4.c.2

La trasformazione interessa un'area periferica ed incassata, rispetto alle visuali panoramiche

- Prescrizione 4.c.3

La trasformazione non interessa punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

UTOE 1 - ANGIARI

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.

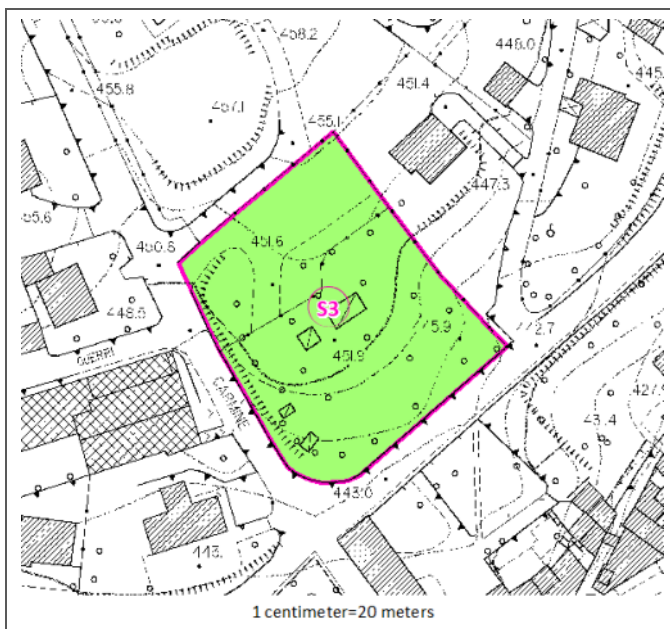
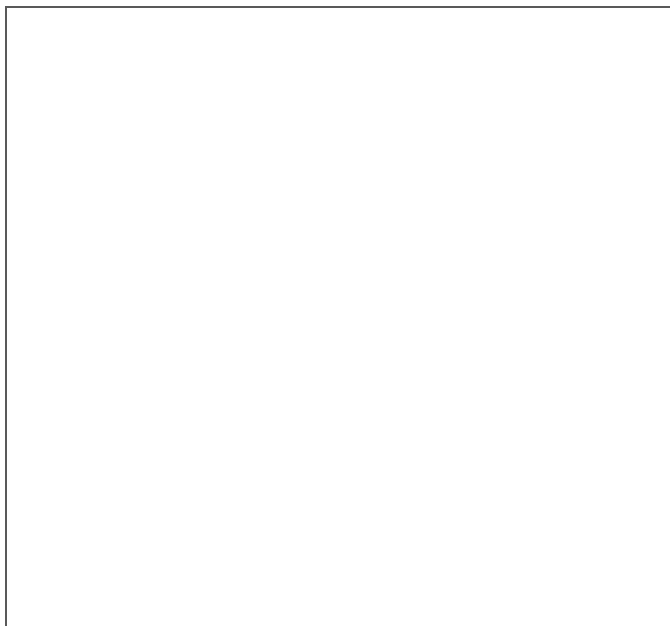
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

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

|   |         |
|---|---------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 13 |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 1.9     |
| 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 )

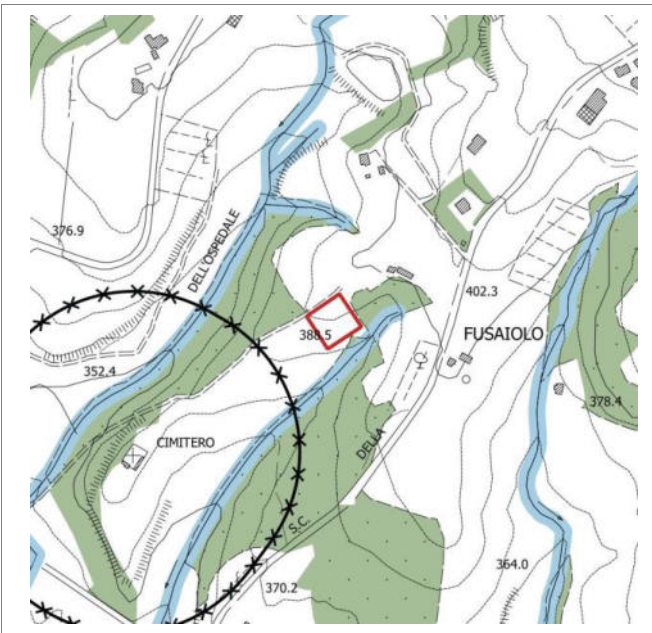
ESTRATTO PIANO OPERATIVO



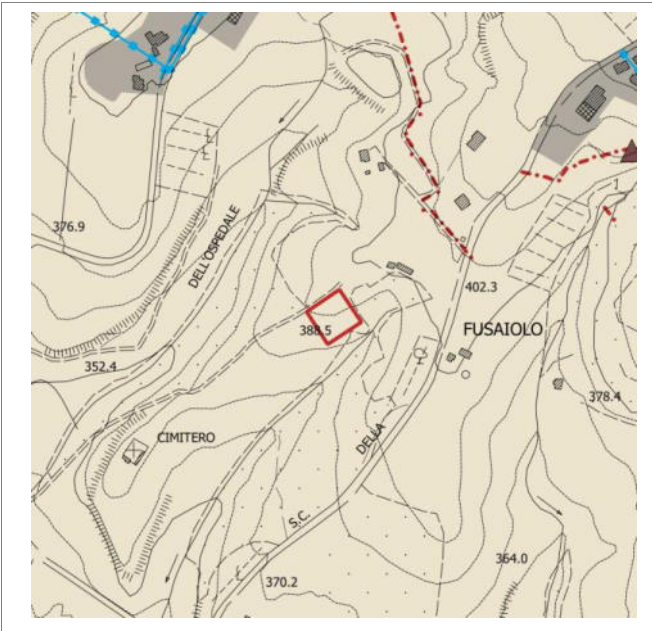
ORTOFOTO ANNO 2016



VINCOLI D.LGS. 42/2004



RETI E SOTTOSERVIZI



UTOE 1 - ANGIARI

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'obiettivo per l'area denominata "Cantiere del Carnevale", situata in corrispondenza di un ambito agricolo, che il PIT definisce "eterogeneo", priva di elementi di vincolo ed invariante, prevede la realizzazione di un manufatto adibito a deposito dei carri, dunque a servizio delle associazioni e delle frazioni.

**Prescrizioni specifiche**

*Per i nuovi edifici*

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato con materiali tradizionali, privilegiando il legno e copertura in coppi ed embrici invecchiati. Le pareti perimetrali dovranno essere esternamente intonacate/rasate e tinteggiate con coloriture tradizionali. E' prescritto uno studio di intervisibilità del manufatto, in base al quale l'edificio dovrà collocarsi nell'area più indicata, in modo da adeguarsi al naturale andamento del terreno e privilegiando le zone del comparto che consentano di limitare la percezione della piena altezza del fabbricato, dai punti di vista da cui l'area è visibile.

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

**Conforme con prescrizioni:**

*La conferenza richiede che per la destinazione d'uso a servizi sia verificata la possibilità di cessione dell'area e dell'edificio all'amministrazione comunale con contestuale comodato d'uso all'associazione, in modo che possa rientrare in una destinazione d'uso pubblico.*



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |       |    |
|----------|-------------------------|-------|----|
| St       | Superficie territoriale | 2.718 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 400   | mq |
| H max    | Altezza massima         | 5,00  | m  |
| R.C max. | Rapporto di copertura   | -     | %  |

**Destinazione d'uso**

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | Attrezzature di interesse collettivo |
|--|--------------------------------------|

**Modalità d'intervento**

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

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.

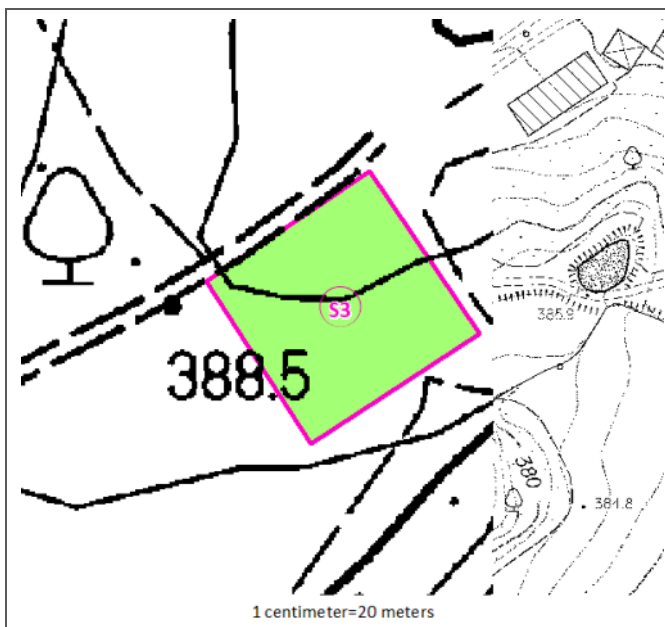
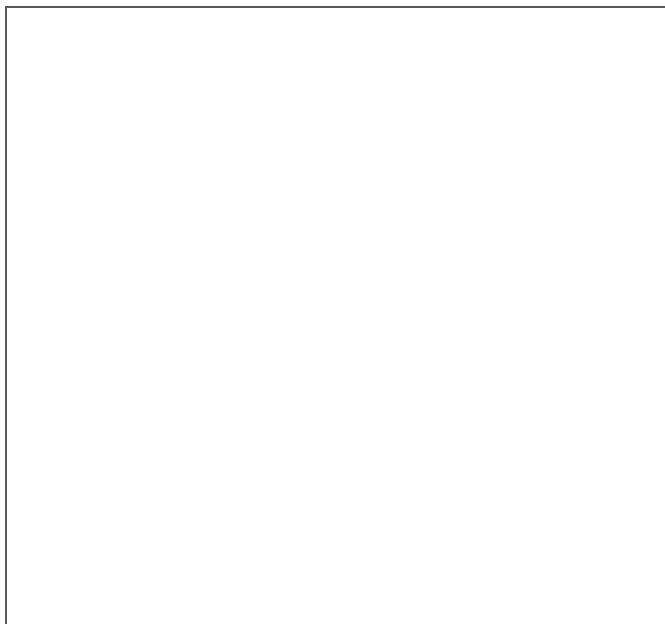
**Aspetti sismici**

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 1 - ANGIARI

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

|   |        |
|---|--------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 5 |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 1.6    |
| 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 (400 mq) sia destinata alla sola funzione di attrezzature di interesse collettivo.

**Criticità, misure di mitigazione e prescrizioni**

La potenziale criticità rilevata è legata al fatto che l'area in cui è previsto l'inserimento del nuovo edificio 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   |
|----------------------------|---------------------------------------|---------|---|
| Sistema Aria               | Aumento delle emissioni in atmosfera  | ↑       | - Incentivare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.<br>- 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.<br>- 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.<br>- 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.<br>- 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.<br>- 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.<br>- 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.<br>- Indirizzare la progettazione verso soluzioni atte a aumentare la qualità acustica delle nuove opere.  |

UTOE 1 - ANGIARI

| Elementi             | Quantità | Unità di misura |
|----------------------|----------|-----------------|
| Abitanti insediabili | 8        | n.              |
| Produzione RSU       | 4,17     | t/anno          |
| Consumi elettrici    | 8,36     | MWh/anno        |
| Abitanti equivalenti | 8        | n.              |
| Fabbisogno idrico    | 584      | mc/anno         |
| Afflussi fognari     | 584      | 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".

INDICAZIONI PER L'INTERVENTO

**Finalità**

La finalità è quella di valorizzazione l'area sportiva consentendo l'istallazione di un manufatto a servizio delle funzioni presenti, E' altresì obiettivo quello di dotare l'area di un parcheggio pubblico.

**Prescrizioni specifiche**

Il nuovo manufatto di 180 mq dovrà essere realizzato parzialmente interrato, sfruttando il naturale andamento del terreno. Sono prescrittive soluzioni formali quali: la copertura a capanna con manto in laterizio e la finitura esterna in intonaco o rasatura con coloritura a tinte tradizionali.

Il nuovo manufatto di 180 mq potrà essere utilizzato anche per attività di interesse pubblico, secondo le modalità da definirsi in convenzione.

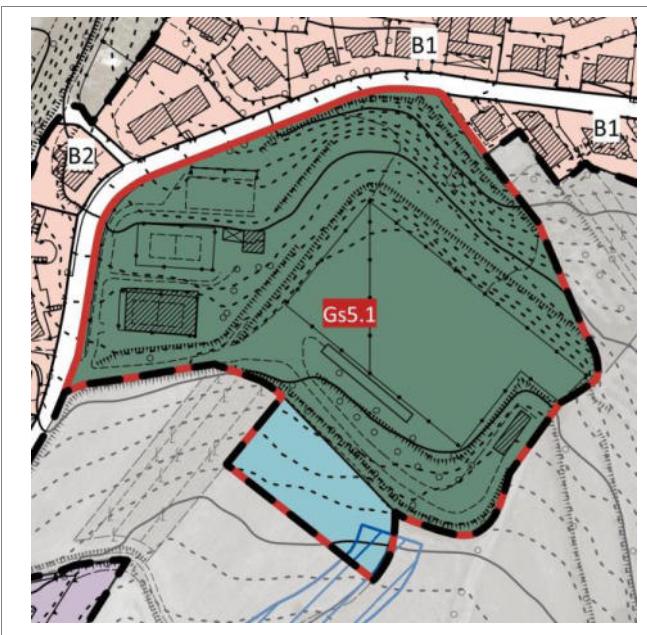
Il nuovo parcheggio pubblico dovrà essere realizzato privilegiando opere riconducibili all'ingegneria naturalistica, con pavimentazioni carrabili e stalli auto caratterizzati da superfici permeabili. Si prescrive la piantumazione di alberature ombreggianti.

Contestualmente al progetto per il nuovo edificio è prescritta l'elaborazione di un progetto di sistemazione paesaggistica delle aree verdi interne al comparto

**Urbanizzazione**

Realizzazione e cessione del parcheggio pubblico.

ESTRATTO PIANO OPERATIVO



ORTOFOTO ANNO 2016



UTOE 1 - ANGIARI

**Parametri urbanistici ed edilizi**

|          |                         |        |    |
|----------|-------------------------|--------|----|
| St       | Superficie territoriale | 34.766 | mq |
| Se max   | Superficie edificabile  | 180    | mq |
| H max    | Altezza massima         | 3,00   | m  |
| R.C max. | Rapporto di copertura   | -      | %  |

**Destinazione d'uso**

|  |   |
|--|---|
|  | Attrezzature sportive e/o commerciale limitato al pubblico esercizio funzionale all'area sportiva |
|--|---|

**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**

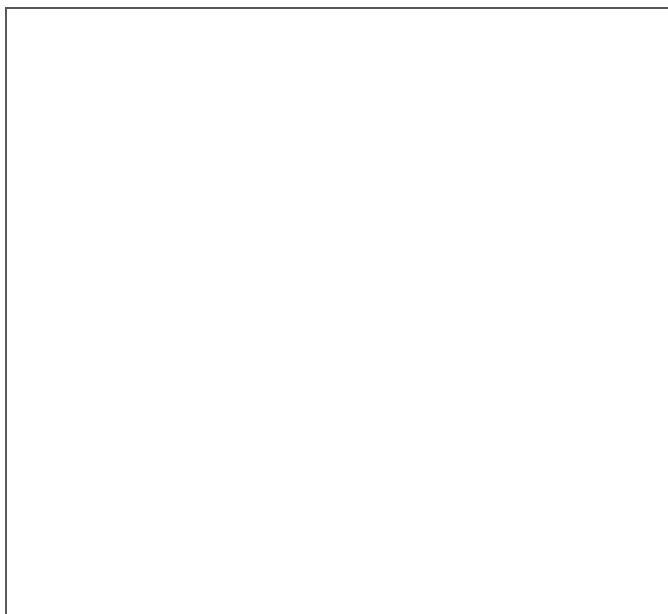
Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S.3)** in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse (nell'ambito di alcune 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 si rilevano problematiche di rischio idraulico trovandosi l'area in concomitanza della sorgente del corso d'acqua.



UTOE 1 - ANGIARI

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

|   |          |
|---|----------|
| Microzonazione sismica livello 2                                      | Zona 5   |
| Fattore di amplificazione sismico max.                                | 1.6 -1.8 |
| 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**

- 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 )