

Veduta della Valtiberina (sec. XVII) da: C. Vivoli, "Il disegno della Valtiberina", Rimini 1992

## PIANO STRUTTURALE

### Relazione programmatica

### Integrazione all'Atto di Avvio del procedimento

## INDICE

PREMESSA..... pag. 1

### PARTE I - ANALISI DEL CONTESTO O DELLO SCENARIO DI RIFERIMENTO

I caratteri fisici e storico-insediativi del territorio comunale  
di Sansepolcro..... pag. 8

I caratteri socio-economici..... pag. 19

Il quadro conoscitivo delle risorse..... pag. 29

Analisi della strumentazione urbanistica vigente..... pag. 34

Stato di attuazione del P.R.G. .... pag. 46

### PARTE II - LA VALUTAZIONE INTEGRATA

Introduzione..... pag. 51

Obiettivi del Piano Strutturale ed effetti ambientali e territoriali attesi..... pag. 57

La coerenza esterna: strumenti della pianificazione e piani di settore vigenti ed  
inerenti il territorio comunale di Sansepolcro..... pag. 60

La coerenza interna: i piani di settore e gli atti di competenza Comunale..... pag. 84

Fattibilità tecnica, giuridico amministrativa ed economico - finanziaria  
degli obiettivi..... pag. 92

Il programma della Valutazione Integrata e la partecipazione..... pag. 97

### **ALLEGATO:**

- ELENCO DEGLI ENTI TENUTI A FORNIRE GLI APPORTI TECNICI E CONOSCITIVI AI FINI DELLA EFFETTUAZIONE DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA
- ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI , NULLA OSTA O ASSENSI RICHIESTI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO

## Premessa

Il Comune di Sansepolcro, al fine di dotarsi dei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla prima legge regionale toscana sul "Governo del Territorio" o L.R.T. 5/95 ed ai sensi dell'art. 39 della stessa legge, ha sottoscritto un'intesa con Regione Toscana e Provincia di Arezzo in data 23.03.2001; tale intesa, ratificata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 23.04.2001, fissava il termine del 31.12.2003 per l'adozione del Piano Strutturale comunale (P.S.).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 26.02.2002 si procedeva quindi all'espletamento della prima fase della procedura di formazione del P.S., ovvero all'Avvio del Procedimento. Tra i due possibili iter di approvazione previsti dalla L.R. 5/95 per la formazione del P.S. (quello dell'art. 25, nell'ambito del quale il P.S., adottato e poi modificato a seguito delle osservazioni, doveva essere sottoposto alla Provincia per l'espressione del parere di conformità al P.T.C., e quello dell'art. 36, definito dell' "accordo di pianificazione", che invece vedeva coinvolti, nell'ambito di apposite Conferenze tra le Strutture Tecniche, tutti i tre soggetti istituzionalmente competenti e cioè Comune, Provincia e Regione) il Comune di Sansepolcro optava per la procedura di formazione ed approvazione del P.S. prevista dall'art. 25.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 06.04.2004 si procedeva quindi ad adottare il Piano Strutturale.

Nel periodo di pubblicazione del P.S. adottato sono pervenute 270 osservazioni, tra le quali anche quella della Regione Toscana e della Provincia di Arezzo.

Poiché sia la legge regionale 5/95 che la successiva L.R. 1/05 hanno stabilito che il Piano Strutturale si debba formare in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di competenza della Regione e della Provincia (Piano di Indirizzo Territoriale e Piano Territoriale di Coordinamento), nell'ambito del presente documento di integrazione al precedente avvio del procedimento, assumono particolare rilievo le osservazioni presentate dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Arezzo al P.S. adottato dal Comune di Sansepolcro che vengono di seguito riportate in sintesi.

### La osservazione della Regione Toscana

Vengono innanzitutto segnalati vari aspetti rispetto ai quali si ritiene necessario che il P.S. adottato venga integrato per essere adeguato alle vigenti disposizioni della L.R. 5/95.

- Per ciò che riguarda il *sistema infrastrutturale e della mobilità* si rileva che il P.S. adottato inquadra il previsto collegamento ferroviario tra Arezzo - Sansepolcro come intervento strategico che appare anche impropriamente condizionante la fattibilità degli altri interventi strategici (come la nuova viabilità di accesso al centro urbano, con le nuove previsioni che vi si attestano). La previsione del suddetto collegamento ferroviario, coinvolgendo per la sua realizzazione Enti diversi dal Comune, dovrebbe essere maggiormente svincolato dalle altre scelte strategiche di esclusiva competenza comunale. Pertanto si suggerisce di considerare anche l'ipotesi che il progetto della citata infrastruttura ferroviaria possa essere elaborato in tempi molto lunghi e con diverso tracciato. Inoltre viene segnalato il fatto che il P.S. non fa menzione di eventuali contatti con l'ente gestore della attuale ferrovia per verificare le ipotesi previste. La Regione segnala anche la necessità di verificare meglio, in termini di costi benefici, la ipotesi di una stazione provvisoria, che dovrà garantire le attuali prestazioni in termini di mobilità ed accesso. Stante il livello di approfondimento attuale della progettazione del tracciato che è quello di studio di prefattibilità, si ritiene opportuno che venga individuato, nell'ambito del P.S., un corridoio infrastrutturale più ampio rispetto a quello previsto. Si segnala inoltre che il P.S. prevede due nuove ipotesi di nuovo accesso stradale al centro urbano senza chiarire se si tratti di due ipotesi alternative.

- Si chiede che il P.S. venga integrato per ciò che concerne la *disciplina degli orari* di cui all'art. 3 comma 2 della L.R. 38/98.
- Si segnala che nel territorio comunale di Sansepolcro ricade parte Riserva Naturale Alpe della Luna, istituita con D.C.P. n. 31 del 18.03.1998. Viene richiesto che la normativa del P.S. venga integrata con una specifica disciplina riferita all'area protetta in questione poiché tale parte del territorio comunale è da escludere dalle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola e quindi non può essere considerata zona agricola ordinaria. Anche in merito al Sito di Importanza comunitaria dell'Alpe della Luna si segnala la opportunità di integrare la disciplina relativa, da approfondire nel R.U. con riferimento alle disposizioni regionali e nazionali vigenti in merito.
- Per ciò che riguarda le *attività estrattive* si segnala che il P.R.A.E. ha individuato nel Comune di Sansepolcro due aree: codice 134 AO (a) CE1 Cava di depositi alluvionali di Celle e codice 134 BO (a) CE2 Cava di depositi alluvionali in località Le Vigne. Si sottolinea che la L.R. 78/98 affida alla Regione il compito di elaborare il P.R.A.E.R. cioè il nuovo Piano Regionale delle attività estrattive ed alla Provincia il compito di elaborare il P.A.E.R.P. che individua gli ambiti estrattivi sulla base dei quali il Comune redigerà ed adeguerà il proprio strumento urbanistico. Il P.S. di Sansepolcro, che ha individuato nuove aree estrattive ha anticipato il contenuto dei citati Piani sovraordinati e quindi non ha tenuto conto di quanto previsto per legge. Si ritiene quindi opportuno che il P.S. riporti le aree estrattive come previsioni sovraordinate già previste dal Piano Regionale per le attività estrattive, rimandando poi al Regolamento Urbanistico la definizione degli ambiti estrattivi sulla base delle previsioni di P.R.A.E.R. e P.A.E.R.P..
- In merito alle *aree a destinazione produttiva* si ritiene opportuno un approfondimento del quadro conoscitivo relativamente alla ricognizione dello stato attuale al fine di evidenziare gli insediamenti produttivi esistenti indicando il tipo di produzione svolta e le dimensioni aziendali all'interno di ciascuna U.T.O.E. interessata; la verifica dello stato di attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente e quindi la esplicitazione delle ipotesi del P.S..
- Per ciò che attiene il tema centrale del *Dimensionamento* si chiede di esplicitare sia le analisi dello stato del patrimonio edilizio esistente che degli standards e servizi di cui al D.M. 1444/68 e di costruire un dimensionamento per le funzioni commerciali, turistico ricettive, produttive (artigianali e industriali) e i relativi standards.
- Infine si elencano alcuni progetti speciali previsti dal P.S. (Parco della Collina, Parco Fluviale del Tevere, parco dell'Afra, parco del Fiumicello, parco ricreativo di Montedoglio) per i quali si evidenzia che il P.S. non ha definito gli obiettivi da raggiungere ed i criteri e modalità per il loro perseguimento.

#### La osservazione della Provincia di Arezzo

Il P.T.C. provinciale ha individuato le invarianti strutturali del territorio che devono essere specificate alla scala di maggior dettaglio del livello comunale. Si rilevava innanzitutto che il P.S. adottato non aveva individuato le *aree e le opere di difesa idraulica ed i relativi manufatti* e, conseguentemente, non ne aveva sviluppato la relativa disciplina di tutela.

- In merito *alle aree di tutela paesistica* di ville, edifici specialistici, aggregati storici e struttura urbana del centro antico di Sansepolcro e di Santa Fiora già individuate dal P.T.C. si segnalavano numerose previsioni di trasformazione urbanistico-edilizia contrastanti con le direttive di tutela previste dal Piano provinciale in tali aree (interventi di nuova edificazione ricadenti nelle aree di tutela paesistica delle ville Cantagallina, Giovagnoli, del Vescovo, Pironi, Catolina, Pacchi -Sgoluppi, Villa fattoria di Gricignano, dell'aggregato di Montagna e delle strutture urbane del

- capoluogo e di Santa Fiora così come nell'area di tutela paesistica del Castello di Montedoglio).
- In merito a previsioni di nuovo impegno di suolo per nuovi insediamenti in aree che il P.T.C. ricomprende nel sistema delle *aree a prevalente o esclusiva funzione agricola* si segnalava la incompatibilità con il P.t.C. della previsione del nuovo polo tecnologico a causa della prevalente vocazione agricola del territorio interessato e della presenza di invarianti strutturali da tutelare; veniva segnalata la localizzazione in territorio aperto di nuovi insediamenti nella U.T.O.E. di Casa Cantoniera; si segnalava che l'area estrattiva individuata dal P.S. non coincideva con le aree estrattive individuate dal P.R.A.E. nel territorio comunale di Sansepolcro.
  - In merito al problema del rischio idraulico si ricordava che la variante per le zone industriali la Amministrazione Comunale si impegnava a individuare nel P.S. una porzione di territorio in cui delocalizzare le attività presenti nell'ambito fluviale A1 del Fiume Tevere. Pertanto si chiedeva che il P.S. prescrivesse condizioni per la redazione del Regolamento Urbanistico con cui si provvedesse al recupero dell'intera struttura fluviale (argini e repellenti esistenti e da ricostituire), a fissare distanze di rispetto dagli argini, il divieto di incremento delle superfici coperte e volumi tecnici e a prevedere azioni di tutela e conservazione dell'alveo, delle sponde, degli argini e dei paramenti delle difese, e la individuazione lungo il perimetro degli argini, dal lato dell'area golenale, di una fascia praticabile da parte della Autorità idraulica.
  - In merito poi al *sistema infrastrutturale* si chiedeva di individuare una fascia inedificabile di 200 metri di rispetto del previsto tracciato ferroviario di collegamento tra Arezzo e Sansepolcro suggerendo comunque al Comune di verificare, prima della approvazione definitiva del P.S. lo stato di approfondimento della progettazione di tale infrastruttura.
  - In merito al tema centrale del *dimensionamento* si riteneva opportuno che il P.S. e non il R.U. specificasse il dimensionamento massimo a seguito della verifica della capacità residua del P.R.G. vigente e della verifica delle potenzialità di recupero del patrimonio edilizio esistente.
  - Venivano inoltre sottolineati gli stessi rilievi della osservazione della Regione Toscana in merito all'area della Riserva Naturale dell'Alpe della Luna e dei cosiddetti Progetti Speciali.

La prima seduta del Consiglio Comunale in cui sono state esaminate le osservazioni si è tenuta il 02.02.2005. Ad essa sono seguite altre 10 sedute consiliari che si sono nel periodo compreso tra febbraio e ottobre 2005. Infine con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 21.10.2005 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni.

Il Comune ha quindi inviato il P.S. controdedotto alla Provincia per il rilascio del parere di conformità/compatibilità con il P.T.C. che è stato espresso con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 36 del 09.03.2006.

Tale parere segnalava una serie di contenuti e previsioni specifiche del P.S. che venivano ritenuti non conformi con il P.T.C.; tra questi:

- numerose aree di nuova edificazione all'interno di aree di tutela paesistica di ville (Villa Cantagallina, Villa Giovagnoli, Villa del Vescovo, Villa Pirondi, Villa Catolina, Villa Massi, Villa Pacchi-Sgoluppi, Villa Ottagonale, Villa-fattoria di Gricignano) dove il P.T.C. non prevede interventi di nuova edificazione. Veniva segnalata poi un'area di nuova edificazione all'interno dell'area di tutela paesistica dell'edificio specialistico antico del Castello di Montedoglio oltre che interventi di nuova edificazione all'interno dell'aggregato storico di valore architettonico/urbanistico *eccezionale* e di valore paesistico *eccezionale* del La Villa a La Montagna, nell'area di tutela paesistica delle strutture urbane del Capoluogo e di Santa Fiora e nell'area di

- tutela paesistica di aggregati di minor valore come Falcigiano senza che fossero definite ed effettuate le valutazioni previste dall'art. 13 delle Norme del P.T.C..
- all'interno di aree che il P.T.C. ricomprende in aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola venivano ritenute non conformi le previsioni del nuovo Polo Tecnologico e la previsione di nuovi insediamenti residenziali in località Casa Cantoniera;
  - in merito all'area industriale di Santa Fiora - Gricignano si segnalava come non compatibile con il P.T.C. la mancata individuazione di aree in cui delocalizzare le attività attualmente presenti nell'ambito A1 del Fiume Tevere e in area che risulta classificata come *esondata* nella carta della Pericolosità geomorfologica ed idraulica del P.T.C.; vengono poi definite una serie di prescrizioni da rispettare in tali ambiti e da recepire oltre che nel Piano Strutturale anche nella successiva fase operativa del Regolamento Urbanistico.
  - In merito al dimensionamento si rileva che nella fase di controdeduzione il dimensionamento del P.S. è stato incrementato (con un incremento demografico che passa dal 23% del P.S. adottato al 29% del P.S. controdedotto). Aumentano in modo consistente anche i dimensionamenti relativi alle funzioni industriale, commerciale e turistico-ricettiva senza che siano state prodotti gli approfondimenti già richiesti dalla Provincia nella osservazione al P.S. adottato per ciò che riguarda la verifica del riuso del patrimonio edilizio esistente al fine di dimostrare la necessità o meno di nuovo consumo di suolo e la verifica del fabbisogno di nuove aree produttive.
  - Si rileva infine che tali previsioni aggiuntive non sono state supportate dalle necessarie integrazioni alle Valutazioni degli effetti ambientali e di compatibilità paesistica delle previsioni.

Durante l'iter di approvazione si è notevolmente trasformato il quadro normativo di riferimento in materia di Governo del Territorio:

- nel gennaio 2005 è infatti entrata in vigore la nuova legge regionale L.R.T. 1/05 che innova profondamente, in termini di contenuti e di procedure, la formazione degli strumenti urbanistici e, in particolare, del Piano Strutturale, definito "*strumento della pianificazione territoriale*" insieme al P.T.C. provinciale ed al P.I.T. regionale, e del Regolamento Urbanistico, definito invece "*atto di governo del territorio*"; nella tabella che segue sono messi a confronto i contenuti del P.S. di cui all'art. 24 della L.R.T. 5/95 e quelli dell'art. 53 della nuova legge regionale:

I CONTENUTI DEL P.S. NELLA L.R. 5/95	I CONTENUTI DEL P.S. NELLA L.R. 1/05	PRINCIPALI DIFFERENZE
<p>1. Il piano strutturale (P.S.) definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale, quali discendono dal P.T.C. provinciale, integrati con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale.</p> <p>2. Il P.S. contiene:</p> <p>a) il quadro conoscitivo dettagliato, al livello comunale, delle risorse individuate dal P.T.C.; la ricognizione delle prescrizioni del P.T.C.;</p> <p>b) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale anche tenendo conto dell'esigenza dell'organizzazione programmata dei tempi di vita, di lavoro e di mobilità dei cittadini, nel perseguimento delle finalità indicate nell'art.5, comma 5bis;</p> <p>c) la individuazione dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, di servizio e funzionali da realizzare per conseguire i suddetti obiettivi;</p> <p>d) gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all' art. 32;</p> <p>e) gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del P.R.G.;</p> <p>f) gli indirizzi programmatici per la sua attuazione;</p> <p>g) le salvaguardie, di durata comunque non superiore a tre anni, da rispettare sino all'approvazione del regolamento urbanistico;</p> <p>h) lo statuto dei luoghi che raccoglie gli elementi dell'inquadramento previsto al comma 6 dell'art.5, nell'ambito dei sistemi ambientali con particolare riferimento ai bacini idrografici e dei sistemi territoriali, urbani, rurali e montani;</p> <p>i) il quadro conoscitivo delle attività svolte sul</p>	<p>1. Lo statuto del territorio di cui all'art.5 , contenuto nel piano strutturale, in relazione al territorio comunale, individua e definisce:</p> <p>a) le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale definita attraverso l'individuazione dei sistemi e dei sub-sistemi territoriali e funzionali;</p> <p>b) le invarianti strutturali di cui all'articolo 4;</p> <p>c) i principi del governo del territorio;</p> <p>d) i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali nonché i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità con riferimento a ciascuno dei sistemi territoriali e funzionali di cui alla lettera a);</p> <p>e) la disciplina della valorizzazione del paesaggio, nonché le disposizioni di dettaglio per la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali in attuazione del piano di indirizzo territoriale e del piano territoriale di coordinamento ai sensi degli articoli 33 e 34 ;</p> <p>f) le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 32, comma 1.</p> <p>2. Il piano strutturale delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale mediante l'indicazione e la definizione:</p> <p>a) degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del governo del territorio;</p> <p>b) delle unità territoriali organiche elementari che assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale;</p> <p>c) delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per le unità territoriali organiche elementari, sistemi e sub-sistemi nel rispetto del piano di indirizzo territoriale e del regolamento regionale, nonché sulla base degli standard di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici e della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della L. 765/1967 e sulla base e nel rispetto delle quantità complessive minime fissate dall'articolo 41 sexies della L. 1150/1942 come modificato dalla L. 122/1989;</p> <p>d) delle aree di cui all' articolo 48 comma 4, lettera c) e all'articolo 51, comma 3, lettera b) con efficacia immediata;</p>	<p>a) Nel nuova legge regionale è stata distinta in modo più esplicito la <u>componente statutaria</u> del P.S. (di cui al comma 1) e la <u>componente strategica</u> (di cui al comma 2).</p> <p>b) In merito alla <u>componente strategica</u> viene stabilito il criterio della "equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale".</p> <p>c) Viene specificato in modo più esaustivo che il dimensionamento del P.S. deve dare conto anche delle quantità dei servizi necessari, a partire comunque dagli standards minimi definiti dalle leggi nazionali;</p> <p>d) Vengono previsti inoltre fissati i <b>seguiti principali contenuti innovativi</b> per il P.S., rispetto a quanto previsto dalla L.R. 5/95:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la definizione di criteri per la individuazione delle aree connotate da degrado;</li> <li>- la disciplina della <i>Valutazione integrata</i>;</li> <li>- le direttive per l'adeguamento ai criteri della urbanistica commerciale di cui all'art. 48 della L.r. 1/05;</li> <li>- viene inoltre stabilito che il P.S. effettui, in modo più analitico ed esplicito rispetto a quanto previsto dalla L.r. 5/95, la ricognizione delle prescrizioni del P.I.T. e del P.T.C. e il quadro conoscitivo idoneo a individuare, valorizzare o recuperare le identità locali attraverso la implementazione delle indagini conoscitive del P.T.C..</li> </ul>

<p>territorio al fine del riequilibrio e della riorganizzazione dei tempi, degli orari e delle necessità di mobilità.</p> <p>3. Gli indirizzi e i parametri di cui al secondo comma, lett. e), consistono, in particolare:</p> <p>a) nella individuazione delle invarianti ai sensi dell'art.5, sesto comma, attraverso la definizione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dei criteri e della disciplina da seguire per la definizione degli assetti territoriali, anche in riferimento a ciascuna delle unità territoriali di cui alla lettera b) del presente comma o a parti di esse;</li><li>- delle specificazioni della disciplina degli aspetti paesistici e ambientali ai sensi dell'art. 1/bis della legge 8 agosto 1985, n. 431;</li></ul> <p>b) nella divisione del territorio comunale in unità territoriali organiche elementari;</p> <p>c) nella definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, in ciascuna unità territoriale organica elementare.</p> <p>4. Il P.S. contiene inoltre i criteri per la definizione e la valutazione dei piani e programmi di settore di competenza comunale, previsti dalla legge, aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.</p>	<p>e) delle prescrizioni per gli atti di cui all'articolo 52, comma 2 e degli atti comunali di cui all'articolo 10, comma 2;</p> <p>f) dei criteri di individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado;</p> <p>g) della disciplina della valutazione integrata ai sensi dell'articolo 14;</p> <p>h) delle misure di salvaguardia, di durata non superiore a tre anni, da rispettare sino all'approvazione o all'adeguamento del regolamento urbanistico.</p> <p>3. Il piano strutturale contiene inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) il quadro conoscitivo idoneo a individuare, valorizzare o recuperare le identità locali integrandosi, a tale scopo con quello delle risorse individuate dal piano territoriale di coordinamento;</li><li>b) la ricognizione delle prescrizioni del piano territoriale di coordinamento e del piano di indirizzo territoriale;</li><li>c) i criteri per l'adeguamento alle direttive di urbanistica commerciale di cui all'articolo 48, comma 4, lettera e).</li></ul> <p>4. Le prescrizioni di cui al comma 2, lettera e) definiscono e individuano:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) le quantità, con riferimento alle unità territoriali organiche elementari, sistemi e sub-sistemi, da rispettare con il regolamento urbanistico, nonché i relativi livelli prestazionali da garantire nella progressiva attuazione della strategia di sviluppo territoriale;</li><li>b) gli interventi da realizzare mediante i piani complessi di cui all'articolo 56;</li><li>c) i criteri e la disciplina per la progettazione degli assetti territoriali</li></ul>	
---	--	--



A partire da febbraio 2007 sono entrati in vigore numerosi Regolamenti di attuazione della L.R.T. 1/05 che riguardano essenzialmente:

- a) le modalità di esecuzione della “Valutazione Integrata” prevista obbligatoriamente ai sensi degli articoli 11 della stessa legge regionale sul governo del territorio;
- b) le modalità di applicazione del Titolo della L.R. 1/05 riguardante la disciplina del Territorio Rurale;
- c) precisazioni relative ai contenuti obbligatori degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

- Nell'aprile 2007 è stato adottato dal Consiglio Regionale il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con le relative misure di salvaguardia entrate contestualmente in vigore.

Sulla base di quanto emerge dalle considerazioni sopra riportate che si possono così riassumere:

- necessità di riverificare ed integrare il P.S. precedentemente adottato al fine di renderlo compatibile con gli altri strumenti della pianificazione territoriale vigenti, con particolare riferimento al P.T.C. rispetto al quale erano stati segnalati previsioni e contenuti non compatibili nel parere espresso dalla Provincia con D.C.P. n. 36 del 09.03.2006;
- necessità di integrare il P.S. adottato per adeguarlo al nuovo quadro di riferimento normativo, cercando di cogliere, negli aspetti più innovativi della legislazione attualmente in vigore, preziose opportunità di delineare un Piano ambientalmente e socialmente più sostenibile, esito di un iter di formazione maggiormente aperto alla partecipazione, essendo la partecipazione del pubblico (cittadini, associazioni, enti e istituzioni) uno degli elementi fondanti della procedura della Valutazione Integrata delle scelte pianificatorie, resa attualmente obbligatoria dalla L.R. 1/05 e dal Regolamento di cui al decreto del presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 4/R.

la Amministrazione Comunale ha ritenuto quindi di dover procedere alla riadozione del P.S. ai sensi degli articoli da 15 a 17 della L.r. 1/05, procedendo innanzitutto ad integrare il precedente atto di Avvio del Procedimento.

## PARTE I - ANALISI DEL CONTESTO O DELLO SCENARIO DI RIFERIMENTO

### I Caratteri fisici e storico-insediativi del territorio comunale di Sansepolcro

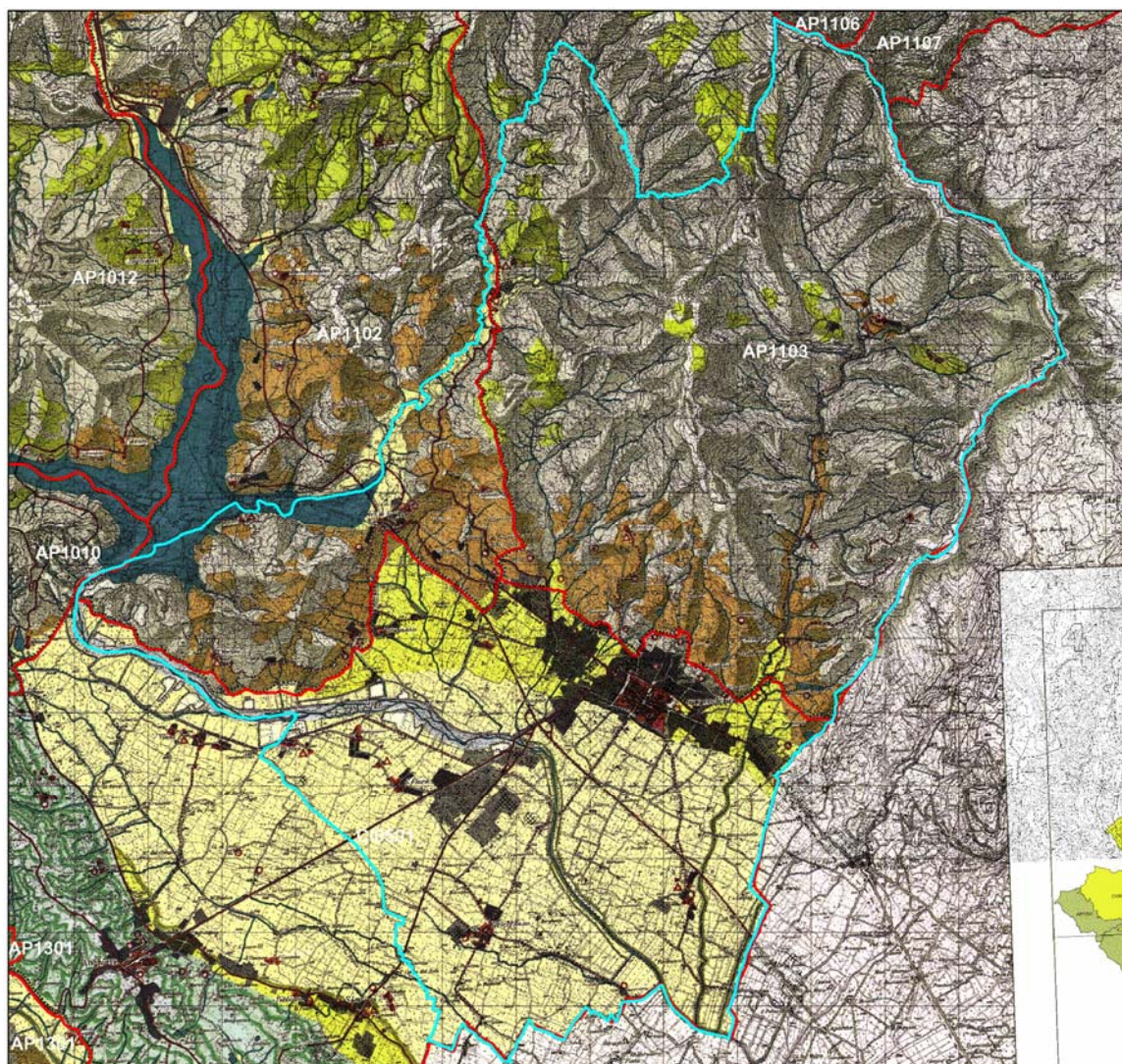
#### Caratteri morfologici

I caratteri morfologici, paesaggistici ed ambientali del territorio comunale di Sansepolcro sono stati oggetto di approfondite analisi nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, nato come Piano Paesaggistico provinciale.

Nell'ambito di tale piano il territorio del comune di Sansepolcro ricade in 3 diverse Unità di Paesaggio o unità territoriali significative dal punto di vista dei caratteri paesistico-ambientali :

- CI05/01 *Pianura del Tevere*;
- AP11/02 *Colline orientali del Tevere*;
- AP 11/03 *Montagna di Sansepolcro*.

Tale articolazione, rispondente a criteri di omogeneità dei caratteri paesistico-ambientali, non corrisponde ai limiti amministrativi comunali.



**Fig. 1:** estratto della "Carta della Morfologia insediativa" del P.T.C. con evidenziati in azzurro il confine comunale di Sansepolcro, ed in rosso i confine delle 3 unità di paesaggio individuate all'interno del territorio comunale biturgense ma che comprendono anche territorio di comuni confinanti (Pieve santo Stefano per ciò che riguarda la unità AP11-02 e Anghiari per ciò che riguarda la unità CI05-01) con le relative sigle. Nella Carta sono inoltre individuati in giallo le

aree alluvionali antiche e recenti, e in grigio-verde la parte di territorio appenninico sul cui pedecolle si localizza la fascia marrone dei coltivi collinari.

La prima unità di paesaggio CI 05-01, o Conca intermontana della *Pianura del Tevere*, comprende anche una parte del territorio comunale di Anghiari e coincide con la vasta pianura ellittica del Tevere, dalla "stretta" di Montedoglio fino al confine con l' Umbria (limite di carattere amministrativo e non geografico). A nord l'unità è definita dal piede dei Monti Rognosi e da quello del Poggio dei Comuni e Montedoglio; a nord-est dal piede della collina di Sansepolcro, cui si contrappone, sul fianco opposto, la collina di Anghiari.

Il tema morfologico predominante all'interno di questa unità di paesaggio è rappresentato dall'ampia pianura alluvionale di origine lacustre, cuore anche insediativo dell'intera valle Tiberina Toscana. Il fiume Tevere, in virtù delle lievissime pendenze, vi si snoda, in posizione asimmetrica, spostata verso est, con un letto che, a differenza di ciò che avviene nei tratti stretti di valle più a nord, forma larghi meandri dolcemente imbrigliati dalle opere idrauliche di bonifica realizzate nel tardo '800 e agli inizi del '900. Nella rivista "La Valle Tiberina" del 1866 si legge: "... [il Tevere] giunto a Montedoglio si sprigiona dall'angusto letto e traversa con ismodata licenza l'adiacente pianura. Molti tentativi furono fatti onde frenare con arginatura questo fiume impetuoso ma i risultati ottenuti non sono stati pienissimi per il tratto almeno da Montedoglio al ponte presso Sansepolcro; mentre per l'altro tratto da S. Sepolcro a Città di Castello, per il quale il fiume procede con minore violenza, la conquista dei terreni prima occupati da esso è stata maggiore e quest' opera è principalmente dovuta al fu Anton Giuseppe Collacchioni [cioè il proprietario della fattoria di Gricignano]...". In sinistra idrografica il Tevere accoglie le acque prima di due modesti affluenti (Vannocchia e Fiumicello), e poi del torrente Afra che, con la sua profonda incisione valliva ha determinato una cesura della collina e montagna di Sansepolcro ad est, consentendo un rapporto morfologico diretto tra la piana del Tevere e il suo retroterra montano. Per quanto la pianura sia percepita come un'ampia distesa orizzontale, esistono al suo interno dolci dislivelli, in corrispondenza delle alluvioni terrazzate, dove si sono sviluppati alcuni aggregati (S. Croce, Falcigiano, Gragnano). Ma più significativi sono i rapporti morfologici della piana con i suoi limiti fisici e soprattutto con le contrapposte colline di S. Sepolcro e Anghiari. Nel primo caso una fascia intermedia pressoché uniforme di alluvioni terrazzate e conoidi di deiezione (su uno dei quali sorge il centro storico di Sansepolcro), che si alternano tra Gragnano ed il confine con l'Umbria, danno forma ad un versante prima dolce e inciso da vallecole, densamente antropizzato, e poi più ripido, omogeneo e boscato, con presenza molto rarefatta di insediamenti.

La unità di paesaggio delle *Colline orientali del Tevere* comprende invece una porzione sud del territorio comunale di Pieve Santo e Stefano ed una porzione occidentale del territorio comunale di Sansepolcro. L' area coincide con il basso versante sinistro del bacino del Tevere, dal contrafforte del Poggio delle Calbane al sistema dei rilievi isolati di Montedoglio - Poggio dei Comuni.

Dal punto di vista morfologico l'unità di paesaggio si può leggere come l'estrema propaggine ovest del rilievo dell'Alpe della Luna, su cui si insinua la figura ovoidale di Montedoglio-Poggio dei Comuni, a stringere il Tevere, dopo aver ricevuto le acque del Singerna e del Tignana, in una gola che segnava, prima della presenza dell'attuale invaso artificiale, anche il successivo cambiamento di direzione del fiume sulla piana. All'interno dell'area si possono quindi individuare una serie di temi morfologici che non riescono a fondersi in un insieme percepibile unitariamente; tra questi quelli ricadenti all'interno del confine comunale di Sansepolcro sono rappresentati dalla bassa valle della Tignana e dai Poggi di Montedoglio e dei Comuni. All'interno della unità di paesaggio e in sinistra della bassa valle della Tignana, si sviluppa il dolce declivio di Cignano, di natura detritica, , rivolto verso la piana di S. Sepolcro.

La unità di paesaggio denominata Montagna di Sansepolcro ricade invece completamente nel territorio di Sansepolcro. L'area coincide con un settore del versante meridionale dell'Alpe della Luna, compreso tra il torrente Tignana e il confine con l'Umbria. Tale fascia di territorio, a partire dalle prime pendici collinari, al di sopra del capoluogo di Sansepolcro, raggiunge la quota massima di 1.434 metri a Monte dei Frati, uno dei cacumini che disegnano il crinale principale tra la valle del Tevere e quella del Marecchia.

Il tratto significativo di questa unità di paesaggio è l'estrema complessità del rilievo e del reticolo idrografico che ritrova una unitarietà formidabile solo in corrispondenza della dorsale allungata e leggermente arcuata dell'Alpe della Luna. Al di sotto di essa e all'origine dei contrafforti che scendono verso la piana del Tevere, si sviluppa, parallelamente alla linea di crinale, una "spalliera" in forma di altipiano che marca anche lo stacco tra due formazioni geologiche che qui si accavallano: la parte bassa dei contrafforti dell'Unità Cervarola-Falterona e la parte alta della Marnoso-Arenacea. Il reticolo idrografico che ha inciso le possenti nervature basamentali della giogaia dell'Alpe della Luna si articola in una serie di torrenti con direzione nord-sud che si originano da larghe ramificazioni di fossi, a "candeliere", secondo l'andamento della spalliera, prima di fondersi nei tratti rettilinei delle profonde e incassate valli principali della Tignana, del fosso di Stianta e dell'Afra. La valle dell'Afra rappresenta uno degli episodi paesistici principali dell'unità, per dimensioni e forma, stabilendo inoltre una connessione diretta tra la piana del Tevere e il suo retroterra montano. Nella bassa valle l'incisione fluviale profonda dell'Afra è fiancheggiata da strette strisce in dolcissimo declivio il cui bordo superiore segna anche lo stacco tra sistema dei coltivi e quello dei boschi. All'altezza di Fariccio la valle si stringe diventando una gola dai ripidi versanti boscati in concomitanza con la brusca variazione di pendenza dell'alveo dell'Afra, con salti che creano cascatelle naturali sulle spesse stratificazioni rocciose orizzontali. Tali stratificazioni creano un notevole effetto scenografico nelle pareti dei versanti. A ovest di questa valle il sistema Prati Alti - Montevicchi chiude verso est la corta vallecchia del torrente Fiumicello, che si origina ai piedi dell'ultima corrugazione orografica del sistema dell'Alpe della Luna verso la piana (Poggio S. Lorenzo). La notevole articolazione delle incisioni fluviali sulla fascia alta dell'unità ha determinato la formazione di rilievi quasi completamente isolati come Il Monte, a nord-ovest di Montagna, percepibile solo dal fianco occidentale dell'unità di paesaggio salendo a Viamaggio, e il colle di Lavacchio, che si incunea tra il torrente Tignana e il fosso di Stianta, con il suo sprone sud dominato dal nucleo di Aboca.

#### *I caratteri insediativi di matrice storica*

Il tema insediativo che qualifica in modo eccezionale l'unità di paesaggio della "Pianura del Tevere" è quello dello straordinario stradone rettilineo trecentesco di collegamento tra Anghiari e Sansepolcro, che taglia trasversalmente la piana scavalcando il Tevere e mettendo in relazione i due poli urbani o "luoghi centrali" della valle. La localizzazione geografica, sui due opposti fronti collinari, sottolinea il ruolo di bipolarità dei due capoluoghi all'interno della piana, dove hanno assunto una notevole ricchezza di ruoli amministrativi, commerciali, produttivi, condizionando anche l'evoluzione delle strutture mezzadrili negli hinterland relativi.

Dopo la prima fase dell'incastellamento feudale una seconda fondamentale fase di strutturazione e di promozione economica della valle si attua per opera dei Camaldolesi insediatisi nella Badia di Anghiari e in quella di Sansepolcro. In questo periodo si manifestano i primi fattori di differenziazione gerarchica e funzionale nel sistema omogeneo dei castelli, con la nascita di qualità urbane nel castrum di Anghiari e nel libero comune di Sansepolcro. I centri agricoli più importanti sono rappresentati dal nucleo di Motina e dalle corti di S. Croce, Viaio, S. Fiora; la piana viene contemporaneamente bonificata attraverso un sistema di canali che permette l'irrigazione ed alimenta anche l'industria dei molini. Nel

territorio di Sansepolcro sono i castelli di Trebbio e Gricignano, distrutti alla metà del XII secolo per il fenomeno dell' inurbamento volontario o forzato dell'aristocrazia agraria, a diventare importanti centri agricoli e anche sedi di fattoria. L'abitato sparso si diffonde già a partire dal XIV-XV secolo secondo la tipologia originaria della casa-torre, con la parallela affermazione del sistema mezzadrile, mentre la tipologia della villa-fattoria è pressoché assente nella piana, eccetto i casi della fattoria del Guerriero e di Gricignano. È la coltura promiscua che connota il paesaggio agrario già dalla metà del 1800, secondo campi di figura più o meno regolare con affossature permanenti e profonde sui lati e piantagioni legnose lungo le prode. Un fattore storico di modificazione paesistica è stata l' introduzione a fine '800, in forma massiccia, della coltura del tabacco sia per ciò che riguarda la maglia dei campi (in genere ingrandita), sia nelle tipologie degli edifici rurali, dove gli essiccatoi hanno sostituito la maggior parte dei fienili, occupando talvolta anche il volume delle abitazioni. L'azione polarizzante del capoluogo di Sansepolcro, già in epoca medievale, si manifesta anche in collina, dove viene negata qualunque forma di istituzione civile autonoma attraverso gli Statuti rurali. La residenza signorile presenta qui una notevole stratificazione temporale: dalle case-torri medievali (La Bettola, La Torraccia) alle ville otto-novecentesche (villa Igea, villa Paradiso ecc.), corredate da sistemazioni a parco, giardino, macchie o viali di cipressi, il cui sviluppo risulta strettamente legato alla crescita commerciale e industriale di Sansepolcro.

Il sistema insediativo medievale nell'area corrispondente alle "Colline orientali del Tevere", divisa tra i pivieri di Sigliano, Micciano e S. Sepolcro, era strutturata sui *castra* e *castelli-residenze feudali* di Baldignano, Brancialino e Castelnuovo, la cui localizzazione risultava legata al tracciato della strada romana "Ariminensis", di collegamento tra Arezzo e Rimini, che saliva al passo di Viamaggio. Il rilievo di Montedoglio era invece dominato dall'omonimo castello, sede di una signoria della dinastia dei conti di Galbino, artefici anche della fondazione della Badia Succastelli, ai piedi dello stesso castello. Sul pedecolle e sulla mezzacosta del versante sud e est di Poggio dei Comuni si sono localizzati inoltre i nuclei storici di S. Martino di Celle e Gragnano, con chiese di origine medievale. Altre località sedi di chiesa suffraganea in epoca medievale perdono successivamente importanza, trasformandosi in semplici aggregati rurali (Calcina, Tramontone, Cardeto). La chiesa di S. Pietro in Villa è anch'essa citata nelle Rationes Decimarum del 1349 mentre a poca distanza, in località Spedale, esisteva il primo nucleo del convento di monache camaldolesi di S. Bartolomeo che poi si trasferirono a S. Sepolcro. Questo quadro viene progressivamente arricchito dalla fitta rete dell'abitato sparso delle case coloniche legate alla diffusione della coltura promiscua soprattutto sul colle di Baldignano e sul versante sud di Poggio dei Comuni. Ne consegue anche una maggiore articolazione tipologica con la presenza di ville-residenze di campagna, sedi di fattoria, come la villa di Baldignano, Villalba, villa Collacchioni,, villa Goracci e villa La Castellaccia. Sulle fasce altimetriche più elevate inoltre le localizzazioni insediative risultano maggiormente connesse all'uso dei pascoli organizzati a "campi chiusi" con appezzamenti di figura irregolare bordati da siepi, distribuiti essenzialmente attorno ai nuclei di Brancialino e Castelnuovo.

La struttura insediativa della unità di paesaggio della "Montagna di Sansepolcro" è prevalentemente caratterizzata dalla notevole diffusione dell'abitato sparso; i soli esempi di insediamento concentrato si limitano ad Aboca, nella valle della Tignana, S. Martino e Montagna in val d'Apra. Mentre la trama fitta delle case coloniche e delle ville della fascia pedecollinare sopra S. Sepolcro risulta legata alla presenza dei coltivi a seminativo, vigneto e qualche raro oliveto, in alcuni casi terrazzato, come a Palazzo di Luglio, il sistema delle abitazioni rurali e dei nuclei delle fasce a quote più elevate risulta connesso allo sfruttamento dei boschi e dei pascoli di crinale (M. Prati Alti e M. Vicchi), e di quelli posti sulla "spalliera" che forma il primo gradino del versante sud-ovest dell'Alpe della Luna (insediamenti sparsi di Spinella, Val di Canale, azienda agricola di Germagnano oltre che l'aggregato di Montagna).

Il nucleo di Aboca rappresenta una polarità rispetto al sistema delle case coloniche della media valle della Tignana che qui, pur con un alveo incassato tra i ripiani sui fianchi, ha una sezione più aperta, che ha consentito la formazione di vasti coltivi a seminativo, talvolta arborati, che si spingono anche fino alla quota più alta del nucleo antico di Aboca. Il nucleo di Montagna rappresenta invece la tappa finale del percorso ascensionale lungo la val d' Afra. Risulta di particolare efficacia il rapporto tra la struttura lineare dell' aggregato, per nuclei lungo un asse parallelo al crinale principale, e il percorso di accesso, con andamento all'incirca perpendicolare ad esso. Nella valle dell' Afra è localizzato un altro significativo caposaldo della struttura insediativa: il complesso architettonico isolato del convento di Montecasale che si staglia sullo sfondo boscato e nudo di un promontorio in sinistra dell' Afra, sul versante aspro e ripido di una conca protetta dal contrafforte Poggio della Rocca - Poggio della Cupa.

Per quanto riguarda la viabilità il territorio della Valtiberina era attraversato dalla Ariminensis che interessava maggiormente l'area a nord della piana (parte settentrionale della unità di paesaggio delle "Colline orientali del Tevere"). Da essa si staccavano, in epoca medievale, percorsi minori che toccavano le antiche località di S. Pietro in Villa, Spedale, Calcina, toponimo di origine romana come Latignano e Cignano, altre località di questa unità di paesaggio. In epoca medievale risulta importante per i traffici commerciali con le Marche e la costa adriatica oltre che per la transumanza, un percorso che da S. Sepolcro saliva a Montecasale per svalicare al cosiddetto "Passo delle Vacche" e scendere a Mercatello. Su tale percorso, nei pressi di Montecasale, sorgeva un antico ospedale oggi scomparso o inglobato nel convento. A inizio '800 la maglia viaria molto semplificata confermava il tracciato medievale sopradescritto insieme ad un sentiero di fondovalle nella Val d' Afra, un sentiero di crinale sui Prati Alti, un sentiero di mezzacosta in sinistra della Tignana che si saldava più a nord ad una trasversale sulla "spalliera" che conduceva a Montagna. Altro percorso importante era quello di arroccamento per Viamaggio e Badia Tedalda. A fine '800 la strada per Montecasale e Passo delle Vacche decade a sentiero secondario nel tratto oltre Montecasale così come viene abbandonato il valico relativo mentre aumenta l'importanza della strada per Viamaggio e Badia Tedalda che assume la sua configurazione definitiva. Si complica inoltre la rete dei percorsi di arroccamento secondari. Tale collegamento, riaperto nel 1589, era parte della strada di collegamento tra Firenze e Sansepolcro (Strada di Pietramala) che passava attraverso Arezzo e Anghiari. Il sistema viario principale della piana viene ridefinito agli inizi del trecento per opera dei Tarlati con la realizzazione dello stradone rettilineo per Anghiari e con la sistemazione delle strade pedecollinari di collegamento tra Sansepolcro, Città di Castello e Pieve S. Stefano. A inizio '800 nella gerarchia della maglia viaria prevale il percorso di fondovalle che da Pieve S. Stefano correva parallelo al corso del Tevere, proprio sul piede della collina in sinistra, fino alla Madonnucchia, da dove si incuneava nella valle della Tignana per poi assumere a S. Pietro in Villa un tracciato rettilineo nord ovest-sud est, secondo una direzione che coincide con l'asse principale di crescita della città di S. Sepolcro (traccia di centuriazione romana?). È solo nel corso del 1800 che viene fissato l'assetto viario odierno: nel 1808 viene aperta l'arteria più importante (Strada Regia dell'Adriatico) per Arezzo - Val Cerfone - Le Ville - S. Sepolcro, mentre nel 1864 viene realizzata la strada pedecollinare di collegamento tra Anghiari e Caprese e la sua simmetrica, la pedecollinare Anghiari - S. Leo. Parallelamente si sviluppa la viabilità di crinale tra Anghiari e Il Carmine e tra Anghiari e la strada Regia dell'Adriatico. Da questa si staccano i due tratti di arroccamento della via Libbia che sostituirà la Strada di Pietramala come via di collegamento con Arezzo. Nel 1875 iniziano i lavori per l'apertura della strada toscoromagnola per Aboca, Viamaggio, Badia Tedalda e Rimini che, staccandosi dalla pedecollinare per Pieve S. Stefano, sale sulla montagna di S. Sepolcro; ancora nel 1886 viene terminata la linea ferroviaria Arezzo - Fossato di Vico che si affiancava allo stradone trecentesco dopo aver percorso la vallecchia di Rio Secco, interna alla collina di Anghiari, per poi raggiungere Sansepolcro.

Per quanto riguarda l'uso del suolo l'unità di paesaggio della piana mostra una altissima percentuale di aree a coltivi confermandosi quale cuore agricolo della Valtiberina. Vi prevalgono i seminativi semplici irrigui con presenza di seminativo arborato ristrutturato e i coltivi a tabacco, che ancora permane come coltura ad alta redditività. Le formazioni forestali, soprattutto a latifoglie, si concentrano nelle lingue di bosco fitto che si alternano ai coltivi e che si protendono nella piana con cordoni verdi lungo i canali pensili, indispensabili corridoi ecologici per l'avifauna. Tutte le forme vegetazionali della piana hanno attualmente assunto un particolare valore anche a causa del massiccio impoverimento del patrimonio arboreo e arbustivo dovuto ai fenomeni di riaccorpamento fondiario e conseguente estensivizzazione, avvenuti sia spontaneamente che nell'ambito del progetto di riordino di iniziativa della Comunità Montana Valtiberina Toscana. Sulla collina di Anghiari i processi di riaccorpamento hanno prodotto un minore impatto con la permanenza residuale di vigneti a sostegno morto e uliveti così come nella contrapposta collina di Sansepolcro, dove è più scarsa la diffusione dell'oliveto.

Nell'area ricadente nella unità di paesaggio delle *Colline orientali del Tevere* aumentano le percentuali relative ai pascoli. Tra il 1978 e il 1991, a causa del progressivo riempimento dell'invaso di Montedoglio, che ha coperto le aree di fondovalle del Tevere proprio a nord dello sbarramento, tradizionalmente più intensamente sfruttate per le colture erbacee, queste ultime diminuiscono sensibilmente. Per ciò che riguarda le aree boscate si ha una netta prevalenza delle latifoglie (quercine caducifoglie) con la singolare presenza di salici isolati sui prati falciabili anche alle quote elevate di Tramontone e Poggio Gallione. Il colle di Montedoglio è invece stato rimboschito con conifere. L'unità di paesaggio in questione è stata anche segnalata come area di interesse dal punto di vista faunistico per la numerosa selvaggina che vi transita e vi sosta e per la presenza della starna, scomparsa quasi ovunque nell'aretino, che riesce in quest'ambiente a sopravvivere e a riprodursi.

L'unità di paesaggio della "*Montagna di Sansepolcro*" risulta coperta essenzialmente da boschi (72,73% della superficie totale) ricadenti nell'area protetta 20 A e costituiti da latifoglie mesofile, con predominanza delle specie quercine caducifoglie a cui si associano talvolta il carpino, l'acero e, nelle zone più fresche, il castagno, mentre nelle zone più aride l'orniello. Nella fascia dei pascoli sulla "spalliera" dell'Alpe della Luna la vegetazione forestale cede il posto ad ampi pascoli ricoperti in parte da ginepri, pruni e sporadici esemplari di acero. Al di sopra di essi domina il bosco di faggio con presenza limitata di abeti bianchi e alcuni esemplari di maggiociondolo e acero montano. Il patrimonio boschivo ha in quest'area assunto maggiore consistenza per la conversione del ceduo in bosco ad alto fusto. Alcuni prati sono stati rimboschiti con specie vegetazionali sperimentali come l'ontano napoletano nei pressi di La Spinella. A Germagnano è stata realizzata un'azienda pilota per l'allevamento del bestiame ovino da carne. L'area protetta n. 20 A è stata censita dalla Società Botanica Italiana come biotopo di rilevante interesse vegetazionale e dal gruppo di lavoro per i Parchi della Toscana quale comprensorio di notevole interesse floristico e vegetazionale meritevole di conservazione. Le aree più intensamente coltivate si concentrano sulla fascia della bassa collina di Sansepolcro con prevalenti colture a seminativo ma anche vigneti e rari oliveti.

### I valori paesistici

I valori paesistici dell'unità di paesaggio della piana del Tevere rimangono eccezionali nonostante che tale area risulti la più popolata della Valtiberina e la più dinamica dal punto di vista economico e quindi anche la più esposta a fenomeni di compromissione delle sue qualità paesistiche. La vasta piana coltivata, con un disegno del tessuto agrario solo parzialmente semplificato ma ancora con una forte identità, con i suoi fianchi collinari connessi dal segno teso della stradone tarlatiano, mantiene una grande suggestione.

All'interno di essa il centro storico di Sansepolcro, localizzato tra pianura e prime pendici collinari, si caratterizza per il tessuto urbano a scacchiera, su cui svettano le moli dei campanili gemelli del Duomo e di S. Francesco. Le fortificazioni cinquecentesche, insieme alla Fortezza sull'angolo nord-est, prima delle attuali espansioni, definivano poi significativamente il rapporto tra il rettangolo costruito ed il territorio extraurbano delle ville di collina e delle case coloniche della piana. A trasformare in modo consistente questo contesto sono progressivamente intervenuti vari fenomeni: dalla massiccia espansione residenziale verso la collina di Sansepolcro (anni '50-'60), alla dispersione di aree industriali sui pedecolli, oltre che al centro della piana, dove si è poi sviluppato il polo produttivo più importante della vallata. Ancor più distruttiva è risultata l'intensissima attività di escavazione nell'area golenale del Tevere, con l'attuale presenza dei laghetti sulle aree escavate che costituiscono aree ad alta sensibilità ambientale per il rischio di inquinamento delle falde; il progetto di riordino fondiario del settore nord-ovest della piana ha comportato, oltre all'impovertimento vegetazionale sopra accennato, la cancellazione di gran parte della viabilità e della rete di scolo storiche, oltre che la banalizzazione spinta del paesaggio.

Episodio di rilievo per la qualità paesistica della unità di paesaggio delle Colline orientali del Tevere risultano, per ciò che riguarda il territorio di Sansepolcro, è rappresentato dal Poggio dei Comuni, sia a nord, dove fa da sfondo, con il fianco boscato e il promontorio di Badia Succastelli, al lago di Montedoglio, sia a sud, con i coltivi continui dal fondovalle fino alla fascia sommitale boscata, sul cui limite sono localizzati gli aggregati principali. Questi valori sono stati in parte alterati dal viadotto della E45 il cui impatto è riscontrabile a esempio nella attuale condizione del nucleo di S. Pietro, ritagliato dalla nuova viabilità e dalla sistemazione dello sbarramento verso la piana del Tevere.

Nella unità di paesaggio della Montagna di Sansepolcro i valori paesistici risultano molto rilevanti innanzitutto per la presenza della possente gioiata dell'Alpe della Luna. La fascia pedecollinare presenta una netta predominanza dei valori delle strutture insediative ricche di testimonianze tipologiche (case coloniche, ville e spazi aperti di pertinenza ancora in molti casi non alterati). Le vallate principali della Tignana e dell'Afra mostrano una felice corrispondenza tra i rilevanti valori delle strutture insediative e quelli della morfologia fisica: il nucleo storico di Aboca, che si staglia sui coltivi collinari sullo sprone meridionale del Colle di Lavacchio, che si caratterizza per la pregevole copertura boschiva e per la presenza, sul crinale, del santuario sette-ottocentesco della Madonna dell'Aiuola. Gran parte dei coltivi in origine legati al sistema delle case coloniche nell'intorno di Aboca sono stati ricompresi nell'azienda erboristica di Aboca a villa Geddes da Filicaia, consentendone un riuso economico che non ha provocato alterazioni delle originarie qualità paesistiche. L'originalità dei notevoli caratteri paesistici della valle dell'Afra è dovuta in gran parte al particolare rapporto del rilievo con il corso d'acqua, ricco di scenari naturali come le cascate naturali sul letto a strati orizzontali, ma anche alla configurazione e al ruolo degli insediamenti e del paesaggio agrario; basti pensare alla chiesa medievale di Basilica, l'aggregato compatto e privo di alterazioni di S. Martino, il nucleo di Montagna, che pur con episodi di alterazione del tessuto storico, presenta in alcune parti valori eccezionali come il nucleo rurale di Pischiano, la casa-torre di La Villa, le sistemazioni agrarie modellate da piccoli ripiani contenuti da muretti a secco, e ancora il complesso del convento di Montecasale ben percepibile anche dalla piana del Tevere per il suo sorprendente allineamento con lo stradone rettilineo tra Anghiari e Sansepolcro.

#### *Cenni sulla evoluzione storica della struttura urbana di Sansepolcro*

Uno dei principali riferimenti bibliografici per gli studi geografico-territoriali nel territorio della Valtiberina Toscana è rappresentato dal pregevole volume "La Valle Tiberina Toscana" di G.F. Di Pietro e G. Fanelli. All'interno di essi sono riportate informazioni sulla evoluzione



storica degli insediamenti tra cui anche quelli principali sedi comunali che sono state di seguito riportate in corsivo.

Elemento identitario inconfondibile all'interno del sistema della pianura è il ruolo territoriale bipolare di Anghiari e Sansepolcro, due vere e proprie città *“per la ricchezza di ruoli amministrativi, commerciali, e produttivi non solo finalizzati al mercato interno e soprattutto come sedi di accumulazione di un capitale urbano che ha investito e modellato, attraverso l'appoderamento e la mezzadria, gli hinterland agricoli relativi.”*

L'evoluzione del sistema insediativo riceve un impulso significativo intorno al X e XI secolo con l'affermarsi delle famiglie feudali, *alle quali succede, specie nel XIII secolo, l'azione unificante dei Camaldolesi, che pongono le condizioni della crescita civile ed economica che darà luogo, specie nel XIII secolo alle autonomie comunali.* La crescita dell'area urbana di Sansepolcro avviene secondo fasi di espansione progressive: nel 1012 la città si ingrandisce verso oriente, fino alla chiesa di San Niccolò; nel 1016 verso occidente; nel 1226 per la parte che è detta delle “Giunte”.

Nel secolo successivo *l'azione unificante delle città egemoni, Arezzo e Firenze è ritardata dall'azione concomitante di nuove forze feudali come i Tarlati ed i Faggiolani, e da forze esterne (Perugia, Città di Castello, Rimini, Montefeltro) così che si protrae fino al XV secolo la autonomia di Sansepolcro; infine all'interno del centralismo burocratico del granducato mediceo si assiste alla riappropriazione di autonomie significative concesse dai Granduchi.*



Nella gerarchia dell'assetto amministrativo definita dal Granducato Mediceo Sansepolcro è l'unica sede di Capitanato dotato di un proprio Statuto giurisdizionale ed amministrativo; all'interno del suo contado nessuna villa o comunello è dotato di statuto rurale. Popolo o ville sono Aboca, Acquitrina, Bibbiana, Casaplati, Falcigiano, Fariccio, Germagnano, Gricignano, Misciano, La Montagna, Pocaia, Santa Croce, S. Fiora, S. Marino, S. Martino, S. Pietro, Trebbio. I rapporti di potere tra città e territorio del capitano, dimostrano, insieme ai caratteri strutturali dell'insediamento, il carattere signorile di Sansepolcro "città dell'aristocrazia fondiaria

inurbata" e la continuità degli effetti della conquista del contado operata da Sansepolcro nel Medioevo ed unica in questo tra tutti i centri della valle.

La storiografia reca testimonianza della importanza dell'intervento della distruzione dei borghi nel 1556. Nel 1775 ancora l'Orlandi ricordava che, oltre all'abitato dentro le mura, "erano presenti, fuori di ciascuna porta, i rispettivi sobborghi dotati di buona estensione e lunghezza, che quasi formavano un'altra terra". Tali abbattimenti furono effettuati dalle milizie mediche che temevano gli Spagnoli, discesi in Italia per impadronirsi del Regno di Napoli.

La caratteristica ritenuta strutturale del tessuto urbano di Sansepolcro è che i monumenti (chiese e conventi) non si configurano mai come masse volumetricamente dominanti isolate ma sempre in allineamenti con gli isolati e con i percorsi. Scrive sempre l'Orlandi che "Borgo San Sepolcro nella sua pianta è una delle più belle e regolari figure, rappresentante un rettangolo intersecato da tante linee quasi parallele, che si tagliano ad angoli pressoché retti". Il tessuto urbano a scacchiera presenta maglie ed isolati di diverse dimensioni. Fanelli osserva che nella configurazione del centro storico di Sansepolcro si individua una situazione originaria impostata su una croce di assi primari, lungo i quali si concentrano le case torri e le attrezzature urbane più importanti, e strade minori di servizio che distribuiscono il sistema residenziale minore. Questa situazione strutturale più antica si è evoluta poi in un processo di diffusione delle residenze aristocratiche nel tessuto, anche lungo le strade trasversali con un risultato finale (all'ottocento) di integrazione ed alternarsi delle residenze signorili e di quelle delle classi medie e popolari, concorrendo a determinare una immagine di omogeneità generale. L'asse viario principale (via Maestra), il più antico, corrispondente alla strada che, correndo ai margini della pianura, collega i principali centri della valle, ha un andamento sinuoso. Lungo l'altro percorso ortogonale alla via Maestra sono stati organizzati il centro religioso delle comunità ed altri complessi nodali emergenti della struttura urbana secondo una sequenza continua concatenata, ricca di articolazioni e qualificatissima nella sua configurazione strutturale, funzionale e formale.

Lo spazio aperto posto all'incrocio dei due assi viari principali, piazza Torre di Berta, ha subito successive trasformazioni: nel lato sud l'isolato compreso tra la via de' servi e la via Fraternita avanzava fino ad inglobare la torre di Berta, poi distrutta dai nazisti nel 1944; nei pressi della torre sorgeva la croce di piazza e, più spostata ad ovest, una grande fontana pubblica così descritta dall'Orlandi: "fontana perenne di figura circolare serve di recipiente delle acque, che da buona altezza ricadono, e quindi scolano nella vasca inferiore, luogo che serve per abbeverare gli animali"... Nella tradizione storiografica di Sansepolcro si parla di 24 torri...Altra caratteristica della struttura urbana di Sansepolcro è la diffusione degli organismi religiosi...

Particolarmente rilevante e diffuso è stato il fenomeno del cambiamento frequente di utilizzazione delle strutture nel tempo.

Il paesaggio urbano di Sansepolcro si caratterizza anche per la continuità e la grana delle cortine edilizie: pietra a vista, mattoni e, soprattutto, intonaco molto più raro negli altri centri della valle. Fanelli negli anni '70 nota inoltre come non manchino ancora a Sansepolcro particolari interessanti dell'arredo urbano antico: pavimentazioni, portali, portoni di legno, cancelli, lampioni in ferro battuto, tabernacoli, stemmi, busti sui portali, panche di via, insegne. Purtroppo ciò che ancora di tale arredo urbano si poteva ammirare negli anni '70 è stato, nel corso degli anni, oggetto di fenomeni di espiazione e degrado che ne lo hanno molto impoverito.

Le fortificazioni cinquecentesche, insieme con la fortezza, costituiscono una componente fondamentale della configurazione anche formale urbana...

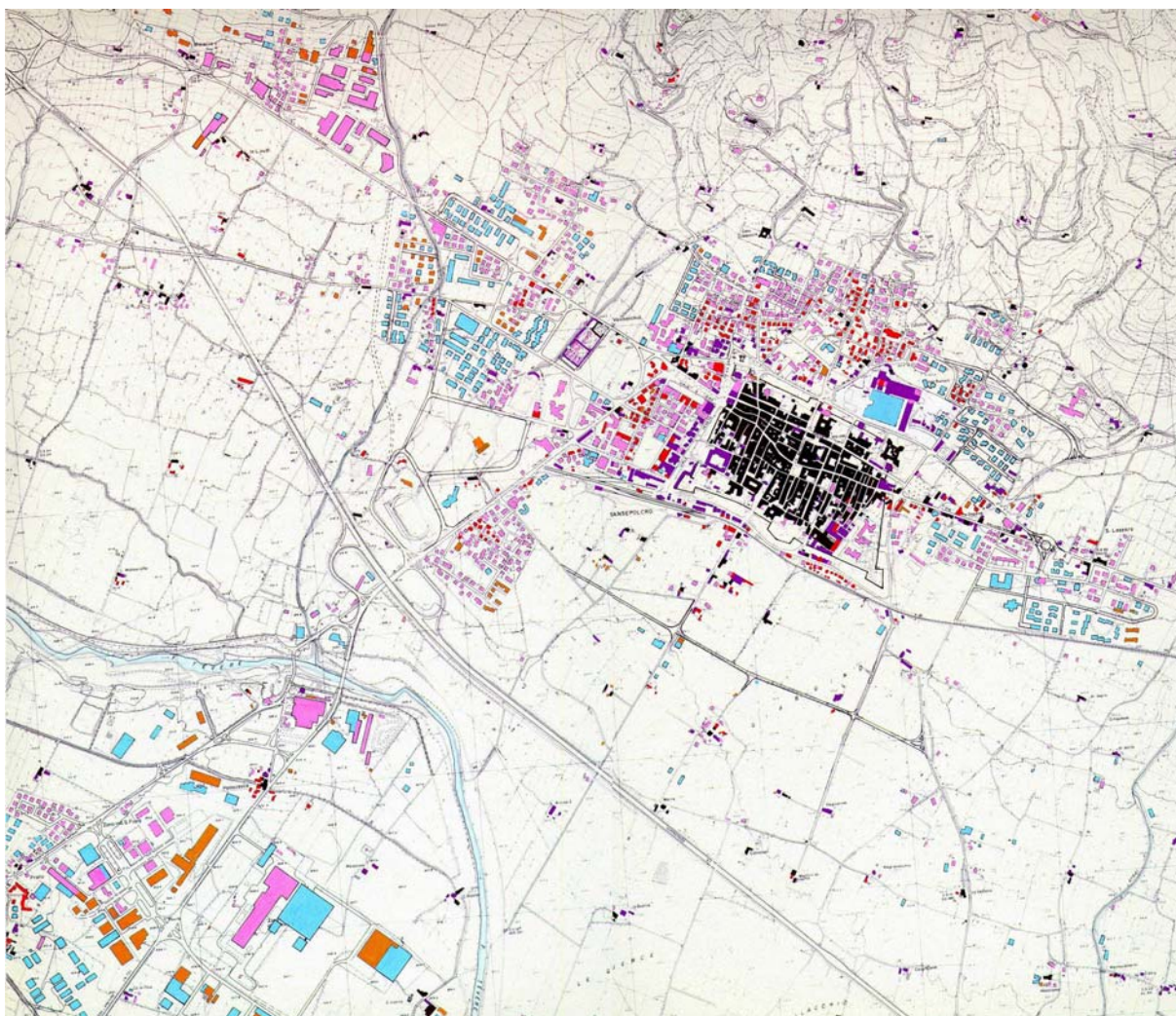
Osserva sempre Fanelli che l'espansione fuori le mura non ha tenuto in alcun conto della situazione delicata tra piana e collina che poteva essere valorizzata come tema e come indicazione organizzativa, così come aveva suggerito nei tempi antichi l'orientamento delle strade oblique rispetto agli assi nord-sud, est ovest.

Gli sviluppi, commisurati alla funzione di unico polo industriale della zona, prevalentemente organizzati lungo la direzione di valle, hanno interessato anche le zone pedecollinari e si attestano lungo la direttrice di collegamento con Anghiari ed Arezzo. Le mura hanno subito gravi interventi quali: distruzione delle porte salvo quella Fiorentina, tagli ed abbattimento parziale dei due bastioni a nord come conseguenza dell'allargamento della strada Tiberina; abbattimento del lato delle mura

*ovest per la costruzione di un assurdo complesso edilizio (edificio dell'autostazione), apertura di un varco ad est sotto la Fortezza.*

A caratterizzare lo sviluppo della struttura urbana di Sansepolcro contribuisce anche lo sviluppo della rete della mobilità.

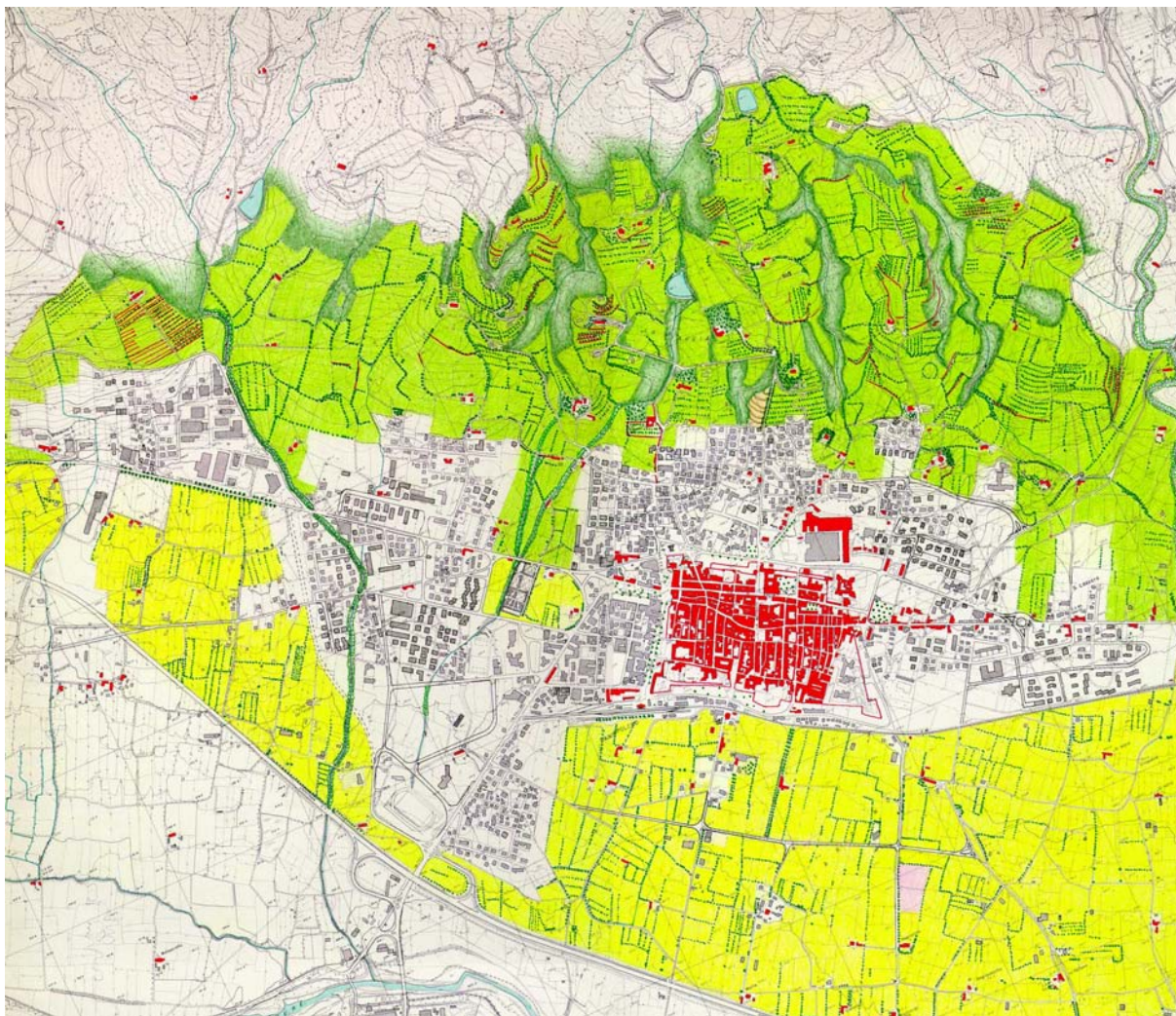
Nel 1808 fu avviato il miglioramento delle comunicazioni territoriali est-ovest con l'inizio della realizzazione di quella che diventerà la Strada Senese Aretina. Nel 1835 fu completata la strada nazionale Anconetana detta anche "Urbinate". Nel 1875 si inizia la sistemazione della strada toso romagnola che per Aboca e Badia Tedalda si ricongiunge con quella del Marecchia. Nel 1886 viene ultimata la strada ferrata a vapore a scartamento ridotto, lunga 133 chilometri detta dell' "Appennino centrale" (Arezzo-Sansepolcro-Città di Castello-Umbertide-Gubbio-Fossato di Vico) che collegava le due linee principali dell'Italia centrale.



Nella figura sopra riportata, contenuta nelle schede delle strutture urbane elaborate nell'ambito della redazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, sono campiti con colori diversi edifici realizzati in periodi diversi:

- in **nero** sono campiti gli edifici presenti nelle mappe del Catasto Lorenese (1825-1826);
- in **viola** gli edifici presenti nella carta IGM del 1949;
- in **rosso** gli edifici presenti nella foto aerea del 1956;
- in **rosa** gli edifici presenti nella foto aerea del 1976;
- in **arancio** gli edifici presenti nella C.T.R. del 1983;
- in **celeste** gli edifici presenti nella foto aerea del 1994.

Vi si leggono le fasi di urbanizzazione oltre le mura: la realizzazione dell'asse urbanizzato di viale Vittorio Veneto che conduce alla stazione nei primi anni del novecento, la realizzazione dei quartieri residenziali della collina a partire dagli anni '50, il primo nucleo del quartiere de Le Forche degli anni '50, poi cresciuto fino alla fine degli anni '70, così come il tessuto edilizio ad ovest del centro storico verso la Senese Aretina, i due opposti quartieri PEEP di San Paolo e Triglione entrambi con nucleo originario degli anni '70 e completati poi negli anni '80-'90; la zona industriale Fiumicello con edifici quasi tutti presenti alla fine degli anni '70; parte della zona industriale di Gricignano-Santa Fiora con edifici realizzati in momenti differenziati. Si nota inoltre il fitto edificato sparso in territorio rurale di impianto storico.

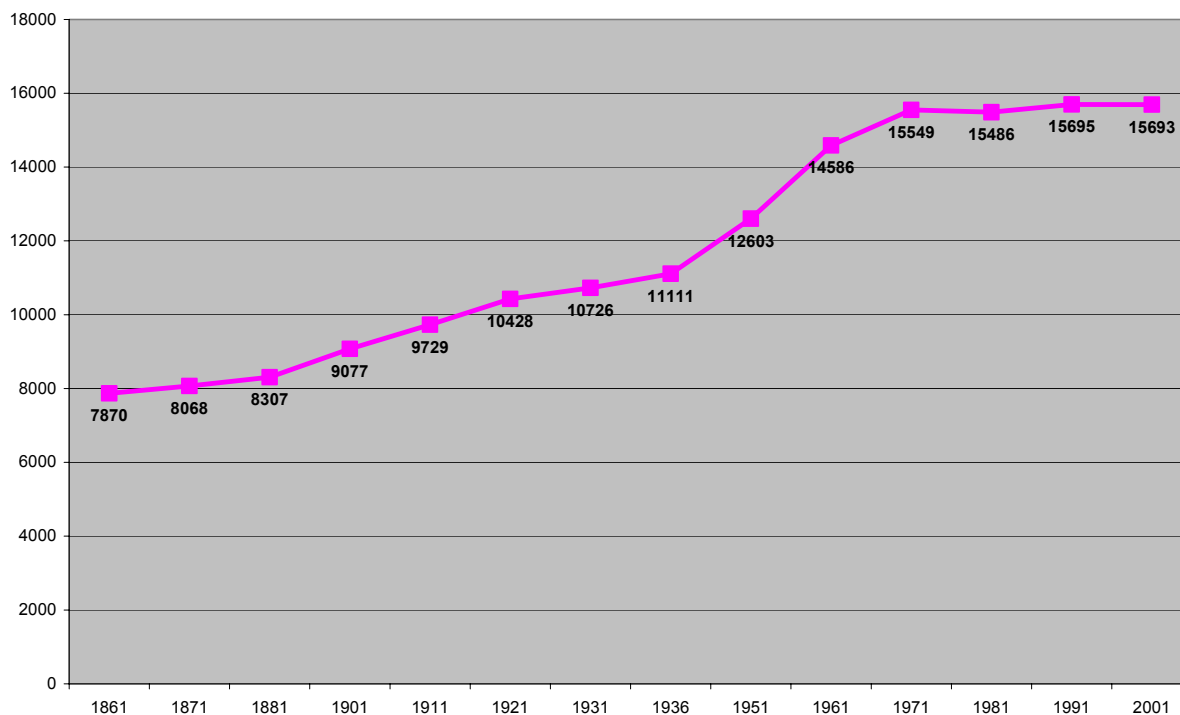


In questa carta, sempre contenuta nelle schede delle strutture urbane elaborate nell'ambito della redazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, sono evidenziati con il colore gli elementi paesaggistici di pregio (edifici di impianto storico, coltivi, vegetazione a gruppo e a filare, corsi d'acqua e relativa vegetazione riparia, aree boscate) delle aree agricole di pianura e di collina più strettamente in rapporto strutturale, percettivo e paesaggistico con la struttura urbana del capoluogo.

### I caratteri socio-economici del territorio comunale<sup>1</sup>

L'andamento della popolazione dal 1861 ad oggi, riportato nel grafico di seguito, mette in evidenza una curva in crescita lenta nel periodo 1861- 1881, in crescita più accentuata nel periodo 1881- 1921 ed una crescita nettamente più evidente nel periodo tra il 1936 ed il 1971. dagli anni '70 si assiste invece al fenomeno della stabilizzazione demografica che, ormai si attesta tra 15.500 ed i 15.900 unità.

#### ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE DAL 1861 AL 2001



#### MOVIMENTO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE NEL COMUNE DI SANSEPOLCRO

ANNO	NATI	MORTI	ISCRITTI	CANCELLATI	POPOLAZIONE
1991					15.704
1992					15.658
1993	132	189	317	190	15.728
1994	102	183	283	217	15.713
1995	98	195	278	229	15.665
1996	101	221	273	202	15.616
1997	115	180	307	194	15.664
1998	117	200	370	255	15.696
1999	115	188	385	248	15.760
2000	106	203	370	245	15.788
2001	111	177	347	260	15.809

<sup>1</sup> Le parti in corsivo del presente capitolo sono estratte dall'elaborato B2.1 del P.S. adottato intitolato: "STUDI SOCIO-ECONOMICI PER IL PIANO STRUTTURALE"

2002	123	212	370	354	15.736
2003	123	192	470	274	15.863
2004	126	207	431	290	15.923
2005	116	208	392	331	15.892
2006	134	186	473	333	15.980

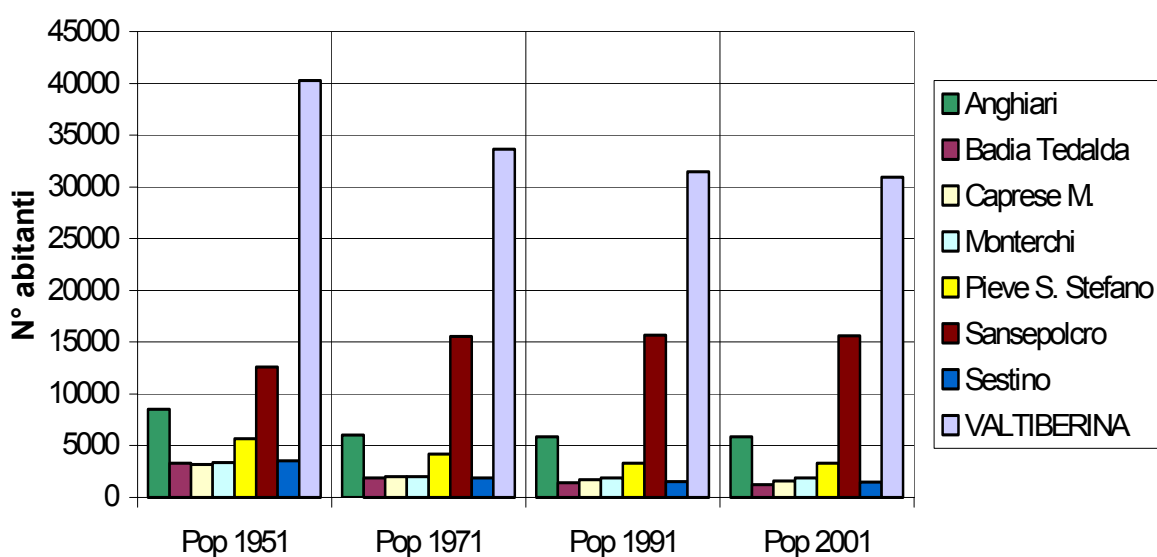
L'andamento demografico del Comune di Sansepolcro dal 1991 ad oggi è pressoché stabile; in sedici anni si è avuto un incremento di 276 unità, pari a circa l'1,7%.

Per quanto già detto, essendo il numero dei morti superiore a quello dei nati, l'aumento del numero complessivo di abitanti è essenzialmente dovuto ai nuovi iscritti: un totale di 5066 nel periodo, con una media di 362 all'anno. Nel 2003 si è avuto il maggior numero di immigrati nel comune, ben 470. Per ciò che concerne gli emigrati in altri comuni, si ha un totale di 3622 nel periodo, con una media di 259 all'anno, valore quest'ultimo ben inferiore rispetto a quello degli immigrati.

#### Andamento della popolazione nei Comuni della Valtiberina toscana

	Pop 1951	%	Pop 1971	%	Pop 1991	%	Pop 2001	%
Anghiari	8.528	21,18	6.002	17,84	5.877	18,69	5.847	18,91
Badia Tedalda	3.290	8,17	1.918	5,70	1.390	4,42	1.215	3,93
Caprese M.	3.216	7,99	2.031	6,04	1.701	5,41	1.625	5,25
Monterchi	3.389	8,42	2.022	6,01	1.913	6,08	1.877	6,07
Pieve S. Stefano	5.678	14,10	4.226	12,56	3.338	10,62	3.316	10,72
Sansepolcro	12.603	31,30	15.549	46,23	15.695	49,92	15.593	50,42
Sestino	3.556	8,83	1.887	5,61	1.525	4,85	1.454	4,70
VALTIBERINA	40.260	100	33.635	100	31.439	100	30.927	100

#### Andamento della popolazione dei comuni della Valtiberina nel periodo 1951-2001



Sia la tabella n. 2 che il grafico n. 2 mettono in evidenza il ruolo attrattivo esercitato da Sansepolcro, centro urbano con il maggiore peso demografico; tale ruolo cresce sensibilmente nel periodo 1951 - 1971 per poi mantenersi stabile nel successivo ventennio.

*“Un’analisi più specifica della popolazione per fasce di età rileva una riduzione del numero di abitanti appartenenti alla fascia più giovane, sia nel Comune che nella vallata e nella provincia: a significare di una tendenza ormai nota della riduzione delle nascite, anche se negli ultimi tempi è stata rilevata, in Italia e localmente, una ripresa della propensione alla natalità.*

*La classe intermedia, tra 15 e 65 anni, sostanzialmente stabile nel comune, nella Valtiberina e nella provincia, a significare che la caduta delle nascite è questione che risale ormai a molti anni addietro.*

*La classe più anziana, oltre i 65 anni, è l’unica che cresce abbastanza nel Comune di Sansepolcro e negli altri due contesti, fenomeno ormai stabilizzato e generalizzato in tutta Italia. Nell’insieme si ha dunque una struttura demografica che tende verso la prevalenza della popolazione anziana.”<sup>2</sup>*

### Popolazione per fasce di età variazioni tra il 1991 ed il 2001<sup>3</sup>

ANNI	Fascia di età 0-14	%	Fascia di età 15-65	%	Fascia degli over 65	%
1991	2.040	13%	10.313	65,71%	3.342	21,29%
2001	1.877	11%	10.152	63,58%	3.880	24,55%

### Superficie territoriale, abitanti densità abitativa, n° famiglie, componenti per famiglia dei comuni della Valtiberina (censimento Istat 2001)

Comune	sup. territoriale Km <sup>2</sup>	abitanti	densità abitativa Km <sup>2</sup>	n° famiglie	n° medio comp. famiglia
Anghiari	130,58	5.847	44,8	2.157	2,70
Badia Tedalda	119,06	1.215	10,2	515	2,36
Caprese Michelangelo	66,75	1.625	24,1	684	2,38
Monterchi	28,73	1.877	65,4	689	2,71
Pieve Santo Stefano	155,77	3.316	21,3	1.340	2,47
<b>Sansepolcro</b>	<b>91,48</b>	<b>15.693</b>	<b>171,6</b>	<b>6.083</b>	<b>2,57</b>
Sestino	80,46	1.454	18,1	577	2,50

Tra i comuni della Valtiberina Toscana Sansepolcro è il comune dove si concentrano, in modo massicciamente superiore rispetto agli altri comuni della Valtiberina, il maggior numero di abitanti per chilometro quadrato a conferma del ruolo gerarchico di capoluogo del sistema insediativo della vallata.

*“Al censimento ISTAT 2001 risultano 6.072 abitazioni occupate da residenti con una media di 2,58 abitanti per abitazione, uguale alla Valtiberina che infatti ripete il dato di 2,58, mentre la provincia ha un rapporto abitazioni/abitanti superiore, pari al 2,64.*

*La composizione media delle famiglie rilevate nel 1999 in provincia di Arezzo era al 2,63, in regione al 2,52 e in Italia al 2,62, valori confermati nel giugno 2003.*

*Allo stesso censimento ISTAT 2001 risultano altresì 627 abitazioni non occupate dai residenti per un totale di 6.699 abitazioni.*

*Il numero dei componenti è ovviamente sceso da 2,9 a 2,6.”<sup>4</sup>*

### Tabella 10 - Abitazioni 2001

<sup>2</sup> Estratto dell’elaborato B2.1 del P.S. adottato intitolato: “STUDI SOCIO-ECONOMICI PER IL PIANO STRUTTURALE”

<sup>3</sup> idem

<sup>4</sup> Estratto dell’elaborato B2.1 del P.S. adottato intitolato: “STUDI SOCIO-ECONOMICI PER IL PIANO STRUTTURALE”

	Occupate da residenti	Altre	Totali	Residenti su abitazioni occupate
<b>Sansepolcro</b>	6.072	627	6.699	2,6
Valtiberina aretina	12.010	2.886	14.896	2,6
Provincia	121.999	19.493	141.492	2,6

Fonte: Censimento Istat 2001

La distribuzione territoriale della popolazione

Capoluogo:

SANSEPOLCRO 11997

Centri:

LA VILLA 40  
TREBBIO 104  
GRICIGNANO 384  
S.FIORA 988  
TOTALE 1.516

Nuclei:

COMANDO 9  
SAN PIETRO 78  
MONTECASALE 4  
VILLA SERENA 19  
GIARDINO 34  
FALCIGIANO 50  
SANTA CROCE 18  
GRAGNANO ALTA 37  
GRAGNANO 184  
POCAIA 82  
POCAIA DI SOPRA 54  
LOC. PRODUTTIVA 6  
ROSADINO 21  
TOTALE 587

Case sparse 1584<sup>5</sup>

La distribuzione della popolazione sopra riportata indica anche la organizzazione gerarchica degli insediamenti dove il capoluogo conserva, storicamente, la sua azione polarizzante rispetto alle frazioni che sono presenti in numero inferiore rispetto ad altre realtà comunali della vallata. Le frazioni maggiori, pur se distinte in *centri* e *nuclei*, sono: Santa Fiora, Gricignano, Il Trebbio, Gragnano e San Pietro; quelle minori Pocaia, Falcigiano.

*“Al censimento ISTAT 2001 risultano 6.072 abitazioni occupate da residenti con una media di 2,58 abitanti per abitazione, uguale alla Valtiberina che infatti ripete il dato di 2,58, mentre la provincia ha un rapporto abitazioni/abitanti superiore, pari al 2,64.*

*La composizione media delle famiglie rilevate nel 1999 in provincia di Arezzo era al 2,63, in regione al 2,52 e in Italia al 2,62, valori confermati nel giugno 2003.*

*Allo stesso censimento ISTAT 2001 risultano altresì 627 abitazioni non occupate dai residenti per un totale di 6.699 abitazioni.*

*Circa la composizione attuale delle famiglie, l'Osservatorio delle politiche sociali della Provincia ed il Centro F. Redi hanno rilevato che l'aumento dei nuclei familiari della Provincia di Arezzo è fra i più alti della Toscana: in dieci anni il numero delle famiglie è passato da 108.845 a 123.771.*

*Il numero dei componenti è ovviamente sceso da 2.9 a 2.6. Questo dato, utilizzato nella stima del fabbisogno, è da considerare infatti rilevante nel rapporto tra famiglie e richiesta di abitazioni.”<sup>6</sup>*

<sup>5</sup> idem



Il sistema economico

**Unità locali e addetti per settori di attività economica nei Comuni della Valtiberina (censimento Istat 2001)**

Comune	INDUSTRIA		COMMERCIO		SERVIZI		ISTITUZIONI		TOTALI	
	num.	addetti	num.	addetti	num.	addetti	num.	addetti	num.	addetti
Anghiari	165	523	119	217	113	358	45	253	442	1351
Badia Tedalda	42	161	32	60	24	62	15	31	113	314
Caprese Michelangelo	34	124	24	40	47	144	8	103	113	411
Monterchi	57	201	42	82	48	133	21	74	168	490
Pieve Santo Stefano	75	494	74	170	113	373	51	396	313	1433
<b>Sansepolcro</b>	<b>394</b>	<b>2616</b>	<b>477</b>	<b>1233</b>	<b>468</b>	<b>1814</b>	<b>125</b>	<b>892</b>	<b>1464</b>	<b>6555</b>
Sestino	42	257	40	70	27	68	17	57	126	452

Dalla tabella sopra riportata si evince il ruolo preminente rivestito ancora dal settore secondario seguito solo dal settore dei servizi.

*“La disponibilità di dati statistici è inadeguata e fortemente differenziata tra le diverse fonti disponibili: si fornisce qui il solo dato 2001 per avere cognizione della sua entità, in quanto il censimento Istat 2001 non è ancora disponibile se non in veste provvisoria e i dati esposti non sono confrontabili con quelli censuari del 1991. In particolare per quanto riguarda l'agricoltura la differenza tra i dati del censimento ISTAT 2000 e i dati della CCIAA, registro ditte 2003 ( nonché quelli della provincia 2002), sono talmente differenti da non consentire nessuna valutazione comparabile. Qui prendiamo il dato CCIAA registro imprese 2003 perché si può considerare senz'altro il più attendibile in quanto il censimento ISTAT 2000 ha preso in considerazione situazioni, come l'orto di casa e piccole proprietà terriere casuali che possono essere interessanti ai fini dell'utilizzo complessivo del territorio ma non hanno nulla a che vedere con le aziende agrarie e con gli operatori agricoli propriamente detti.*

**Unità Locali e Addetti 1998-2001**

	Unità locali		Addetti	
	1998	2001	1998	2001
Agricoltura	333	332	268	435
Industria	408	450	1.751	1.929
Commercio	487	516	994	1.158
Altri servizi	476	543	1.329	1.803

Utilizzando i dati più attendibili circa le aziende e gli occupati nei tre settori economici, si riscontra un assetto economico ottimale:

*una buona consistenza dell'agricoltura perché dopo decenni di spopolamento delle campagne, molte nuove realtà del settore si sviluppano e guadagnano, puntando anche sui prodotti tipici e di alta qualità e grazie a un uso diversificato del territorio, dove si miscelano coltivazioni, sport e turismo. Un'industria e un artigianato che sebbene densi di problemi di prospettiva di cui diremo poi ma che possono risolversi bene se affrontati con impegno dagli imprenditori, dall'ente pubblico (e il piano strutturale è un'occasione d'oro per mettere a punto il problema) e dalla scuola e università, rappresentano una presenza decisiva per l'economia e l'assetto sociale del comune.*

*Un terziario ben strutturato e di dimensione accresciuta, come è bene che sia, con le componenti del turismo e del commercio di cui parleremo specificamente, nonché dei servizi alle imprese e alle persone in crescita.*

*Il quadro complessivo è dunque buono ma sarebbe un errore accontentarsi e trascurare uno o più settori perché oggi, con le forti trasformazioni in atto, tutti e tre hanno bisogno di una intensa e sollecita dose di ammodernamento e di innovazione.”<sup>7</sup>*

<sup>6</sup> Estratto dell'elaborato B2.1 del P.S. adottato intitolato: "STUDI SOCIO-ECONOMICI PER IL PIANO STRUTTURALE"

<sup>7</sup> Estratto dell'elaborato B2.1 del P.S. adottato intitolato: "STUDI SOCIO-ECONOMICI PER IL PIANO STRUTTURALE"

### Agricoltura

L'elenco degli iscritti all'Albo Imprenditori Agricoli a titolo principale, fornito dall'Amministrazione Provinciale comprende 81 iscritti del comune di Sansepolcro.

Si evidenzia la presenza di ben 129 aziende con superficie inferiore a 1 ettaro il che, salvi i pochi casi di vivaistica, significa che siamo lontani dalla azienda agricola.

### **Sansepolcro**

Aziende		Superficie totale		SAU	
1991	2001	1991	2001	1991	2001
144	129	71,04	62,05	61,72	54,96
205	188	502,71	469,41	409,34	368,35
63	67	425,07	482,78	323,09	341,31
92	81	2.123,46	1.931,72	1.263,61	1.170,53
8	11	534,72	736,48	310,15	486,13
12	10	8.795,82	8.371,73	1.576,29	2.092,84
<b>524</b>	<b>486</b>	<b>12.452,82</b>	<b>12.054,17</b>	<b>3.944,20</b>	<b>4.514,12</b>

Comunque il censimento conferma il legame del settore primario, anche dopo decenni di industrializzazione e di terziarizzazione, con il territorio aretino e di Sansepolcro in particolare.

La provincia di Arezzo registra il 16,4% delle aziende agricole toscane. Il comune di Sansepolcro conta il 2,12 delle aziende aretine. Tuttavia l'azienda media di Sansepolcro misura 24,80 ettari, molto più della media toscana fissata ad 11,6.

Facendo riferimento alle valutazioni strutturali e non congiunturali, riferendoci cioè al censimento 2000 e alle valutazioni proposte dalla CCIAA, il confronto con la situazione del 1990 evidenzia nei prati permanenti e pascoli, in coerenza con l'andamento critico della zootecnia, la flessione più consistente all'interno delle tipologie di Sau. Si registra un netto calo sia delle aziende coltivatrici che nelle superfici investite a cereali, ma la coltura principale del frumento dimostra una buona capacità di tenuta. Anche le superfici investite a foraggio segnalano una caduta significativa. All'interno delle coltivazioni legnose si assiste ad alcuni fenomeni interessanti: l'incremento dell'olivicoltura e il decollo della frutticoltura. La zootecnia appare in evidente difficoltà sia come numero di aziende che praticano allevamenti sia come consistenze di capi. Bisogna tuttavia osservare che la contrazione regionale è decisamente più marcata e nel settore suinicolo e avicunicolo il comune si pone in posizione preminente.

Economicamente e socialmente è dunque in atto una ristrutturazione dell'agricoltura regionale e locale che va sostenuta, partendo dall'evidenza che: a un estremo ci sono i residui della vecchia campagna, fatta di anziani con piccoli appezzamenti in generale di proprietà, bassi investimenti, poca progettualità, ritorni legati soprattutto ai sussidi europei. All'estremo opposto le nuove aziende che puntano sui prodotti tipici. E' il settore dove si concentrano già ( forse) e comunque dove si concentreranno la maggior parte delle imprese gestite da giovani ( per lo più laureati e diplomati, con preferenza per le discipline tecniche ed economiche), la maggior parte di coloro che praticano l'agricoltura biologica, le aziende che hanno un sito su internet, le polizze per assicurare i raccolti, buona parte del valore aggiunto estraneo ai sussidi comunitari, la quasi totalità delle esportazioni.

### Industria

Una delle componenti considerate infatti utili a definire i caratteri strutturali della crisi economica è la presenza della piccola impresa, più flessibile e dinamica ma meno capace di fare innovazione.

A Sansepolcro, come si nota le imprese più piccole sono in numero minore rispetto a quelle presenti in Provincia, Toscana e Italia.

Nel campo delle Unità locali il censimento 2001 fornisce i risultati sensibilmente più bassi nell'industria (che le vede in calo rispetto all'aumento prospettato dai dati della Provincia); registra un calo anche nelle aziende del terziario, ancora una volta contraddicendo gli altri dati, mentre negli altri servizi prospetta un numero di aziende di gran lunga superiore.

Per gli addetti si ha, al contrario un forte aumento nell'industria, contro il calo dei dati provinciali, un altrettanto forte incremento nel commercio, una crescita molto più grande negli altri servizi, con un totale di addetti che va dai 3.991 della Provincia ai 7.742 del censimento. Si tratterà forse anche di rilevazioni diverse

(specialmente nel campo delle istituzioni dove la differenza è tale da ritenere che sia stato diverso il campo di osservazione) ma la differenza di oltre 3.000 addetti è eccessiva.

**Tabella 24 - Settori industriali. Unità locali e addetti al 2003 Comune di Sansepolcro**

	Unità Locali	Addetti
Buitoni	1	418
Servizi associati	1	73
Produzioni alimentari	27	142
Maglieria	33	419
Abbigliamento	32	642
Tomaifici	4	15
Tappezzieri	6	7
Legno	42	138
Editoria	17	132
Materie plastiche	6	38
Vetro e marmo	12	140
Elettrotecnica	5	7
Meccanica	42	209
Metalli preziosi	22	43
Costruzioni	177	420
<b>TOTALE</b>	<b>427</b>	<b>2.843</b>

Fonte: Registro ditte CCIAA e Associazione Industriali

**Tabella 25 - Classificazione delle attività economiche per imprese attive. 1996-2000. Imprese attive**

<b>Valtiberina</b>	1996	2000	Variazione %
Sistema moda	170	153	-10,00
Legno	55	63	+ 14,55
Manifattura	153	173	+ 13,07
Oro	42	48	+ 14,29
Costruzioni	297	348	+ 17,17
Commercio	778	786	+ 1,03
Alberghi/ristorazione	149	172	+ 15,44
Trasporti	86	84	-2,33
Servizi alle imprese	252	280	+ 11,11
Servizi alle persone	153	151	-1,31

Fonte: Elaborazione Antares su dati registri imprese

Sono in evidenza, in queste tabelle, la presenza dei settori comunque tradizionali, che nell'anno in corso (2003) hanno registrato elementi di crisi congiunturale e strutturale. Sono però anche evidenti gli altri settori che potrebbero costituire una base di aggiornamento strutturale delle attività produttive.

### Il Commercio

L'assetto commerciale di Sansepolcro è quello descritto nella tabella che segue:

<b>CATEGORIE</b>	
ABBIGLIAMENTO	50
AGRITURISMO	5
ALBERGHI	5
ALIMENTARI	31
AMBULANTI	21

BAR	60
CALZATURE	7
CARTOLIBRERIE	13
CASALINGHI	5
DISCOTECHES - BALLI	5
FERRAMENTA	2
FIORI E PIANTE	8
FOTOGRAFI	1
FRUTTA - VERDURA	14
GIOCATTOLI	3
GIORNALI	7
GROSS. AGR. - ALIMENTARI	0
IMP. VIAGGI - TURISMO	8
INGR. ORAFI	7
INGR. PROFUMERIA	0
INGR. TESSILI	3
INGR. ALIMENTARI	2
MACELLAI	4
MOBILI	6
PANIFICI	4
PASTICCERIE	5
PIZZERIA - ROSTICCERIA	5
RISTORANTI	26
SERV. INFORMATICI	4
VINI - LIQUORI	1
<b>TOTALE</b>	<b>322</b>

Fonte - Ascom Arezzo

*Il commercio a Sansepolcro ha una dimensione proporzionale superiore non solo alla Valtiberina, il che è ovvio, ma anche alla provincia. (così anche per il resto dei servizi, a differenza dell'industria dove ha una dimensione inferiore alla vallata e alla provincia).*

*Il settore commerciale è cresciuto nel comune di ben il 14 % con un aumento anche se lieve degli addetti.*

*Come si vede dalla tabella la struttura commerciale è ampia e presente ancora nei settori, tipo alimentari, che altrove sono stati annullati dagli ipermercati. In termini più specificamente turistici si può semmai considerare bassa la quantità di agriturismi.*

*Il settore si trova tuttavia, in generale, in una fase difficile, definita dagli esperti una "transizione epocale": la crisi di questi mesi, si è detto in questi giorni, non è congiunturale ma strutturale: stiamo attraversando una fase di transizione che cambierà le modalità di spesa da parte della gente e costringerà le aziende a innovazioni di ridotto e distributive molto profonde.*

*Una delle ragioni critiche è costituita dalla presenza nel commercio di prodotti a basso costo provenienti dai paesi in via di sviluppo (Cancun, nei giorni scorsi non è riuscita a dare nessuna soluzione al problema, nè per l'agricoltura, nè per il commercio, nè per l'industria), spesso anche con contraffazione di marchi.*

*Una seconda ragione viene individuata nell'affermazione dei centri commerciali che, a partire dalla metà degli anni 80, hanno avuto come conseguenza il ribaltamento delle gravitazioni aventi origine nelle corone delle*

periferie. L' apparato distributivo ha subito l'impatto della nuova offerta extraurbana, patendo un'emorragia di chiusure."

**Queste considerazioni non sembrano essere state valutate coerentemente nel dimensionamento e localizzazione delle nuove quote di funzioni commerciali previste nella variante delle aree industriali e confermate dal P.S..**

#### "Il turismo

*Si tratta di un settore trainante e certamente in grande sviluppo ( al di là della crisi congiunturale seguita all'11 settembre, alla guerra in Irak, all' estate canicolare e meno congiunturale, una generale riduzione del potere di acquisto), specialmente a Sansepolcro, per i suoi grandi valori ambientali, culturali, artistici, ecc.*

*In generale il turismo pare destinato a crescere fortemente : uno studio dell'Organizzazione Mondiale del Turismo (OMT-ONU) ha contato e ha previsto, gli arrivi mondiali, in questa dimensione:*

1987 registrati 366 milioni di arrivi nel mondo  
1990 registrati 455 milioni di arrivi  
1996 registrati 592 milioni di arrivi  
2000 registrati 700 milioni di arrivi  
2010 previsti 1 miliardo di arrivi  
2020 previsti 1,6 miliardi di arrivi nel mondo

*Tutte le previsioni, afferma l'OMT evidenziano che il turismo non può essere considerato soltanto come un fenomeno legato alle vacanze e all'evasione, ma come un vero e proprio settore produttivo che richiede programmazione, marketing, strutture e infrastrutture adeguate, personale qualificato: per tale settore occorre costruire un vero e proprio paternariato pubblico-privato.*

*Le previsioni dell'OMT sono state confermate dal World Travel Tourism Council oltre che dall'IRPET toscano.*

*Più specificamente, negli ultimi anni è in forte aumento il numero di turisti esteri e italiani che preferisce alloggiare nei dintorni di una grande città o in campagna per poter compiere escursioni e visite in città. Le ragioni di questa nuova tendenza stanno nelle condizioni di migliore vivibilità che l'ambiente extraurbano o di una piccola città offrono rispetto alle grandi mete turistiche, sempre caotiche, affollate, con un intenso traffico.*

*E' così che si spiega il successo degli agriturismi localizzati vicino a grandi e piccole città d'arte.*

*Le piccole città d'arte si organizzano dunque per proporsi sul mercato non solo come area satellite delle grandi città, ma anche come "prodotto" autonomo.*

*La struttura ricettiva attuale di Sansepolcro è costituita, secondo i dati comunali, da:*

alberghi	15
agriturismi	7
case per ferie	4
affittacamere	8 <sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Estratto dell'elaborato B2.1 del P.S. adottato intitolato: "STUDI SOCIO-ECONOMICI PER IL PIANO STRUTTURALE"

## Movimento Turistico - 2001 COMUNE Sansepolcro

### Strutture Alberghiere

Periodo	Italiani			Stranieri			Totali		
	Arrivi	Presenze	I.P.	Arrivi	Presenze	I.P.	Arrivi	Presenze	I.P.
Gennaio	1 292	2 527	1,96	88	130	1,48	1 380	2 657	1,93
Febbraio	1 124	1 893	1,68	141	240	1,70	1 265	2 133	1,69
Marzo	1 429	2 116	1,48	157	244	1,55	1 586	2 360	1,49
Aprile	1 256	3 176	2,53	240	479	2,00	1 496	3 655	2,44
Maggio	1 800	3 022	1,68	364	678	1,86	2 164	3 700	1,71
Giugno	1 961	3 209	1,64	380	582	1,53	2 341	3 791	1,62
Luglio	1 529	2 758	1,80	271	425	1,57	1 800	3 183	1,77
Agosto	1 240	2 259	1,82	252	415	1,65	1 492	2 674	1,79
Settembre	1 978	2 971	1,50	360	572	1,59	2 338	3 543	1,52
Ottobre	1 939	2 978	1,54	262	432	1,65	2 201	3 410	1,55
Novembre	2 021	3 274	1,62	224	521	2,33	2 245	3 795	1,69
Dicembre	1 470	2 659	1,81	110	188	1,71	1 580	2 847	1,80
<b>Totale</b>	<b>19 039</b>	<b>32 842</b>	<b>1,72</b>	<b>2 849</b>	<b>4 906</b>	<b>1,72</b>	<b>21 888</b>	<b>37 748</b>	<b>1,72</b>
Tot.2000			#DIV/0!			####	-	-	####
variazione	19 039	32 842		2 849	4 906		21 888	37 748	
	#DIV/0!	#DIV/0!		#DIV/0!	#DIV/0!		#DIV/0!	#DIV/0!	

### Strutture Extra-Alberghiere

Periodo	Italiani			Stranieri			Totali		
	Arrivi	Presenze	I.P.	Arrivi	Presenze	I.P.	Arrivi	Presenze	I.P.
Gennaio	54	177	3,28	-	-	####	54	177	3,28
Febbraio	54	104	1,93	2	2	1,00	56	106	1,89
Marzo	92	170	1,85	5	5	1,00	97	175	1,80
Aprile	383	822	25,00	57		0,00	440	822	1,87
Maggio	180	413	2,29	42	258	6,14	222	671	3,02
Giugno	141	391	2,77	54	240	4,44	195	631	3,24
Luglio	162	513	3,17	56	285	5,09	218	798	3,66
Agosto	233	1 508	6,47	45	320	7,11	278	1 828	6,58
Settembre	204	540	2,65	59	244	4,14	263	784	2,98
Ottobre	96	139	1,45	14	64	4,57	110	203	1,85
Novembre	128	269	2,10	2	2	1,00	130	271	2,08
Dicembre	91	253	2,78	-	-	####	91	253	2,78
<b>Totale</b>	<b>1 818</b>	<b>5 299</b>	<b>2,91</b>	<b>336</b>	<b>1 420</b>	<b>4,23</b>	<b>2 154</b>	<b>6 719</b>	<b>3,12</b>
Tot.2000			#DIV/0!			####	-	-	####
variazione	1 818	5 299		336	1 420		2 154	6 719	
	#DIV/0!	#DIV/0!		#DIV/0!	#DIV/0!		#DIV/0!	#DIV/0!	

### Totale (Alberghiere ed Extra-alberghiere)

Periodo	Italiani			Stranieri			Totali		
	Arrivi	Presenze	I.P.	Arrivi	Presenze	I.P.	Arrivi	Presenze	I.P.
Gennaio	1 346	2 704	2,01	88	130	1,48	1 434	2 834	1,98
Febbraio	1 178	1 997	1,70	143	242	1,69	1 321	2 239	1,69
Marzo	1 521	2 286	1,50	162	249	1,54	1 683	2 535	1,51
Aprile	1 639	3 998	2,44	297	479	1,61	1 936	4 477	2,31
Maggio	1 980	3 435	1,73	406	936	2,31	2 386	4 371	1,83
Giugno	2 102	3 600	1,71	434	822	1,89	2 536	4 422	1,74
Luglio	1 691	3 271	1,93	327	710	2,17	2 018	3 981	1,97
Agosto	1 473	3 767	2,56	297	735	2,47	1 770	4 502	2,54
Settembre	2 182	3 511	1,61	419	816	1,95	2 601	4 327	1,66
Ottobre	2 035	3 117	1,53	276	496	1,80	2 311	3 613	1,56
Novembre	2 149	3 543	1,65	226	523	2,31	2 375	4 066	1,71
Dicembre	1 561	2 912	1,87	110	188	1,71	1 671	3 100	1,86
<b>Totale</b>	<b>20 857</b>	<b>38 141</b>	<b>1,83</b>	<b>3 185</b>	<b>6 326</b>	<b>1,99</b>	<b>24 042</b>	<b>44 467</b>	<b>1,85</b>
Tot.2000	-	-		-	-		-	-	
variazione	20 857	38 141		3 185	6 326		24 042	44 467	
	#DIV/0!	#DIV/0!		#DIV/0!	#DIV/0!		#DIV/0!	#DIV/0!	

## Il quadro conoscitivo delle risorse

Il riferimento quadro per le conoscenze relative allo stato delle risorse essenziali del territorio comunale è costituito dall'elaborato C4.2.A del P.S. adottato, intitolato "Valutazione degli effetti ambientali". Tale documento contiene informazioni reperite alla data dell'aprile 2004. Una prima verifica dei dati comporterà, ad ormai tre anni di distanza, l'aggiornamento eventuale delle informazioni contenute nel documento.

L'analisi sullo stato delle risorse sarà effettuata con particolare riferimento alle seguenti componenti ambientali:

- Acqua - Risorse idriche
- Aria - Rumore - Mobilità
- Energia
- Rifiuti
- Paesaggio
- Industrie a rischio di incidente rilevante
- Inquinamento elettromagnetico
- Suolo - Rischio idraulico e sismico

Di seguito si riportano le conclusioni sintetiche relativamente ad ognuna delle risorse prese in considerazione nell'elaborato citato.

*"Il giudizio sullo stato dell'ambiente nel Comune di Sansepolcro emerso dalle analisi effettuate risulta complessivamente positivo. Vari i fattori di qualità: sono presenti elementi di eccellenza relativi sia al paesaggio che agli aspetti naturalistici soprattutto nelle zone collinari e montane dell'Alpe della Luna; l'aria ha su scala comunale una qualità buona; la risorsa idrica è abbondante; la produzione di rifiuti non risulta elevata e la quota di raccolta differenziata è alta; non sono presenti evidenti problemi per radiazioni non ionizzanti e rischio di incidenti rilevanti.*

*Nonostante il giudizio nel complesso positivo, si individuano anche elementi di inquinamento non trascurabili soprattutto relativamente a traffico e mobilità, depurazione e inquinamento del fiume Tevere, consumi energetici. L'Amministrazione ha evidenziato in larga misura i problemi legati a queste tematiche ed ha attivato politiche mirate a risolverli...*

*L'allacciamento della fognatura al depuratore già realizzato e la sua attivazione sarà fonte di miglioramento della qualità delle acque che a monte di Sansepolcro non risultano inquinate...*

### Acqua

...

*La qualità delle acque nel fiume Tevere risulta buona fino alla zona industriale di S. Fiora, mentre nel tratto a valle si rileva un forte peggioramento dovuto agli scarichi del Capoluogo e dell'area industriale. La qualità delle acque negli affluenti principali (torrente Afra e Tignana) risulta buona.*

### Approvvigionamento e reti idriche

...

*Attualmente la maggior parte della popolazione risulta servita da acquedotto, sono però molto diffusi prelievi diretti da falda per usi secondari della risorsa. Tale fenomeno permette di mantenere una dotazione idrica da acquedotto contenuta. Si ritiene comunque necessario un monitoraggio sulla falda al fine di prevenire un suo eccessivo impoverimento.*

### Carichi inquinanti

...

*I risultati mostrano che il contributo di origine industriale risulta circa del 14%, valore da ritenersi basso, dato che su scala provinciale tale percentuale raggiunge il 32%. I contributi civili e zootecnici sono quindi paragonabili, rispettivamente il 41% e il 45% del totale. Il carico organico totale, 38'349 A.E., poco più del 10% del totale della subarea Valtiberina (dato riportato nel Rapporto sullo stato dell'ambiente della Provincia di Arezzo 1999), non è da ritenersi particolarmente elevato in*

considerazione del fatto che la popolazione residente nel comune rappresenta circa la metà degli abitanti dell'intera vallata.

...

I carichi stimati non mostrano, in rapporto anche alla popolazione residente, valori particolarmente elevati se confrontati con quelli provinciali e della sub-area valtiberina riportati nel Rapporto sullo stato dell'ambiente della Provincia di Arezzo 1999.

#### Depurazione

...

Allo stato attuale, non essendo ancora funzionante il depuratore consortile esistente, il sistema depurativo non risulta adeguato. L'entrata a regime di tale impianto permetterà di smaltire gran parte dei carichi prodotti soprattutto dal Capoluogo. Per alcune frazioni più distanti può risultare opportuno prevedere impianti locali di depurazione.

I dati relativi al funzionamento del depuratore comprensoriale dovranno essere verificati ed aggiornati.

#### Suolo

Si rimanda alle relazioni degli studi geologici e idraulici di supporto al Piano Strutturale.

#### Aria - Traffico - Rumore

##### Qualità dell'aria e emissioni inquinanti

...

Gli indicatori mostrano una qualità dell'aria mediamente più che soddisfacente. Si può supporre che localmente nel Capoluogo e nelle aree urbanizzate limitrofe si possano avere zone in cui la qualità dell'aria è peggiore sia per le emissioni industriali che per quelle civili e da traffico.

#### Mobilità

...

La situazione relativa alla mobilità deve essere migliorata soprattutto relativamente ai collegamenti con Arezzo ed il resto della Toscana. Relativamente al traffico sono presenti alcuni problemi soprattutto lungo le principali direttrici di comunicazione dovuti all'attraversamento dei centro abitati. Non sono però presenti condizioni di particolare congestione del traffico.

#### Inquinamento acustico

I dati relativi all'inquinamento acustico sono ricavati dal Piano di classificazione acustica del Comune di Sansepolcro che viene approvato contestualmente al Piano Strutturale.

...

In buona parte del territorio non si rilevano particolari problemi di inquinamento acustico, che sono concentrati nelle vicinanze di alcune fonti di rumore soprattutto veicolare. Si rilevano in tali zone superamenti non elevati dei limiti di legge soprattutto nel periodo notturno. Si sottolinea la necessità di effettuare un'adeguata campagna di misure al fine di rilevare con maggiore precisione le situazioni di criticità del territorio."

Prima della definitiva approvazione il Piano di classificazione acustica dovrà essere riverificato ed aggiornato; il nuovo progetto di P.S. terrà conto degli esiti del Piano di classificazione acustica nella sua versione riverificata ed aggiornata.

#### Energia

...

I consumi energetici risultano superiori alla media provinciale, a causa dei consumi industriali e in particolare dell'insediamento Nestlé - Buitoni. Le problematiche legate all'energia, sebbene non presentino elementi di elevata criticità, risultano comunque non trascurabili su scala comunale. In particolare si ritiene opportuno attivare politiche di risparmio energetico soprattutto per le utenze medio-grandi.



### Rifiuti

...

La situazione relativa alla produzione e allo smaltimento di rifiuti nel territorio di Sansepolcro appare complessivamente positiva. La produzione pro-capite di rifiuti è inferiore alla media provinciale e regionale ed in calo. In aumento la quota di raccolta differenziata che risulta vicina al limite del 35% imposto dal decreto Ronchi.

### Aziende a rischio di incidente rilevante

Nel comune di Sansepolcro è presente un impianto a rischio di incidente rilevante (RIR), lo stabilimento di stoccaggio di GPL - Piccini Paolo, situato nella zona a sud ovest della zona industriale Alto Tevere - S. Fiora lungo la S.S. n° 73 Senese Aretina. Lo stabilimento contiene due cisterne da 200 m<sup>3</sup> l'una, per un quantitativo massimo di 184 tonnellate. Lo stabilimento è stato sottoposto all'iter istruttorio dal Dipartimento ARPAT di Arezzo.

La compatibilità dello stabilimento con l'area adiacente è valutata in base al DM 15/5/96. L'intorno dello stabilimento, classificato in classe I, ricade nella classe E, relativa a insediamenti industriali artigianali o commerciali e a zone abitate con densità inferiore a 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. In base alla normativa tale destinazione d'uso del territorio è ammissibile. Allo stato attuale non sono presenti situazioni di incompatibilità e il rischio risulta contenuto.

### Radiazioni non ionizzanti

Sono state individuate 8 potenziali sorgenti di inquinamento elettromagnetico...

Gli impianti 4, 5, 6 e 8 (Serbatoio acquedotto, Aboca, Casa il Monte e La Montagna) sono ubicati in posizione distante da abitazioni e non si ritiene possano essere causa di problemi di inquinamento elettromagnetico.

L'ARPAT ha effettuato un'analisi delle emissioni dell'impianto in località Sacro Cuore / Via del Petreto. Le misure si sono mantenute entro i limiti di 6 V/m previsti dall'art. 4 comma 2 del Decreto 381/98 e inferiori al valore 3 V/m indicato dalla Regione Toscana (obiettivo di qualità previsto per aree sensibili nella prima applicazione della DCR n° 12/2002).

### Natura e biodiversità

...

Nel territorio comunale sono presenti ampie aree a carattere naturale, una parte cospicua delle quali risulta protetta con differenti modalità di gestione, soprattutto sull'Alpe della Luna. Il territorio di pianura ha caratteristiche maggiormente antropizzate. In quest'ultimo ambito un'attenzione particolare necessitano gli habitat fluviali che si trovano in parte in condizione alterata e a rischio.

### Paesaggio

I dati presenti nell'elaborato C4.2.A relativamente alla risorsa paesaggio paiono carenti e dovranno essere sviluppati nell'ambito del P.S. sulla base del quadro conoscitivo e programmatico del P.T.C. e del P.I.T. recentemente approvato. In merito alla pianificazione del paesaggio è infatti da rilevare che la Regione Toscana ha siglato un'intesa per la redazione del Piano Paesaggistico regionale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ai cui dovranno conformarsi anche gli strumenti urbanistici comunali a seguito di apposite conferenze di pianificazione.

### Sistema degli insediamenti, infrastrutture e servizi

In merito a questo tipo di risorse territoriali dovranno essere sviluppati ed integrati i dati già contenuti nel quadro conoscitivo del P.S. adottato.

Ai fini dello svolgimento della "Valutazione integrata" occorrerà integrare il quadro conoscitivo organizzando i dati anche per sistemi funzionali quali:

**1. il sistema naturale e ambientale**, che comprende:

- gli aspetti fisici, morfologici e biotici naturali che caratterizzano, valorizzano e garantiscono la qualità del sistema ambientale e costituiscono le risorse naturali relative: alla disponibilità e alla qualità delle acque sotterranee e superficiali; alle caratteristiche dei suoli, in rapporto alla loro permeabilità, al fenomeno della subsidenza e al degrado per erosione e dissesto; agli ambiti vegetazionali e faunistici; al sistema forestale e boschivo; alle aree ed elementi di valore naturale costituenti reti ecologiche, spazi di rigenerazione e compensazione ambientale;

- le parti del territorio interessate dai rischi naturali per le opere e le attività umane, determinate in particolare da fenomeni di dissesto idrogeologico, di instabilità geologica e di pericolosità idraulica o da valanghe; dal rischio sismico; dalla difficoltà di deflusso superficiale delle acque meteoriche in rapporto alla efficienza delle infrastrutture e del reticolo di scolo e irrigazione di pianura, alla capacità dei corpi ricettori e allo stato delle reti;

- le parti del territorio interessate da limiti alle trasformazioni o da condizioni al suo utilizzo che derivano dalla presenza di uno specifico interesse pubblico alla difesa del suolo e ai valori naturalistici insiti nel territorio;

**2. il sistema territoriale**, che comprende:

- **il sistema insediativo territoriale**, che definisce le principali tipologie e l'attuale gerarchia dei centri abitati nel sistema insediativo territoriale, con riferimento al ruolo che essi svolgono nella prestazione di servizi alla popolazione e alle attività economiche;

- **il sistema insediativo storico urbano e rurale**, che ha come riferimento le parti del territorio caratterizzate dai tessuti urbani di antica formazione, dagli assetti e dalle infrastrutture del territorio rurale che costituiscono elementi riconoscibili della organizzazione storica del territorio, dalle aree di interesse archeologico, dagli edifici di interesse storico/architettonico e di pregio storico/culturale e testimoniale e dalle relative aree di pertinenza;

- **il sistema dei territori urbanizzati**, costituito dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, con riguardo alle caratteristiche urbanistiche e funzionali del tessuto urbano e alle condizioni d'uso del patrimonio edilizio esistente; alle parti del territorio urbano caratterizzate da situazioni di degrado; alle parti del territorio caratterizzate da una concentrazione di attività produttive, commerciali o di servizio, o da una elevata specializzazione funzionale con forte attrattività di persone e merci;

- **il sistema delle dotazioni territoriali**, il quale definisce:

a) *il livello di qualità urbana*, che deriva dalle tipologie e dalle caratteristiche funzionali del sistema degli impianti e delle reti tecnologiche, tra cui quelle che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti; dal complesso degli spazi e attrezzature pubbliche, destinati a servizi di interesse collettivo;

b) *il livello di qualità ecologico ed ambientale*, definito dal grado di incidenza del sistema insediativo sull'ambiente naturale, con particolare riferimento alla impermeabilizzazione dei suoli, alla locale accentuazione dei fenomeni di dissesto, alla qualità e quantità della risorsa idrica, alla gestione integrata del ciclo idrico e alla gestione dei rifiuti, alla condizione dell'habitat naturale nel territorio e nell'ambiente urbano e alle caratteristiche meteorologiche locali; dal grado di salubrità dell'ambiente urbano, con particolare riferimento al livello di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico e alla eventuale individuazione dei siti contaminati; dal grado di sicurezza del territorio in rapporto ai rischi industriali.

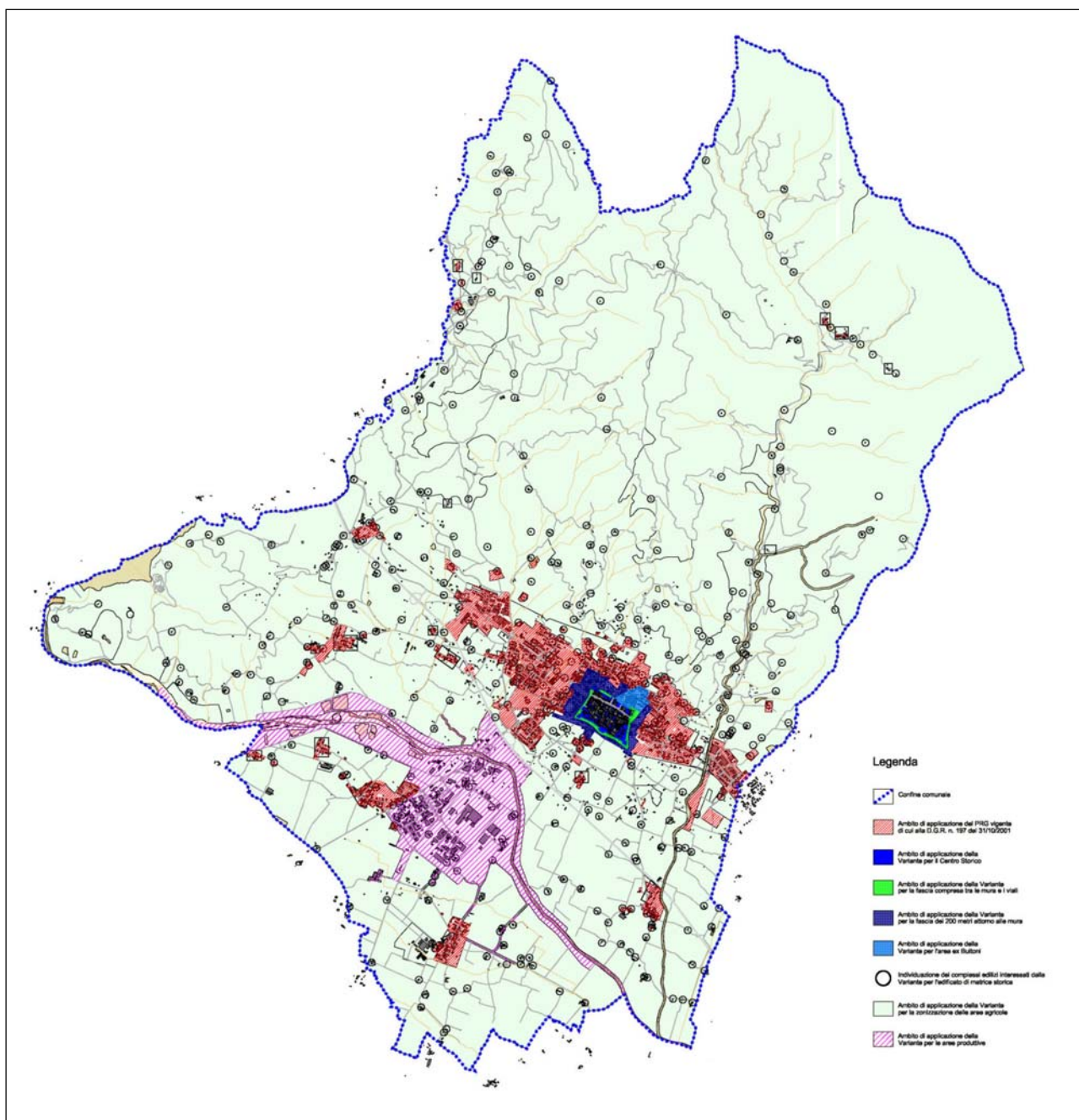
**3. il sistema delle infrastrutture per la mobilità**, il quale comprende:

il sistema di impianti, opere e servizi che assicurano la mobilità delle persone e delle merci. Esso è costituito dalla rete esistente e programmata delle principali infrastrutture per la mobilità, in relazione: alle diverse modalità di trasporto urbano ed extraurbano; alle loro caratteristiche in termini di sicurezza, capacità di carico e livelli di funzionalità.

**4. il sistema del territorio rurale**, il quale comprende:

l'assetto del territorio non urbanizzato, caratterizzato dalla compresenza e integrazione di valori naturali, ambientali e paesaggistici e di attività agricole. Esso si articola nelle parti del territorio omogenee: per l'uso, per le caratteristiche morfologiche, pedologiche e climatiche dei suoli in rapporto alla vocazione agricola, zootecnica, silvo/pastorale o forestale; per le condizioni di marginalità produttiva; per la presenza di valori paesaggistici, per le caratteristiche delle aziende agricole; per la consistenza del patrimonio edilizio esistente e delle dotazioni infrastrutturali e di servizi.

## Analisi della strumentazione urbanistica vigente



In questa carta del Comune di Sansepolcro sono rappresentati gli ambiti di applicazione dei diversi strumenti urbanistici vigenti nel territorio comunale.

Il primo dato macrospico che se ne evince è che, per ciò che riguarda la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale di Sansepolcro, non possa essere propriamente usata la espressione di *piano regolatore generale*, risultando il territorio un puzzle di ambiti in cui si disciplinano diverse ognuna legata ad aspetti specifici e circoscritti e con diverso livello di dettaglio:

1. il Centro Storico per il quale è stata approvata una variante distinta;
2. la variante della fascia antemurale;
3. la variante della fascia dei 200 metri attorno alle mura urbane;

4. il Piano di recupero con contestuale variante dell'area Ex Buitoni;
5. il piano impropriamente chiamato P.R.G. e noto anche con il nome del suo redattore, arch. Donnamaria, che disciplina tutte le aree urbanizzate del capoluogo (nelle aree esterne ai 4 piani precedentemente citati) e delle frazioni, ad esclusione dell'area industriale di Santa Fiora-Gricignano e dell'area relativa al Parco Fluviale del Tevere;
6. la variante per la disciplina degli edifici di matrice storica che si applica agli ambiti di applicazione degli strumenti di cui ai precedenti punti 5, 7 e 8.
7. la variante per le zone agricole che opera nell'area campita in verde;
8. la variante dell'area industriale di Santa Fiora-Gricignano e dell'area relativa al Parco Fluviale del Tevere (in viola barrato nella carta sopra riportata);

A questi otto strumenti urbanistici comunali principali sono poi da aggiungere un numero considerevole di varianti che rendono il quadro della strumentazione notevolmente complicato.

Nell'analisi dei singoli strumenti sono poi riscontrabili aree in cui si sovrappongono e quindi sono applicabili due o più strumenti diversi creando difficoltà di interpretazione delle normative.

**Il primo effetto positivo cui daranno adito, anche nel rispetto della L.r. 1/05, il Piano Strutturale ed il successivo Regolamento Urbanistico sarà quello del superamento di questa frammentazione delle discipline urbanistiche con la ricomposizione in un quadro organico della strumentazione attraverso una unica normativa articolata per sistemi territoriali, articolati a loro volta in sub ambiti omogenei, fino alla definizione delle unità minime o Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) che poi saranno oggetto degli ulteriori approfondimenti normativi e progettuali nell'ambito del R.U..**

Nelle pagine che seguono vengono riportate alcune schede sintetiche dei vari strumenti sopra elencati al fine di fornire un primo quadro degli obiettivi, contenuti, stato di attuazione e problematiche emerse nella gestione; di queste ultime sarà opportuna una attenta analisi per la formulazione di obiettivi di tipo più prettamente operativo per la redazione del P.S..

## **1) VARIANTE AL P.R.G. APPROVATA CON D.G.R.T. N. 1356 DEL 21.02.1994 O "PIANO PER IL CENTRO STORICO DELLA CITTÀ".**

### **Obiettivi**

La disciplina della variante prevede la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico e ambientale, la promozione della funzione residenziale e la salvaguardia sociale relativa alle componenti tradizionali insediate.

Tutto ciò attraverso interventi di restauro e di riqualificazione degli edifici sotto l'aspetto architettonico, statico e funzionale.

### **Previsioni**

Più specificatamente la variante prevede:

- la riqualificazione dell'ambiente urbano, dei percorsi stradali, degli spazi pubblici e privati e dell'arredo urbano;
- le previsioni di spazi per parcheggi per la riduzione del traffico veicolare;
- le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese al riequilibrio delle funzioni nel territorio;
- il soddisfacimento delle esigenze residenziali ed il recupero delle attività compatibili;
- l'adeguamento degli impianti e dei servizi tecnologici di ogni unità edilizia;
- la riutilizzazione degli edifici di pubblica proprietà ed il loro recupero per la dotazione di appropriati standards urbanistici per attrezzature di interesse collettivo;
- l'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni e delle infrastrutture a carattere urbano o la realizzazione di quelle mancanti;

- la previsione di un sistema di verde urbano lungo gli spalti ed i bastioni delle mura.

#### **Attuazione**

L'attuazione delle previsioni del piano del centro storico, con particolare riguardo agli interventi di iniziativa privata, hanno avuto un impulso soprattutto negli ultimi anni, anche a seguito del provvedimento amministrativo per l'eliminazione degli oneri di urbanizzazione per gran parte degli interventi edilizi.

Sono state attuate diverse opere di urbanizzazione da parte della pubblica amministrazione per la riqualificazione degli assetti urbani.

Sono stati invece solo in parte attuati gli interventi relativi ai parcheggi ed al verde pubblico, che dovevano essere realizzati in modo coordinato con Piani di dettaglio collegati agli interventi previsti nella fascia ricompresa tra le mura e la circonvallazione ed nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane.

#### **Problematiche emerse**

Il sistema normativo di dettaglio, talora con valore prescrittivo, ha creato difficoltà di attuazione soprattutto per ciò che riguarda gli interventi di maggiore consistenza.

All'interno di questa zona A infatti, diversi sono gli strumenti di dettaglio che è possibile attivare per la realizzazione degli interventi: Piani di recupero per ambiti individuati, piani di zona (PEEP), interventi diretti con rilascio del permesso, limitatamente alle ristrutturazioni edilizia, ed interventi da sottoporre a convenzioni nel caso in cui è prevista la realizzazione di standards pubblici connessi.

La definizione prescrittiva delle unità minime di intervento ed i comparti edilizi, che spesso non ha trovato corrispondenza con la articolazione delle proprietà, ha complicato la attuazione degli interventi.

Nella gestione del piano gli interventi richiesti maggiormente e che al contempo non sono consentiti dall'apparato normativo del piano sono così riepilogabili:

- frazionamento di unità immobiliari, sia su tipologie a schiera che su palazzi di pregio;
- incremento di unità abitative e quindi del carico urbanistico, rispetto a quelle consentite dal piano;
- modifica od introduzione di nuove aperture in rapporto al valore degli edifici o delle singole facciate;
- possibilità di recupero e riconfigurazione delle strutture di copertura che hanno subito alterazioni rispetto alla configurazione originaria;
- modalità per l'installazione di elementi come pannelli solari o fotovoltaici o antenne satellitari;
- possibilità di realizzazione di locali interrati con destinazione diversa dai garage;
- possibilità di inserimento di eventuali piscine in particolari contesti.

## **2) VARIANTE AL P.R.G. APPROVATA CON D.G.R. N. 1356 DEL 21.02.1994, O VARIANTE PER LE AREE INSISTENTI ENTRO IL PERIMETRO CONTENUTO TRA I VIALI E LE MURA URBICHE.**

### **Obiettivi**

Il dispositivo di attuazione della variante è fondato sulla considerazione della specifica natura della fascia antemurale.

Questa infatti, a differenza della maggior parte delle zone previste dal P.R.G., possiede dei caratteri peculiari di natura storica, morfologica e che riguardano gli usi passati e potenziali.

Certamente presenta una vocazione specifica di natura pubblica, sia come area di rispetto che di definizione architettonica per il centro storico, potenzialmente funzioni ricreative e di parcheggio, con possibilità di integrare funzioni di tipo commerciale quali il mercato.

Essa presenta qualità morfologiche specifiche e rilevanti, sia nella continuità del disegno planimetrico, sia nel rapporto intrinseco di natura architettonica con le mura urbane e con il sovrastante sistema degli spalti.

Per quanto sopra si è trattato quindi di mettere a punto, per le varie situazioni una serie di regole, di tipo morfologico, cioè strettamente collegate alla conformazione fisica dei singoli luoghi costituenti l'intero perimetro antemurale.

### **Previsioni**

Lo strumento della variante si struttura a livello normativo, attraverso le destinazioni d'uso, le norme di attuazione e le sezioni tipo formalizzate anche graficamente con schemi e vedute prospettiche dello stato attuale e modificato, un progetto architettonico di massima.

Gli elementi del progetto architettonico vengono a costituire un fondamentale strumento di indirizzo e di riferimento progettuale, anche se privi di valore cogente della variante.

La fascia esterna individua quattro grandi zone aventi ciascuna una specifica identità storico ambientale e quindi una diversa problematica in termini progettuali.

In sintesi le aree sono:

- zona Fortezza fino a piazza S. Marta;
- la zona compresa tra piazza S.Marta e Porta Tunisi;
- Porta Tunisi-baluardo sud-est, Porta Fiorentina baluardo delle cannoniere
- Fascia pedicollinare dalle cannoniere alla Fortezza;

Gli sviluppi progettuali riguardano poi anche gli spazi aperti sugli spalti la cui continuità è purtroppo attualmente compromessa.

### **Attuazione**

La variante si attua per mezzo dei progetti preventivi unitari, i cui ambiti spaziali sono stati normativamente definiti.

Si trattava cioè di escludere l'ipotesi massimalista, un unico progetto di tutta la fascia, che se può presentarsi vantaggiosa per risultati di unitarietà architettonica, avrebbe dovuto adeguarsi nel tempo alla gradualità dei finanziamenti, mentre dall'altra di evitare il minimalismo dei microinterventi, la causalità di rapportarsi con eventuali residui di bilancio o il tecnicismo di operazioni parziali di opere di urbanizzazione.

La variante prevede perciò una sorta di soluzione di compromesso, prevedendo una attuazione graduale nel tempo per mezzo di 9 progetti unitari relativi agli ambiti significativi individuati.

Tale attuazione programmata non si è realizzata, eccezione fatta per il ripristino delle aree verdi nel tratto Porta Tunisi-baluardo sud-est, che è stato realizzato a totale carico dell'Amministrazione senza alcuna relazione con interventi di natura privata.

### Problematiche emerse

La problematica emersa nella mancata attuazione degli interventi è sicuramente da imputare al mancato reperimento di fondi nei bilanci comunali, ma forse anche dalle scelte dell'Amministrazione che non ha ritenuto prioritari o facilmente attuabili le previsioni della variante in questione.

### **3) VARIANTE AL P.R.G. APPROVATA CON D.G.R. N. 12553 DEL 30.12.1993 O VARIANTE PER LE AREE INSISTENTI ENTRO IL PERIMETRO DI MT. 200 DALLE MURA URBICHE.**

#### **Obiettivi**

La variante per la fascia intorno alle mura urbane trae origine dal parere espresso dalla giunta regionale Toscana in sede di approvazione del Piano regolatore Generale, parere n. 4455 del 1980.

Tra le finalità della presente variante vi è quindi l'adeguamento alle prescrizioni ed alla normativa regionale, sia per quanto riguarda la classificazione degli edifici che per la definizione degli interventi ammessi nel recupero di un'area posta in una posizione strategica rispetto alla città nel suo complesso.

L'ambito di applicazione della variante si estende oltre la mera fascia dei 200 mt. comprendendo altre aree per le quali si è rilevata la necessità di una ristrutturazione unitaria, come ad esempio l'area di Porta Fiorentina, inquadrata come cerniera tra la città murata e la periferia e punto nodale della circolazione.

#### **Previsioni**

La variante è uno strumento urbanistico che, partendo da un'analisi puntuale della situazione esistente e dalla definizione precisa delle regole per gli interventi, presenta un grado di definizione tale da poter essere attuato per intervento diretto, con sufficienti garanzie per quanto riguarda il controllo della qualità urbana.

Le regole per gli interventi sugli edifici e sulle aree sono state definite in termini architettonici e di destinazione d'uso.

Esse definiscono categorie di intervento per i singoli edifici, danno prescrizioni di tipo morfologico per i "microinterventi", fino a definire un progetto di massima per le aree di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi previsti dalla variante, per ciò che riguarda le aree di ristrutturazione urbanistica, comportano un'edificazione complessiva di circa 61.000 mc., di cui 27.000 destinati alla residenza, prevedendo prevalentemente il riuso dell'edificato esistente con limitata possibilità di volumi in aggiunta.

Per i microinterventi si prevedono invece altri 12.000 mc. di cui 9.500 destinati alla residenza. Infine per quanto riguarda la qualità urbana, particolare attenzione è stata dedicata all'analisi ed alla coerente disciplina delle aree di pertinenza dei lotti edificati e dei così detti annessi coerenti.

#### **Attuazione**

Rispetto al complesso degli interventi previsti le attuazioni sono state limitate.

Per ciò che riguarda specificatamente le aree destinate ad interventi di ristrutturazione urbanistica risultano attuati gli interventi solo di 5 delle 12 previste in totale, mentre sono stati attuati solo 9 dei 28 "microinterventi" previsti.

Risulta perciò un potenziale residuo, limitato solo alle aree di ristrutturazione urbanistica, pari a mc. 38.843 a fronte della volumetria di progetto totale di circa 61.000 mc..



### **Problematiche emerse**

La variante risulta attuata solo in parte; ciò è dovuto in parte alla scarsa considerazione delle potenzialità offerte da questo strumento anche a livello di singoli interventi privati; talvolta è stata riscontrata una scarsa disponibilità ad assumere gli oneri ed impegni previsti dal piano per la esecuzione degli standards pubblici.

Inoltre l'alto grado di prescrittività dei progetti non è stata accolta come elemento di qualificazione degli interventi ma come un ostacolo al raggiungimento di determinati obiettivi talora di natura meramente economica.

Per ciò che riguarda le previsioni realizzate si è operato con progettazioni in variante urbanistica rispetto ai contenuti del piano stesso.

In certi casi è mancata anche una chiarezza normativa relativamente al recepimento degli spazi relativi alla legge 122/89.

Forse si è poco compreso anche che questo strumento trovava il suo completamento fisiologico con l'altro strumento che ricomprendeva le aree tra il centro storico e i viali, aree che funzionalmente, per le prevalenti destinazioni di natura pubblica, avrebbero integrato e qualificato gli interventi di iniziativa privata previsti nella fascia dei 200 metri.

## **4) LA VARIANTE AL P.R.G. APPROVATA CON D.G.R. N. 236 DEL 10.3.1997 O VARIANTE PER LE AREE INSISTENTI ENTRO IL PERIMETRO DELL'AREA EX-BUITONI.**

### **Obiettivi**

La Variante ha come obiettivo il recupero dei volumi e delle aree dell'ex complesso Buitoni, in stretta integrazione spaziale e funzionale con il Centro Storico, coerentemente con il ruolo di Sansepolcro di centro produttivo e terziario.

### **Previsioni**

L'area è suddivisa in n°10 sub-comparti attuativi, per i quali è previsto l'obbligo della progettazione esecutiva unitaria.

La nuova progettazione ha previsto la realizzazione di interventi per mc. 18.270, non utilizzando il totale residuo derivante dal PdR del 1987 pari a mc. 20.722, con una differenza pari a mc. 2.452.

### **Attuazione**

I contenuti e le previsioni della variante, dato il suo carattere di Piano di dettaglio, sono attuabili per intervento diretto, senza la necessità di procedere alla approvazione di piani attuativi.

La suddivisione in sub-comparti è di carattere prescrittivo e può essere ridefinita, fermi restando i volumi assentibili, solo mediante varianti al P.R.G.

Modalità, fasi di attuazione, oneri, garanzie ed impegni alla realizzazione della quota parte degli standards urbanistici, relativi alla realizzazione del progetto di sub-comparto, devono essere oggetto di apposita e preliminare convenzione da sottoscrivere tra l'A.C. ed i soggetti interessati.

In sintesi gli interventi risultano:

sub-1 =viale Francini -attuato per 12.172 mc

sub-2 =verde e spazio pubblico centrale - non attuato

sub-3=Ex edificio industriale - attuato con varianti ( SUL mq.4111)

sub-4= la stecca e testata della stecca -attuato in variante (mc.2570)

sub-5=ville binate-attuato in variante per mc. 6590

sub-6=centro direzionale e commerciale- attuato

sub-7=spaccio Buitoni,fascia antemurale e spalti-attuato in variante

sub-8=Molino della caduta e verde pubblico- non attuato  
sub-9=Villaggio Buitoni - attuato -es  
sub-10=Villini Via dei Filosofi - attuati-es  
sub-11=Villini La Palazzetta -attuato-es  
sub-12=Villino Via dei Molini -attuato-es

### **Problematiche emerse**

La problematica che emerge, ad interventi edilizi già realizzati, è sicuramente legata all'attuazione degli impegni che dovevano essere assunti al fine della realizzazione del verde e parcheggi pubblici, nonché la realizzazione dei così detti oneri standards che, di fatto, per varie motivazioni non sono stati realizzati così come il progetto li prevedeva.

Manca la realizzazione della scuola pubblica, pensato come elemento trainante e qualificante e del relativo verde pubblico di pertinenza de complesso edilizio storicizzato del Molino della Caduta, destinato nella variante a museo storico.

## **5) P.R.G. VIGENTE APPROVATO CON D.C.R. N. 197 DEL 31.10.2001**

### **Obiettivi**

Nella sua proposizione il P.R.G. vigente intende modificare le ipotesi di evoluzione degli insediamenti proposte dalle strumentazioni urbanistiche precedentemente adottate.

Alla logica di accorpamento indifferenziato di tipologie estensive di edificazione, oppone il criterio della individuazione di polarità urbane dense e ben infrastrutturate, soddisfacendo al contempo la domanda di "ambiente" quale elemento partecipante alla configurazione della nuova qualità della vita e quindi alla nuova qualità dell'urbano.

Mette inoltre in particolare evidenza la necessità del riequilibrio degli assetti limitrofi alle mura, con riferimento alle varianti specifiche che l'A.C. aveva assunto per il centro storico, la fascia antemurale e la fascia dei 200 mt., la cui revisione sarebbe stata il presupposto per la riaffermazione della centralità dell'antico borgo nei confronti dell'intera struttura urbana.

### **Previsioni**

Il piano distingue tre sistemi funzionali:

- struttura ambientale, in base alla quale il territorio viene suddiviso in varie unità morfologiche con componenti di specificità funzionale e di salvaguardia;
- telaio infrastrutturale: potenziamento della viabilità secondaria con il territorio adiacente e potenziamento del tracciato ferroviario;
- assetti insediativi: riequilibrio degli assetti urbanistici articolando una serie di interventi principali quali la formazione di aree di preminente significato urbano nell'area est di Sansepolcro, l'inserimento di un nuovo ingresso ad est per il capoluogo da una infrastruttura di grande comunicazione, l'utilizzazione del vecchio tracciato della ferrovia quale attraversamento ovest-est del capoluogo, la razionalizzazione dei collegamenti rapidi da e verso il polo sanitario, la razionalizzazione del sistema a nord e ovest del sistema urbano caratterizzato da uno sviluppo informe.

Il disegno del piano, ovvero il modello urbano che ne scaturisce, tende a ribadire la centralità della città murata, offrendo, all'interno di una continuità urbana nella direzione est-ovest, alcuni episodi di discontinuità e di relazione tra sistema insediativo e ambientale della pianura, con l'inserimento di attrezzature e aree verdi che suggeriscono modalità di percorso e viabilità alternative a quelle esistenti.

### **Attuazione**

L'attuazione di questo strumento, già condizionata in partenza, come ricordato in premessa da forti tagli operati in sede di approvazione dalla Regione Toscana, è pressoché terminata in tutte le sue parti, eccezione fatta per le aree di lottizzazione, ancora in gran parte inattuata per problemi di diritto privato.

Gli interventi fatti per la maggior parte sono avvenuti a seguito di varianti di deperimetrazione che hanno permesso una razionalizzazione degli interventi più coerente all'effettivo stato dei luoghi.

### **Problematiche emerse**

Come ricordato sopra in fase di approvazione Regionale, il piano, oltre che da tagli consistenti delle previsioni progettuali, è stato corredato da prescrizioni attuative che hanno obbligato l'Amministrazione ad intervenire con delle varianti di completamento per l'intero quadro normativo.

Significative sono le seguenti prescrizioni:

- adeguare il piano alla variante per il centro storico, fascia antemurale e 200 mt. dalle mura urbane,
- adeguare il piano ai contenuti della variante per l'area ex-Buitoni;
- riconfermare tutte le zone A derivanti dal precedente P.R.G.;
- redigere una disciplina specifica per il patrimonio edilizio esistente;
- redigere una salvaguardia per le viabilità storiche e corsi di acqua tutelati, presenti nel territorio;
- definire una corretta salvaguardia per gli edifici, i complessi e le ville aventi carattere storico monumentale con le specifiche aree di pertinenza;
- rappresentare in maniera corretta viabilità e parcheggi esistenti e previsti;
- restituire su adeguata cartografia l'intero territorio aperto in modo da preservare con adeguata normativa le singole sottozone.

Nella gestione del piano sono stati inoltre riscontrate difficoltà di lettura delle tavole di piano a causa di una graficizzazione con retini troppo simili anche tra zone urbanistiche di natura sostanzialmente diversa e per la mancata copertura cartografica dell'intero territorio comunale. Ulteriori difficoltà sono poi derivate dall'adeguamento normativo richiesto dalla Regione Toscana che non ha assicurato un quadro organico e coerente.

## **6) LA VARIANTE AL PRG N° 34 APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 37 DEL 25.03.2002 O VARIANTE PER L'EDIFICATO DI MATRICE STORICA.**

### **Obiettivi**

La necessità di una normativa coerente per questa parte di patrimonio edilizio esistente, nasce da una prescrizione regionale in fase di approvazione del P.R.G. vigente.

Il significato più generale di questo strumento è quello di poter costruire un quadro conoscitivo, il più possibile esaustivo, del patrimonio edilizio storico in territorio agricolo.

Essendo questo, secondo le vigenti normative urbanistiche, una risorsa essenziale da tutelare coordinando le azioni urbanistiche da parte di tutti gli Enti preposti.

### **Previsioni**

La variante in oggetto redatta ai sensi della L. 457/78 e la L.R.T. 58/80, partendo da quanto contenuto nei piani sovracomunali, assume come oggetto specifico l'indagine e la disciplina del patrimonio edilizio esistente costruito anteriormente al 1940, eccettuato l'area del centro storico e dei 200 mt., interessate da specifiche varianti normative.

Per gli edifici di matrice storica, la variante integra i contenuti del P.R.G.C. attraverso una normativa specifica in modo da superare, con uno strumento adeguato, le misure di

salvaguardia dettate dalla Regione Toscana, che bloccavano gli interventi per questi edifici fino alla ex categoria D1 di ristrutturazione edilizia.

Le norme hanno quindi individuato gli interventi ammissibili per ogni edificio in rapporto al suo valore architettonico ed il suo stato di conservazione.

La definizione normativa e quella delle destinazioni d'uso ammissibili mirano a favorire il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti esistenti, questo anche al fine di limitare i nuovi impegni di suolo.

#### **Attuazione**

A seguito del citato provvedimento si è potuto dare varie risposte a pratiche richieste da tempi anche molto lunghi.

L'applicazione dell'apparato normativo ha avuto un periodo di arresto, a seguito di una confusa interpretazione con le norme di salvaguardia del P.S., che rimandava al Regolamento urbanistico la revisione di tale strumento; a seguito della delibera di interpretazione autentica consigliare è stato chiarito il rapporto tra salvaguardie del P.S. e vigente disciplina con lo sblocco degli interventi sospesi.

In particolare il riuso ai fini abitativi è stato oggetto di molte richieste, anche perché favorito con un provvedimento di sgravio dei relativi oneri concessori.

#### **Problematiche emerse**

**Non sono emerse problematiche di particolare grado, in sintesi però va ricordato**

- **il periodo di difficoltà interpretativa in rapporto alle salvaguardie del P.S.;**
- **deve essere fatta chiarezza sulla essenzialità della documentazione ai fini della ricostruzione di ruderi;**
- **per l'applicazione di PdR in variante all'attuale quadro normativo, occorre esplicitare meglio la procedura, come ad esempio per le aree ricomprese nelle perimetrazioni del P.T.C.P.;**
- **Devono essere integrate le norme per quelle parti di territorio non schedato, dove è stato inserito il valore più elevato solo perché non è stato possibile accedere all'edificio.**

### **7) VARIANTE AL PRG N° 47 APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 131 DEL 6.11.2003 O VARIANTE PER IL TERRITORIO A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA.**

#### **Obiettivi**

L'obiettivo principale di questo strumento è quello di colmare una carenza presente nel P.R.G. in merito alla individuazione ed alla normativa delle zone agricole e quindi ad una prescrizione dettata dalla Regione Toscana in sede di approvazione del P.R.G.. La Variante in oggetto, redatta ai sensi della LRT n.64/95 art. 1 comma 4°, è anche finalizzata a migliorare l'impianto normativo vigente relativo alle trasformazioni urbanistico-edilizie nel territorio aperto.

Infine si è voluto all'interno della sottozona a prevalente funzione agricola, operare una distinzione fra l'ambito territoriale di pianura e quello collinare, al fine di preservare quest'ultimo rispetto ad usi e trasformazioni non compatibili con la particolare qualità del paesaggio rurale.

#### **Previsioni**

La variante prevede:

- la riclassificazione delle sottozone agricole e la definizione di una adeguata normativa che tiene conto delle caratteristiche agronomiche e paesaggistiche delle varie sottozone;

- Una più appropriata regolamentazione delle abitazioni rurali, da mq. 130 a mq 170 di S.U.L.
- La definizione delle modalità di ampliamento gli ampliamenti degli edifici di civile abitazione in zona agricola;
- La disciplina per la costruzione di annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo, anche per le attività di tipo part-time;
- la regolamentazione degli interventi per la realizzazione di garage a servizio delle abitazioni nel territorio rurale , ammettendo anche strutture interrato;
- Vengono disciplinate le destinazioni ammissibili nel territorio rurale, compresa la realizzazione di eventuali impianti sportivi pertinenziali;
- Vengono stabilite le modalità di recupero degli annessi esistenti, anche attraverso accorpamenti di manufatti staccati ricompresi all'interno dello stesso ambito, ed il loro riuso a fini residenziali.
- Vengono meglio precisate le norme sull'edificazione in termini di parametri e distanze.

### **Attuazione**

L'apparato normativo ha dato una risposta in termini di richiesta di interventi.

Gli interventi più caratterizzanti sono stati quelli relativi ad interventi di sostituzione edilizia ai fini della riconversione residenziale di volumetrie non più funzionali all'attività agricola.

### **Problematiche emerse**

**Sono stati ammessi interventi definibili come sostituzione edilizia, pur non essendo tale categoria di intervento inserita e disciplinata all'interno dei vigenti P.R.G. e Regolamento edilizio.**

**Occorre pertanto procedere all'adeguamento normativo delle categorie di intervento specificando dove e come è possibile la sostituzione edilizia nel territorio comunale anche in rapporto alla nuova disciplina del territorio rurale contenuta nella L.R. 1/05 ed entrata recentemente in vigore.**

**Non è stata chiarita la norma delle sottozone E8, che nel piano Donnamaria la Regione definiva come aree integrative del tessuto urbano compatto del capoluogo con un valore di aree salvaguardia per l'eventuale espansione da prevedere con il P.S..**

**Manca all'interno delle norme un apparato che disciplini la demolizione dei volumi da riutilizzare, creando non poche difficoltà di gestione dei permessi.**

## **8) LA VARIANTE AL PRG N° 61 APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 87 DEL 27.08.2004 O VARIANTE PER LE AREE PRODUTTIVE**

### **Obiettivi**

Viste la tempistica per l'attuazione del Piano Strutturale a cui è rimandato di delineare scelte di carattere organico e complessivo circa gli assetti territoriali dei vari settori, l'Amministrazione ha scelto di apportare alcune modifiche alla zona Industriale S. Fiora Alto Tevere, sia per gli apparati cartografici che normativi, attraverso una apposita variante anticipatrice del P.S..

L'intenzione è stata quella di introdurre, pur nel carattere specifico e settoriale dello strumento, una disciplina urbanistica orientata ad una maggiore qualificazione delle azioni di trasformazione ed una più attenta definizione di regole per la salvaguardia ambientale e di tutela del patrimonio storico.

### **Previsioni**

Le previsioni della variante sono così riassumibili:

- Ottimizzazione degli interventi di trasformazione nell'attuale area industriale S. Fiora
- Alto Tevere, al fine di un più corretto utilizzo ed una saturazione più armonica;
- Verifica della dotazione di standards dell'area in rapporto a quanto già realizzato ed a ciò che si prevede in espansione;
- Consolidamento delle strutture produttive esistenti;
- completamento delle opere di urbanizzazione per l'intera area, con una tessitura razionale, anche in previsione delle destinazioni terziario-commerciali introdotte;
- offerta di nuove aree a destinazione produttiva;
- miglioramento e valorizzazione della zona a valenza paesistica del Parco Fluviale;
- miglioramento della dotazione dei servizi;
- creazione di nuove e migliori opportunità insediative;
- tutela e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico ed ambientale presente nell'area della zona industriale.

### **Attuazione**

La attuazione degli interventi è stata solo parziale nonostante che l'Amministrazione abbia investito nell'area in questione procedendo alla attuazione di interventi sulla viabilità.

Risultano realizzati e in fase di attuazione alcune delle potenzialità edificatorie con destinazione commerciale.

### **Problematiche emerse**

**Il fatto che le norme della variante si applichino non solo all'area rappresentata nella cartografia allegata alla variante ma anche alle altre aree produttive (indici e parametri urbanistici) già zonizzate nel presente P.R.G. ha creato grosse difficoltà di applicazione in quanto è mancata la verifica della congruità di tale nuova disciplina nei contesti delle altre zone produttive.**

**L'obiettivo del contenimento dei prezzi delle aree non è stato raggiunto, anzi i prezzi sono lievitati soprattutto nelle aree con destinazione commerciale.**

**Le richieste di piccoli artigiani, che non hanno risorse per i costi attuali delle aree, inducono a prendere in considerazione la necessità di zone da attuare attraverso P.I.P..**

**L'inserimento di grossi contenitori commerciali in area industriale ha creato diversi problemi sia dal punto di vista della concorrenza con le altre strutture commerciali già presenti nel territorio comunale che per l'effetto di congestionamento del traffico lungo Strada Senese aretina; ne è derivata inoltre la necessità di reperire maggiori superfici da destinare a parcheggio.**

**Le norme inoltre prevedono che nelle previste zone a destinazione commerciale sia consentito anche l'inserimento di piccole strutture di vendita creando notevoli problemi di concorrenza in particolare con le funzioni commerciali del "centro commerciale naturale" qual'è il Centro Storico di Sansepolcro.**

**Poca chiarezza hanno inoltre le norme riguardo alle modalità per l'attuazione degli standard da parte dei soggetti attuatori, e agli indici che si applicano anche alle superfici delle fasce di rispetto ambientale, delle aree a parcheggio o della viabilità di P.R.G..**

**Non sono stabiliti parametri numerici minimi per le superfici da destinare, all'interno di ogni comparto, a standards che invece si reputano necessari**

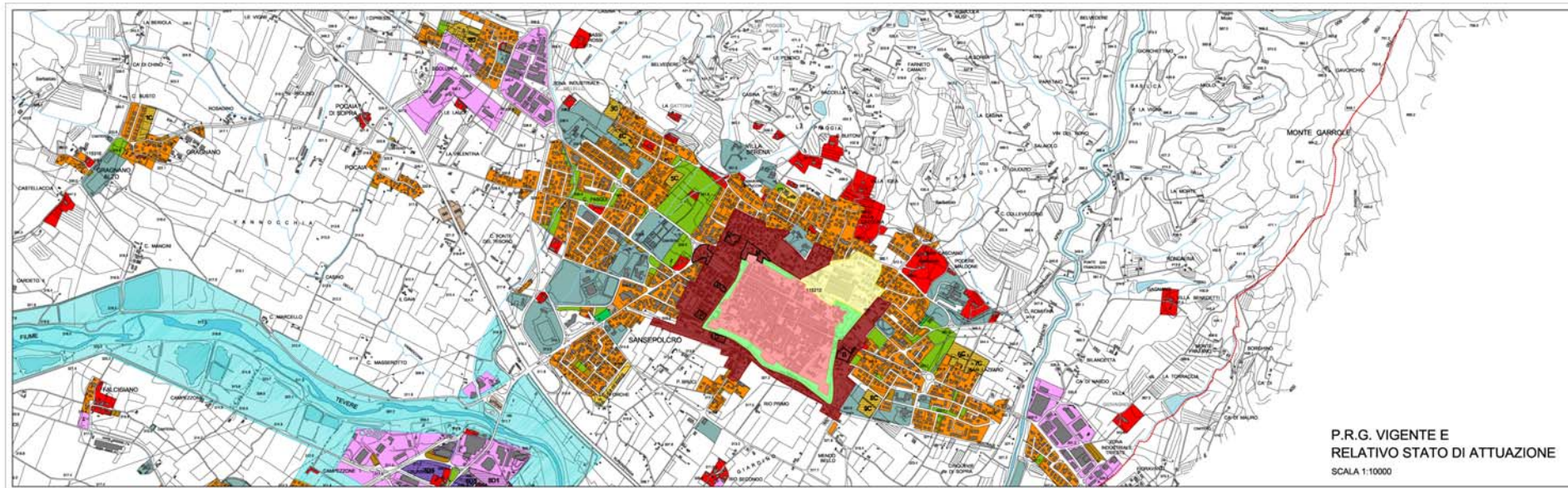
**È inoltre da segnalare il grosso squilibrio tra aree vaste di completamento, dove mancano le opere di urbanizzazione, ed aree di espansione dove gli interventi ricomprendono opere (viabilità o parcheggi) già realizzati.**

**Queste schede sui piani vigenti ad oggi nel territorio comunale rappresentano una riflessione preliminare compiuta dal Servizio Urbanistica che è stato prevalentemente impegnato nella attività di gestione di tali strumenti pur non avendo ancora messo a punto un metodo strutturato per la attività che dovrebbe essere sviluppata insieme alla**

**gestione e che è rappresentata dal monitoraggio sull'efficacia degli strumenti urbanistici finalizzato alla loro revisione periodica.**

**Al fine di impostare ed organizzare tale attività, a questa prima disamina seguirà immediatamente una analisi di dettaglio della strumentazione urbanistica vigente, corredata anche da foto che documentino più efficacemente pregi e carenze riscontrabili nelle attuazioni delle previsioni. Tale studio sarà oggetto di uno specifico documento che verrà portato all'attenzione del Consiglio Comunale e dei cittadini come spunto di riflessione sui futuri compiti e obiettivi da perseguire nell'attività di governo del territorio comunale.**

## Stato di attuazione del P.R.G. vigente



Nella cartografia sopra riportata è rappresentata la zonizzazione urbanistica dei piani vigenti sulla quale sono evidenziate con perimetro nero e rigatura e con numero identificativo le aree che risultano ancora non attuate con particolare riferimento ai “macrointerventi” disciplinati attraverso apposita scheda progetto nella “Variante della fascia dei 200 metri attorno alle mura” ed alle zone omogenee C del “Piano Donnataria”.  
I dimensionamenti delle aree non ancora attuate, riferite a ciascun codice identificativo sono riportate di seguito.



**CAPACITÀ RESIDUA DELLA VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200MT NELLE SOLE AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.**

Scheda	SUL-prevista MQ.	VOL-Previsto MC.	Eseguito Si --- No	Residui SUL ----- VOL	Note (*)
A	1.671	5.038	<i>In parte</i>	898----2.651	
B	906	2.553	X	906 ---- 2.553	
C	1.124	3.372	X	0	
D	1.166	3.498	X	1.166 --- 3498	
E	0	0	X	0	
F	1.180	3.980	X	1.180 --- 3.980	
G	2.900	9430	X	0	
H	110	570	X	110 --- 570	
I	200	820	X	0	
L	11.096	25.591	X	11.096 --- 25.591	
L1	672	6.264	X	0	
M	0	0	X	SOLO RIPRIS.	
<b>Totali</b>	<b>21.025</b>	<b>61.166</b>	<b>5+1/2 --- 6+1/2</b>	<b>15.356 --- 38.843</b>	

Pertanto risultano le seguenti quantità:

Superficie Utile Totale RESIDUA: **mq. 15.356**

Volume Totale RESIDUO **mc. 38.843** pari a circa nuovi 388 abitanti insediabili

**CAPACITÀ RESIDENZIALE DELLE AREE DI ESPANSIONE DELLO S.U. VIGENTE**

Rif. Carta	Area(mq)	PRG	IT	Volume(mc)
1C	11.349	C3	1	11.349
2C	16.572	C4	0,5	8.286
3C	7.876	C3	1	7.876
4C	7.539	C2	1,5	11.309
5C	5.567	C4	0,5	2.784
6C	13.178	C1*	1	13.178
7C	10.484	C1*	1	10.484
8C	5.608	C3	1	5.608
9C	6.498	C3	1	6.498
10C	9.183	C3	1	9.183
11C	10.898	C4	0,5	5.449
12C	4.336	C2	1,5	6.504
<b>TOT.</b>	<b>109.088</b>			<b>98.507</b>

Le aree di espansione residenziale non ancora attuate dello strumento urbanistico vigente hanno una capacità complessiva di 98.507 mc., pari a circa nuovi 985 abitanti insediabili cioè ad un aumento della popolazione attuale del 6,1 %. Tale dato appare particolarmente significativo considerando che l'incremento demografico in 16 anni è stato solo dell'1,7%.

**TOTALE mc REALIZZATI NEL COMUNE DI SANSEPOLCRO**

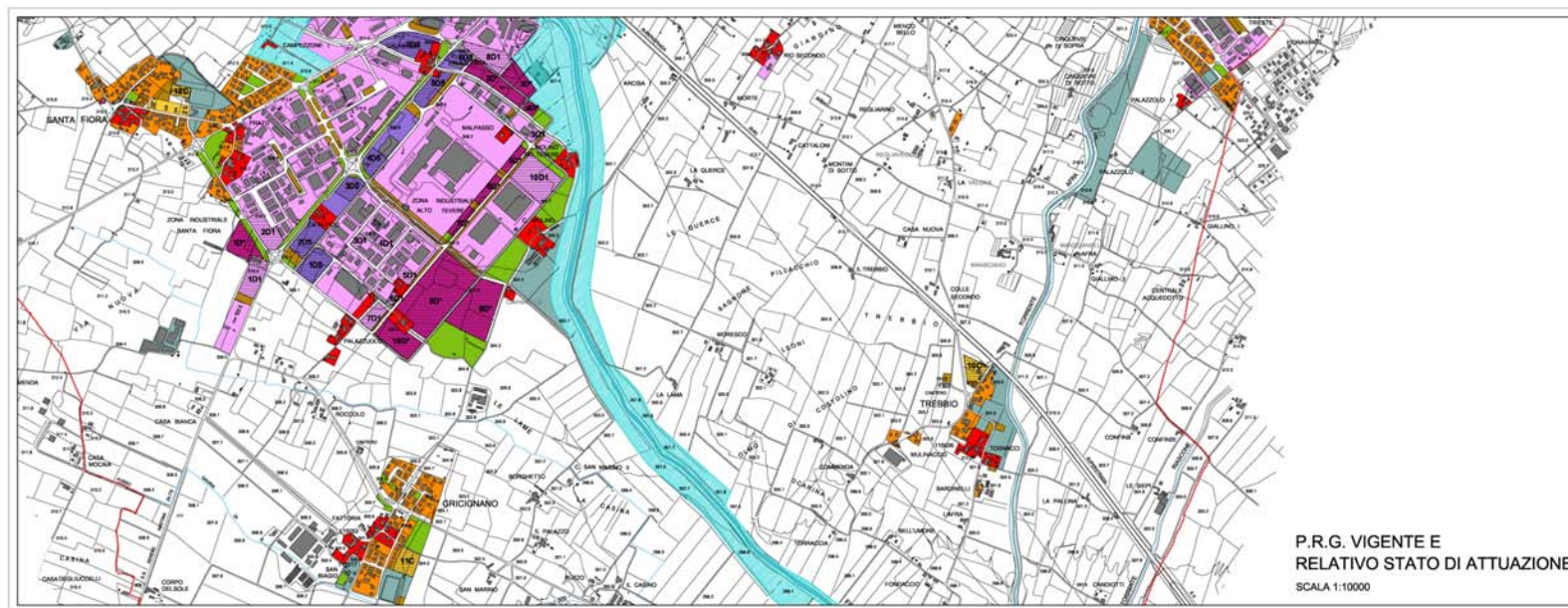
	mc RES	mc NON RES	Tot-anno
ANNO 1999	47531	34046	81577
ANNO 2000	16340	38947	55287
ANNO 2001	19083	31637	50720
ANNO 2002	30544	51022	81566
ANNO 2003			
ANNO 2004	53384	38663	92047
ANNO 2005	38815	44154	82969
ANNO 2006	25882	11172	37054
<b>TOTALE</b>	<b>231579</b>	<b>249641</b>	<b>481220</b>

(dati ricavati dai modelli Istat)

Le volumetrie *Residenziali* realizzate annualmente dal 1999 al 2006 vanno da un minimo di poco oltre i 16.000 mc. dell'anno 2000 ad un massimo di oltre 53.000 dell'anno 2004, con una media di circa 33.000 mc. annui che, considerando un valore di 500 mc/abitazione, corrisponderebbero a circa 66 abitazioni, mentre potrebbero essere in realtà molte di più visto l'attuale taglio medio degli appartamenti; va inoltre considerato che il dato annuale di volume autorizzato comprende, oltre a nuove costruzioni, anche interventi di ampliamento.

I dati relativi alle volumetrie *Non Residenziali* appaiono più omogenei ad eccezione del 2006 quando si ha il valore minimo, di poco superiore agli 11.000 mc e del 2002 quando si raggiunge invece il valore massimo di circa 51.000 mc; il valore medio è di circa 33.600 mc.

Dal 1999 al 2006, escludendo l'anno 2003 per il quale i dati non sono disponibili, nel Comune di Sansepolcro sono stati autorizzati 231.579 mc *residenziali* e 249.641 mc. *non residenziali*, per un totale di 481.220 mc..



Uno stralcio della cartografia precedente riguardante l'area industriale Santa Fiora-Gricignano dove sono evidenziate le aree non attuate, anch'esse ciascuna con codice identificativo. I dimensionamenti relativi a ciascuna zona sono riportati nella tabella che segue.

**CAPACITÀ INDUSTRIALE RESIDUA DELLO S.U. VIGENTE**

Rif. Carta	Area(mq)	PRG	IT/IF	Volume(mc)
1D1	15.546	D1	3,0	46.638
2D1	14.503	D1	3,0	43.509
3D1	2.728	D1	3,0	8.184
4D1	3.431	D1	3,0	10.293
5D1	4.562	D1	3,0	13.686
6D1	1.648	D1	3,0	4.944
7D1+fasce risp	9.253	D1	3,0	27.759
8D1	14.649	D1	3,0	43.947
9D1+fascia risp	2.808	D1	3,0	8.424
10D1	28.605	D1	3,0	85.815
1D*	15.140	D2	3,0	45.420
2D*+fascia risp	20.619	D2	3,0	61.857
3D*	12.309	D2	3,0	36.927
4D*+fascia risp	3.681	D2	3,0	11.043
5D*	4.837	D4	3,0	14.511
6D*	5.375	D4	3,0	16.125
7D*	5.385	D4	3,0	16.155
8D*+fascia risp	72.682	D2	3,0	218.046
9D*+2fasce risp	45.520	D2	3,0	136.560
10D*+fascia risp	19.646	D2	3,0	58.938
1D5	14.767	D5	2,5	36.918
2D5	14.596	D5	2,5	36.490
3D5	9.220	D5	2,5	23.050
4D5	8.434	D5	2,5	21.085
5D5	12.192	D5	2,5	30.480
6D5	5.536	D5	2,5	13.840
7D5	19.707	D5	2,5	49.268
<b>TOT D1</b>	<b>97.733</b>			<b>293.199</b>
<b>TOT.D2-D4</b>	<b>205.194</b>			<b>615.582</b>
<b>TOT. D5</b>	<b>84.452</b>			<b>211.130</b>
<b>TOT.</b>	<b>387.379</b>			<b>1.119.911</b>

Nel calcolo della Potenzialità industriale residua sono state considerate, quando presenti in adiacenza al lotto, le "fasce di protezione di strutture di valenza storico paesaggistica" di cui all'Art. 14 della Variante per le Aree produttive in quanto tali aree, sebbene non possano essere interessate da nuovi interventi edilizi, concorrono alla potenzialità edificatoria del lotto adiacente. Per quanto riguarda i comparti di cui all'Art. 3 comma 4, la viabilità pubblica prevista al loro interno non è stata conteggiata in questa sede in quanto concorrerebbe alla potenzialità edificatoria del comparto stesso solo se realizzata direttamente dai medesimi soggetti attuatori, pur essendo facoltà dell'amministrazione Comunale realizzare direttamente tali opere.

**In termini di superficie, lo S.U. vigente presenta un residuo di 387.379 mq, di cui 97.733 relativo alle zone di completamento (D1), 205.194 mq alle zone di espansione (D2+D4) e 84.452 mq relativi alle zone per attività di servizio alla produzione (D5).**

## PARTE II - LA VALUTAZIONE INTEGRATA

### Introduzione

La nuova legge regionale sul governo del territorio conferma quanto già previsto dalla precedente L.R. 5/95 in merito alla necessità di sottoporre le previsioni di trasformazione contenute negli strumenti urbanistici a *procedure preventive di valutazione degli effetti ambientali* in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio (aria, acqua, suolo, ecosistemi della flora e della fauna, città e sistemi degli insediamenti, paesaggio e documenti materiali della cultura, sistemi infrastrutturali e tecnologici).

L'art. 11 della L.R. 1/05 introduce però una nuova definizione di valutazione degli strumenti urbanistici, ovvero la "valutazione integrata" degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, che comprende la verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso previsto delle risorse essenziali e che si svolge in vari momenti di elaborazione di un piano, a partire dalla prima fase utile che è quella dell' "avvio del procedimento". La valutazione integrata deve comunque intervenire preliminarmente alla definizione di qualunque determinazione impegnativa, anche al fine di consentire la scelta motivata tra possibili alternative, oltre che individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni ed approfondimenti.

I principi che rendono necessaria la "Valutazione integrata" delle scelte di pianificazione sono elencati nell'art. 1 della L.R. 1/05:

- promozione dello *sviluppo sostenibile* delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio o sviluppo che consenta la utilizzazione delle risorse essenziali garantendo la salvaguardia ed il mantenimento dei beni comuni, l'eguaglianza dei diritti all'uso ed al godimento dei beni comuni ed il rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future;
- conservazione, valorizzazione e gestione delle risorse territoriali ed ambientali che tenendo conto delle potenzialità e tendenze locali allo sviluppo;
- sviluppo di un sistema insediativo policentrico;
- sviluppo delle potenzialità della montagna e delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale;
- efficacia dei sistemi dei servizi pubblici;
- promozione di una maggiore sicurezza delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi alla utilizzazione del territorio;
- promozione della qualità insediativa e della edilizia sostenibile (riduzione dei consumi energetici, salvaguardia dell'ambiente naturale, eliminazione delle barriere architettoniche).

Nella fase che ci interessa che è quella di "riavvio del procedimento" del Piano Strutturale la legge richiede che vengano individuati gli enti ed i soggetti tenuti a fornire gli apporti conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo dello stato delle risorse essenziali al fine della effettuazione della valutazione integrata, provvedendo comunque a redigere le linee guida essenziali ed il programma della stessa procedura di valutazione.

La legge prevede che la Regione Toscana, con apposito Regolamento ed anche in attuazione della Direttiva 2001/42/CE che introduce la "Valutazione ambientale strategica o VAS di piani o programmi", disciplini:

- i criteri per la effettuazione della valutazione integrata;
- la procedura;
- le modalità tecniche, ivi inclusi gli indicatori per il monitoraggio degli effetti;
- le specifiche modalità per la informazione e la consultazione del pubblico e degli altri soggetti interessati.

Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 4/R è stato emanato il citato Regolamento che solo in minima parte risponde ai punti che dovevano essere sviluppati e specificati come previsto nell'art. 11.

Manca completamente la parte relativa alle modalità tecniche per la effettuazione della valutazione integrata, agli indicatori per il monitoraggio degli effetti; il Regolamento non contiene inoltre specificazioni in merito alle modalità per una efficace attività di informazione consultazione del pubblico. Il Regolamento chiarisce invece quali sono i principali momenti procedurali della valutazione definendo i contenuti della valutazione nel momento iniziale (art. 5) e la valutazione iniziale di coerenza (art.6).

Contenuti della *valutazione iniziale*:

- esame del quadro analitico comprendente i principali scenari di riferimento e gli obiettivi;
- fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa, economico finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'amministrazione precedente;
- coerenza degli obiettivi dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio in formazione rispetto agli strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale;
- individuazione di idonee forme di partecipazione;
- programma della valutazione.

L'*analisi di coerenza* richiesta si articola nei seguenti punti:

- analisi di coerenza tra il quadro conoscitivo analitico e gli obiettivi generali dello strumento di pianificazione territoriale in corso di elaborazione;
- analisi, scenari e obiettivi generali dello strumento di pianificazione territoriale in corso di elaborazione e gli analoghi contenuti degli atti di programmazione generale e settoriale;
- analisi, scenari e obiettivi generali dello strumento di pianificazione territoriale in corso di elaborazione e gli analoghi contenuti negli altri strumenti della pianificazione territoriale ed altri atti di governo del territorio di altri soggetti istituzionali.

L'unico riferimento più propriamente tecnico rimangono le "Istruzioni tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e pianificazione territoriale" di cui alla D.G.R. 1541/98, che comunque si riferiscono alla modalità di effettuazione della "valutazione degli effetti ambientali" così come prevista nella L.R. 5/95 ormai abrogata.

Nel nuovo Piano di Indirizzo Territoriale della Regione in merito alla procedura di valutazione integrata si legge:

"...

*Nell'espletamento delle attività di valutazione integrata e di monitoraggio, le amministrazioni interessate si avvalgono delle fonti analitiche e documentarie relative alla contabilità e al bilancio ambientali, che le stesse ritengono metodologicamente più consone alla rilevazione dell'efficacia e della coerenza delle determinazioni e delle applicazioni dei rispettivi strumenti di pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio. Inoltre le stesse amministrazioni verificano la coerenza interna di tali strumenti e atti rispetto all'agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano e strategica che il presente Piano dispone per l'insieme del territorio regionale.*

*A tale scopo, la Regione si dota entro centottanta giorni dalla pubblicazione sul BURT del piano, di apposite linee guida atte a facilitare l'applicazione della contabilità e del bilancio ambientali di cui sopra.*

*A tale fine, nelle attività di valutazione e di monitoraggio la Regione e le amministrazioni locali, pur nella pluralità delle strumentazioni metodologiche rispettivamente attivabili, sono tenute alla loro applicazione con riferimento alla prima matrice analitica e ricognitiva di cui al paragrafo 8.4 del Documento di Piano, che costituisce il primo parametro di correlazione tra gli effetti attesi e i risultati empirici dell'agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano, da un lato, e quelli omologhi dell'agenda strategica, dall'altro.*

*E' compito della Regione fornire ogni necessario ausilio tecnico e metodologico alle amministrazioni locali perché queste possano adempiere nel modo più efficace le rispettive competenze valutatorie e di monitoraggio e nell'applicazione delle tecniche di contabilità e di bilancio ambientali..."*

In questa fase, quindi, il quadro di riferimento metodologico per lo svolgimento della procedura della "Valutazione integrata" è abbastanza generico (contenuti generali della L.R. 1/05 e del

Regolamento sulla valutazione integrata e obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni fissati dal P.I.T. e dal P.T.C) potendo contare solo sulla disponibilità offerta dalla Regione Toscana per un ausilio tecnico e metodologico nella costruzione delle procedure di valutazione e di monitoraggio e nell'applicazione delle tecniche di contabilità e bilancio ambientale.

Un ulteriore elemento di incertezza interpretativa è quello relativo ai rapporti tra la "valutazione integrata" così come prevista dalla L.R. 1/05 e la "Valutazione ambientale strategica" introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE, entrata definitivamente in vigore, a livello nazionale, dal 1° agosto 2007 ai sensi del Codice dell'ambiente (D.Lgs. 152/2006).

Occorrerà quindi chiarire a livello regionale le modalità di recepimento delle novità introdotte dal Codice dell'Ambiente per ciò che riguarda la applicazione della VAS e quindi evidenziare se la VAS è una sezione della "Valutazione integrata" prevista per tutti i Piani Strutturali, oppure è un tipo di valutazione da sviluppare solo per quei Piani urbanistici che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE ovvero sono da sottoporre a procedura di Valutazione Ambientale (V.I.A.), ai sensi dell'art. 3 della direttiva comunitaria. La legge nazionale prevede questo secondo tipo di ambito di applicazione.

A tal fine si ricorda che gli interventi da sottoporre a V.I.A. in ambito comunale sono quelle di cui agli allegati A3 e B3 di cui alla L.R. 79/98 ed il quadro di riferimento per i singoli progetti è in realtà costituito più dal Regolamento Urbanistico che dal Piano Strutturale.

Al fine di fissare alcuni criteri generali utili per riattivare la procedura di formazione del P.S. insieme a quella di "Valutazione integrata", così come richiesto dalla legge regionale, sono state consultate le linee guida di "Enplan", che costituiscono l'esito di un progetto sperimentale portato avanti da regioni di varie nazioni europee, finalizzato all'applicazione della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla Valutazione Ambientale Strategica o VAS.

Un primo chiarimento fornito dal manuale riguarda la accezione con cui debba essere interpretato, nell'ambito della valutazione di piani o strumenti di pianificazione territoriale, il concetto di "integrazione". Innanzitutto la integrazione si riferisce **al mutuo e reciproco rapporto tra aspetti ambientali e scelte di piano, fin dalla prima fase delle elaborazioni, per accrescerne la qualità, efficacia e sostenibilità** (valutazione "ex ante", "in itinere" ed "ex post").

Un altro aspetto della *integrazione* nelle procedure di valutazione è quello che comporta, come elemento chiave, la **coerenza e compatibilità tra tutte le valutazioni ambientali dei piani, programmi e progetti che fanno capo ad uno stesso ambito territoriale**. Ancora il concetto di integrazione comporta la **coerenza globale del sistema di pianificazione, del sistema di valutazione, del sistema di informazione e di partecipazione**.

Altro aspetto chiave è l'integrazione degli obiettivi economici e sociali dei piani e programmi da assoggettare a Valutazione con gli obiettivi di sostenibilità ambientale. Solo tale integrazione permette di articolare gli obiettivi, le azioni e le linee di intervento del piano o programma in modo da rendere fattibile:

- la verifica della coerenza mediante l'analisi di coerenza esterna, ovvero con gli obiettivi e contenuti degli altri piani e programmi, e interna, ovvero tra obiettivi specifici e azioni del piano o programma;
- la costruzione delle alternative di piano o programma, secondo criteri di ragionevolezza; nel caso del P.S. la costruzione delle alternative comporta che, fermo restando gli obiettivi fissati, vengano valutate modalità diverse e quindi assetti spaziali diversi che siano funzionali al raggiungimento degli obiettivi;
- l'individuazione del sistema degli indicatori per la valutazione degli effetti delle scelte di piano e la progettazione del monitoraggio;
- la valutazione degli effetti ambientali significativi delle proposte di piano o programma: primari, secondari, cumulativi, sinergici; a breve, medio e a lungo termine; permanenti e temporanei; positivi e negativi.

Infine sono elementi fondamentali i processi di **partecipazione** e di **consultazione**. Al di là delle differenti finalità dei processi di partecipazione e di consultazione, ambedue, per dare risultati

concreti ed essere efficaci, devono essere strutturati in modo sistematico ed organizzato, devono essere chiari nelle loro finalità e devono essere accompagnati da una informazione completa e trasparente.

Al fine della applicazione della procedura di valutazione si considera un qualunque piano articolato in tre componenti:

- 1) la componente **strategica** che è la parte programmatica che indica lo scenario di assetto e sviluppo urbano e territoriale e che, in riferimento alla situazione presente, sviluppa obiettivi e strategie. Il contenuto strategico di un piano ne costituisce il messaggio principale e risponde a domande quali: *"a quali problematiche il piano vuole rispondere?"*, *"verso quali obiettivi ambientali e territoriali si dirige il piano?"*. Gli elementi che si pongono al centro degli aspetti strategici di un piano riguardano principalmente le dinamiche di sviluppo sociale ed economico, il sistema naturale e ambientale ed il sistema territoriale. La definizione dei contenuti strategici, che costituisce momento privilegiato di assunzione di responsabilità politica da parte della Amministrazione procedente, può essere definita sostenibile se è caratterizzata da un elevato livello di coerenza esterna rispetto agli altri riferimenti e norme in materia di pianificazione e sostenibilità, da **un alto livello di integrazione tra gli aspetti economici, ambientali e sociali, tra i sistemi di informazione, proposta, partecipazione** che funzionano in modo coordinato, da un **elevato livello di consenso** o accordo tra gli interessi economici, sociali ed ambientali;
- 2) la componente **strutturale** è quella che definisce l'assetto spaziale nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti e che conforma il territorio nel medio/lungo periodo; tale componente costituisce il quadro di riferimento per realizzare gli obiettivi strategici del piano. Gli elementi che si collocano al centro degli aspetti strutturali di un piano riguardano principalmente il sistema naturale ed ambientale, il sistema territoriale, il sistema delle infrastrutture della mobilità ed il sistema del territorio rurale. Il nesso logico tra dati del quadro conoscitivo o della analisi di contesto e le previsioni strutturali del piano è costituito dagli obiettivi contenuti nella parte strategica. Tra le varie alternative di previsioni strutturali che un piano deve ipotizzare per svolgere la procedura di Valutazione dovrà essere privilegiata la soluzione che presenta la massima coerenza con gli obiettivi di livello strategico ed il minimo impatto sulle risorse. La componente strutturale è quella nella quale più si scontrano interessi precisi e localizzabili. È di conseguenza particolarmente importante, per la definizione di questa componente, la partecipazione, finalizzata, all'interno del processo decisionale,, ad evidenziare gli interessi ed i valori di tutti i soggetti interessati dalle ricadute delle scelte del piano e a cogliere tutte le opportunità offerte dal contesto sociale ed economico.
- 3) la componente **attuativa** che sviluppa gli aspetti attuativi e gestionali nel breve/medio e periodo e disciplina le modalità di realizzazione degli interventi e dei progetti entro il quadro delineato dalle componenti strategica e strutturale. Attengono alla componente attuativa gli aspetti di maggiore dettaglio che definiscono la tipologia e localizzazione delle previsioni. La componente attuativa risponde alla esigenza di coordinare le funzioni, anche diverse, che si trovano a coesistere negli stessi spazi o in spazi contigui, minimizzando i possibili conflitti e migliorando la qualità ed efficienza d'insieme.

Il Piano Strutturale è un tipo di piano con contenuti quasi esclusivamente afferenti alla **componente strategica e strutturale**; la componente **attuativa** si traduce essenzialmente nella esplicitazione degli indirizzi, direttive e prescrizioni che dovranno essere rispettate nella stesura del Regolamento Urbanistico. All'interno di questo ultimo piano o atto di governo del territorio (come lo definisce la L.R. 1/05) risulta invece preminente la componente attuativa.

Il procedimento amministrativo della valutazione si articola nelle seguenti fasi:

- **orientamento ed impostazione** che definisce gli orientamenti iniziali sulla base di una prima analisi di sostenibilità; questa fase, nella quale è determinante il ruolo della



- Amministrazione politica, eventualmente supportata dal contributo tecnico degli uffici comunali, è quella che è stata sviluppata nella presente Relazione programmatica. È in questa fase che vengono sviluppati e definiti i principali contenuti strategici del P.S.;
- **elaborazione e redazione** le relative analisi di contesto, la formulazione degli obiettivi generali e specifici, la costruzione dello scenario di riferimento, le verifiche di coerenza esterne e interne, le analisi di dettaglio, la definizione delle linee d'azione, il processo di valutazione al fine della selezione dell'alternativa di piano più favorevole. Si conclude con la redazione del Rapporto Ambientale. Questa fase corrisponde alla stesura della bozza del progetto globale di Piano Strutturale da parte dello staff tecnico, che precisa i contenuti strategici e li traduce nella componente strutturale del P.S. ;
  - **consultazione, adozione e approvazione:** che comprende la consultazione delle autorità competenti e del pubblico sulla proposta di piano o programma e sul Rapporto Ambientale, l'iter di adozione e approvazione con le valutazioni delle eventuali modifiche dei contenuti e l'informazione sulle decisioni prese e sulle loro motivazioni; questa fase consente di ridefinire il progetto di P.S. sulla base dei contributi della fase di partecipazione e di concertazione e vede coinvolti, oltre che l'amministrazione comunale che lo staff tecnico, tutti i soggetti interessati alla formazione del piano;
  - **attuazione e gestione:** che comprende l'attuazione del piano o programma, il monitoraggio e la valutazione periodica degli effetti e può comportare azioni correttive degli effetti indesiderati fino al possibile ri-orientamento del piano o programma. È ragionevole supporre che sia la componente attuativa di un piano a produrre la migliore qualità di indicazioni di retroazione, per la revisione anche della componente strutturale e strategica. Sempre dalla componente attuativa derivano le indicazioni utili al monitoraggio del processo di pianificazione sia dal punto di vista dell'efficienza (rispetto della tempistica e delle condizioni di realizzazione del piano), sia dal punto di vista dell'efficacia (conseguimento degli obiettivi, in primo luogo quelli ambientali).

Occorre infine sottolineare che per consentire un più alto livello di sostenibilità e una maggiore integrazione della Valutazione Ambientale nel processo di pianificazione occorre strutturare e definire alcuni processi chiave:

*la costruzione della base di conoscenza comune, la partecipazione dei diversi soggetti coinvolti nel processo di pianificazione, la comunicazione/informazione che deve accompagnare proposte e decisioni e deve rendere "ripercorribile" l'intero processo.*

Si tratta di processi "trasversali", nel senso che accompagnano tutte le fasi del ciclo di vita del piano, con strumenti e modalità di volta in volta appropriate per la specifica fase.

La base di conoscenza viene implementata progressivamente durante lo sviluppo del ciclo di vita del piano e permette sia di realizzare una analisi ambientale completa sia di controllare i mutamenti conseguenti alla realizzazione delle azioni di piano.

Il processo di partecipazione permette il coinvolgimento massimo e la costruzione del consenso di tutti gli attori che hanno relazioni con il piano. Di tale processo fanno parte la partecipazione del pubblico, la negoziazione e concertazione tra enti e amministrazioni di diverso livello (da attivare attraverso strumenti quali la Conferenza di pianificazione o appositi tavoli di concertazione), la comunicazione, l'informazione e, più in generale, gli strumenti e i metodi per assicurare la *trasparenza* del processo di decisione.

Infatti l'importanza di una corretta e seria gestione dei processi di informazione / comunicazione risiede nella possibilità di rendere trasparente e ripercorribile la procedura di Valutazione Ambientale.

Un processo può essere considerato trasparente quando tutta la sequenza logica delle sue fasi e operazioni risulta adeguatamente comprovata e la relativa documentazione risulta facilmente accessibile. In altri termini, si ha trasparenza se la decisione finale è frutto di un processo razionale, corredato da un bagaglio essenziale di informazioni (fonte dei dati, iter della procedura, legami con altre procedure, soggetti competenti e coinvolti nelle varie fasi,

tempistica, ecc.).

Per raggiungere tale obiettivo è possibile, ancora una volta, l'utilizzo di strumenti che consentono di informatizzare una procedura, scomponendola analiticamente e rappresentandola visivamente in maniera efficace, precisa e immediatamente comprensibile anche ai non addetti ai lavori.

L'utilizzo di Internet diventa essenziale per ottenere una più ampia diffusione delle informazioni, raggiungendo un elevato numero di utenti. Internet non costituisce solo un mezzo di informazione ma, consentendo l'interattività, rappresenta un vero e proprio canale di comunicazione. La comunicazione nei due sensi può essere gestita, per esempio, attraverso lo strumento del *forum on line* su sito web, che permette agli utenti di interagire in tempo reale sollevando dubbi, formulando domande, esprimendo pareri e osservazioni su argomenti e documentazione specifici.

Accanto alla trasparenza, gli strumenti informatici consentono la ripercorribilità del processo, ovvero la possibilità di ripetere passi della sequenza modificandone alcuni parametri o scelte che si considerano inadeguati o comunque migliorabili. Ripercorrere il processo significa consentire di correggere eventuali errori e permettere anche a soggetti esterni all'amministrazione di sviluppare autonome proposte a valutazione. Dando così significato al concetto di partecipazione attiva e bidirezionale.

## **Obiettivi del Piano Strutturale ed effetti ambientali e territoriali attesi**

La componente strategica del Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro è stata preliminarmente già delineata nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 04/09/2006 nella quale, oltre alle "Linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato amministrativo", sono fissati anche gli obiettivi per la revisione del Piano Strutturale.

La Deliberazione citata innanzitutto contiene in premessa alcune considerazioni che rivestono una particolare importanza anche alla luce dei nuovi principi contenuti nella legge regionale sul governo del territorio (sostenibilità, partecipazione, concertazione) illustrati nelle pagine che precedono. Vi si legge:

"...

*Il Comune rappresenta per ogni cittadino tutta la Pubblica Amministrazione. Ispirandosi ai due fondamentali principi dell'innovazione e della partecipazione, esso deve garantire alla città un governo senza protagonismi, ma di servizio e di mediazione.*

*... in particolare il contatto continuo con la realtà civile nella complessità dei suoi problemi e delle sue aspirazioni, con un atteggiamento di coordinamento e di guida, che affida al governo locale compiti di studio, di proposta e di risoluzione rivolgendo sempre, tuttavia, attenzioni sistematiche a tutte le realtà rappresentative presenti nel Consiglio e negli organi di gestione e di promozione.*

*Ciò sostanzialmente significa agire in una condizione di responsabilità partecipate di governo attraverso il confronto e il dialogo, non solo negli ambiti prettamente cittadini, ma anche in quelli più ampiamente territoriali e, dove necessario e possibile, regionali.*

*Ci sono infatti questioni, necessità e problematiche la cui soluzione il governo di una città come Sansepolcro non può considerare e affrontare in ambiti o con criteri prettamente municipalistici, ma piuttosto con prospettive le più allargate e approfondite così come emergono da esigenze economiche, sociali, culturali e ambientali.*

*Questo rilievo ci porta a prospettare una politica di massima attenzione nei confronti della Comunità Montana, l'organismo politico e amministrativo sovracomunale a cui intendiamo finalmente assegnare i più qualificati compiti di programmazione e di guida di tutto il territorio montano altotiberino, soprattutto quelli pertinenti all'economia, alla viabilità, all'ambiente, alla cultura, alla sanità e ai servizi sociali.*

*Per tutto ciò questa amministrazione si rivolgerà, come ha già provveduto di fare, a costruttivi confronti non solo con il governo della Provincia di Arezzo e della Toscana, ma anche con le realtà amministrative le più diversificate dell'Umbria delle Marche e della Romagna, cioè con quel grande bacino le cui istanze economiche, sociali, turistiche, viarie, ambientali e sanitarie non possono più essere considerate con criteri e metodi essenzialmente municipalistici, ma piuttosto nelle prospettive allargate e sempre più coinvolgenti di un bacino come il nostro, che deve in assoluto proiettarsi verso orizzonti sempre più nazionali ed europei, come gli giungono da una storia e da costumi che l'hanno visto sempre primeggiare in qualificati ambiti imprenditoriali, sociali e culturali.*

*Per tutto ciò sono stati già "aperti" i primi contatti con i sindaci altotiberini fino a quello di Umbertide per coinvolgimenti che ci accomunano relativamente alle questioni della E 45, della E 78, del bacino di Montedoglio e del Tevere, per la gestione di varie problematiche ambientali, sanitarie (dove possibile e necessario), per progettazioni imprenditoriali, commerciali, economiche e turistiche...*

*In questa nostra struttura amministrativa locale si intende individuare potenzialità strategiche per lo sviluppo del territorio e strumenti di coordinamento e di guida su cui impostare competitività politiche e sociali attraverso un confronto tra amministrazione locale da una parte e imprese e associazioni dall'altra.*

*Per fare ciò intendiamo impostare una programmazione dello sviluppo in un sistema aperto, dinamico, che tenga conto da una parte degli aspetti strutturali del governo comunale e dall'altra degli aspetti relazionali, come sono il sistema delle imprese, la dotazione di servizi, la ricerca, l'innovazione.*

*Va infatti sottolineato che la nuova competizione politica territoriale si gioca sulla complessiva qualità del contesto di sviluppo locale, sulla crescente attenzione programmatica del sistema locale verso risorse ambientali e territoriali, verso risorse storiche e culturali, in primo piano quelle industriali e artigianali.*

*Intendiamo per tutto ciò cercare sempre un fondato equilibrio tra tradizione e innovazione, tra realtà locale e globale attraverso un sistema sempre più innovativo di rete: questo anche perché la competitività di fronte alla quale ci mette il sistema sempre più disponibile e aperto della comunicazione si gioca sulle nostre risorse reali che siamo in grado di offrire, sull'immagine che riusciremo a dare del nostro territorio, un'immagine che sia il vero specchio della nostra condizione.*

*Di qui il dovere delle garanzie più ampie della nostra città e del nostro territorio da affidare al patrimonio ambientale, ai nostri beni culturali, alla nostra forte tradizione imprenditoriale e produttiva, ai nostri valori sociali, ai nostri giovani, ai quali si devono assicurare possibilità nuove di occupazione, ai quali si deve riconoscere la forza della creatività, che da tempo stanno dimostrando di avere, e il diritto di attese sempre più dignitose sul piano sociale, economico, del lavoro e delle relazioni.*

...”

Gli obiettivi ed i relativi effetti territoriali attesi, riguardanti in particolare il Piano Strutturale, possono riassumersi nei seguenti:

A. *Sistema insediativo:*

1. rilancio del ruolo primario del **Centro Storico** affinché diventi luogo decoroso, vivo nelle sue piazze e nelle sue vie, luogo di aggregazione e di incontro, convivenza serena ed edificante. A tal fine il Piano Strutturale promuoverà il riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio con particolare attenzione per la salvaguardia della funzione residenziale, vero “legante” naturale della città di impronta antica. Per il raggiungimento di tale obiettivo verranno promosse azioni di piano atte a garantire standards abitativi adeguati, nel rispetto delle tipologie e della immagine architettonica della città storica. All'interno di questa prospettiva strategica troveranno compimento i progetti previsti nell'ambito del “Contratto di Quartiere”, tra cui il Recupero del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi; il restauro della struttura di Santa Chiara, che sarà destinata a finalità didattiche e culturali, e degli edifici scolastici cittadini, tutti in condizioni di precarietà; riuso del prestigioso Palazzo Alberti per destinarlo a qualificate iniziative culturali in autonomia e in collaborazione con il Museo del Bargello di Firenze; promozione di iniziative per giungere ad una utilizzazione pubblica della Fortezza Malatestiano-Medicea, per fini museali o per manifestazioni culturali in genere; la regolamentazione del traffico, dei parcheggi e dei mercati, delle zone di sosta degli autobus turistici e degli usi delle aree pubbliche; lo sviluppo di progetti di arredo urbano volti alla riqualificazione degli spazi aperti ed all'abbattimento delle barriere architettoniche; il completamento dei progetti di pavimentazione delle strade e piazze del centro storico, al fine di privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile anche in funzione della valorizzazione della funzione di “centro commerciale naturale” del centro storico. I progetti di pavimentazione oltre a riqualificare il sistema degli spazi aperti di servizio al tessuto edilizio dovranno rispondere anche alla esigenza di adeguare e potenziare anche il sistema delle reti tecnologiche di servizio.
2. Valorizzazione del ruolo delle varie **frazioni** nelle loro specifiche identità storiche sociali e culturali, anche tramite un deciso miglioramento dei servizi di comunicazione con la città, delle reti di illuminazione pubblica, la riorganizzazione della viabilità e l'adeguamento dei standards e degli spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione,, comprensivi id percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport aiuole, marciapiedi, parcheggi, decorazione arborea);
3. specializzazione e consolidamento del **sistema insediativo** esistente e dei rapporti gerarchici e funzionali che, nel corso della sua evoluzione storica, si sono determinati tra capoluogo, frazioni maggiori, centri minori ed edificato sparso, cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, come quantità e localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico, il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie; tali aree di espansione dovranno costituire al tempo stesso occasione di riqualificazione urbanistica e

- funzionale delle aree di frangia urbana esistenti e carenti dal punto di vista della dotazione di standards e quindi di miglioramento della qualità della vita;
4. definizione di norme e previsione di incentivi, tenendo conto anche dei provvedimenti ad hoc della Regione Toscana, per promuovere la realizzazione della **bio-architettura** e di tipologie insediative che favoriscano il risparmio nell'uso delle risorse e dell'energia, anche attraverso l'adeguamento del Regolamento edilizio comunale alle nuove disposizioni in merito alle certificazioni energetiche degli edifici (D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni);
  5. promozione delle **aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali** che vi operano, attraverso provvedimenti mirati concordati con gli imprenditori, particolarmente per quanto riguarda i collegamenti, i servizi e la sicurezza (ad esempio disponibilità immediata di sistemi antincendio, videosorveglianza). Le zone industriali dovranno inoltre garantire un maggiore decoro urbano anche attraverso la dotazione di adeguate aree di parcheggio, strade ben mantenute, dotate di marciapiedi e corredate da aree verdi. Per le aree produttive di espansione previste dal P.S. dovranno essere privilegiate modalità attuative in grado di garantire il contenimento dei prezzi delle aree. Al fine di assicurare il riequilibrio tra le funzioni sarà necessario inoltre prevedere la verifica delle norme esistenti in merito alle funzioni commerciali, come previsto anche dall'art. 53, comma 3 lettera c) e dalla L.R. 28/2005 e succ. modiff. ed integr., con il fine di evitare la polverizzazione distributiva e permettere innovazione, ammodernamento e competitività dotandosi di uno strumento ispirati ai seguenti criteri: razionalizzazione delle rete distributiva, ottimizzazione del servizio per i consumatori, integrazione e compresenza di varie forme distributive. Per le aree non esclusivamente commerciali, individuazione delle attività da considerare compatibili, disponendo anche eventuali limitazioni di carattere merceologico.

*B. Sistema infrastrutturale:*

1. riorganizzazione e razionalizzazione del sistema della **rete stradale extraurbana ed urbana**, studiando altresì possibilità concrete di collegamenti ferroviari e di utilizzo delle tecnologie più avanzate delle telecomunicazioni (collegamenti wireless); tale obiettivo dovrà garantire un più efficace sistema dei collegamenti del capoluogo con le frazioni e con le aree produttive ( in particolare con l'area industriale di Santa Fiora-Gricignano);
2. definizione di un **sistema di percorsi pedonali e di piste ciclabili** attrezzati con aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative e sportive all'aperto;

*C. Sistema ambientale:*

1. promozione dell'utilizzo turistico e ricreativo di alcune rive del lago di Montedoglio nel rispetto dell'esistente oasi faunistica;
2. individuazione del fiume Tevere e della sua area golenale quale ambito di recupero ambientale e paesaggistico al cui interno definire spazi adeguati per le attività che vi si sono insediate spontaneamente quali quella di pesca sportiva, praticata in particolare nel tratto tra la diga di Montedoglio ed il ponte sul Tevere da numerose associazioni;
3. individuazione di aree agricole che si caratterizzino per la tipicità delle produzioni (aree ad esclusivo uso agricolo) oltre che per gli intrinseci caratteri e valori paesaggistico - ambientali, in rapporto strutturale e funzionale con gli insediamenti di antica formazione (centro storico, tessuti storici delle frazioni ed aggregati minori, edilizia rurale sparsa storica) da disciplinare quali elementi identitari del paesaggio valtiberino da conservare e valorizzare.

**La coerenza esterna: strumenti della pianificazione e piani di settore vigenti ed inerenti il territorio comunale di Sansepolcro**

Di seguito sono riportate le schede riguardanti gli strumenti della pianificazione territoriale vigenti di competenza della Regione (Piano di Indirizzo Territoriale o P.I.T.) e della Provincia di Arezzo (Piano Territoriale di Coordinamento o P.T.C.) ed altri di pianificazione e programmazione di settore inerenti il territorio comunale rispetto ai quali dovrà essere assicurata la coerenza del Piano Strutturale.

CONTENUTI, OBIETTIVI, DIRETTIVE PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.I.T.	CONTENUTI, OBIETTIVI, DIRETTIVE PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.T.C.	OBIETTIVI DEL P.S.	VALUTAZIONE DI COERENZA
<p><b>Sistema insediativo - La "Città policentrica":</b></p> <p>a) La "città policentrica toscana" promuove strategie culturali che tutelino il valore del proprio patrimonio storico, artistico e ambientale e la memoria di cui esso è depositario senza accondiscendere alla banalizzazione della sua fruibilità; in merito in particolare alle funzioni commerciali gli strumenti della pianificazione territoriale dovranno tutelare presenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità e la presenza organizzata dei centri commerciali naturali nelle aree urbane. A tal fine sono da prevenire ed evitare la sostituzione e la delocalizzazione delle attività commerciali e artigiane di vicinato, anche definendo specificazioni funzionali nella destinazione d'uso degli immobili mediante la disciplina di cui all'articolo 58 della l.r. 1/2005.</p> <p>b) La Regione adotta misure premianti per programmi integrati finalizzati al recupero edilizio e alla riqualificazione e rivitalizzazione di porzioni consistenti del tessuto urbano entro i quali l'offerta pubblica e privata di abitazioni sia in grado, per dimensioni e caratteri, di favorire l'integrazione sociale; incentiva, ai sensi degli articoli 145, 146 e 147 della l.r. 1/2005, gli interventi diretti a migliorare la qualità progettuale e tecnologica dei manufatti della produzione edilizia.</p> <p>Il concorso finanziario della Regione è subordinato all'accertamento delle condizioni progettuali di cui al Capo III del Titolo VIII della l.r. 1/2005, con particolare riferimento alla qualità architettonica, dimensionale e residenziale delle abitazioni.</p> <p>c) Al fine di assicurare la continuità e la biodiversità delle reti naturali costituite dai molteplici corridoi ecologici che, nei loro specifici episodi, connettono e attraversano gli insediamenti urbani della Toscana quale fattore essenziale della "città policentrica", gli strumenti della pianificazione territoriale individuano, tutelano e valorizzano i corsi d'acqua fluviali e lacustri, e gli ambiti territoriali che vi si correlano, gli spazi verdi pubblici e privati ed ogni altra risorsa naturale, e ne prevedono l'incremento quanto a dotazione e disponibilità. Contestualmente gli strumenti della pianificazione territoriale provvedono all'attuazione degli interventi di difesa integrata del suolo previsti dalla pianificazione di bacino.</p> <p>La pianificazione degli interventi di trasformazione urbanistica dovrà essere subordinata anche alla</p>	<p>Obiettivo generale, relativo alla risorsa essenziale <b>Città ed insediamenti urbani</b>, è la tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi, la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, nonché degli insediamenti prevalentemente produttivi.</p> <p><u>Relativamente ai centri antichi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adeguare ed estendere il recupero a tutti i tessuti edilizi di antica formazione;</li> <li>- riequilibrare le funzioni e razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali e artigianali;</li> <li>- integrare i centri antichi con i contesti insediativi circostanti in modo da tendere ad un riequilibrio su scala territoriale.</li> </ul> <p><u>Relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente residenziali:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate;</li> <li>- non incrementare le necessità di mobilità;</li> <li>- individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.</li> </ul> <p>Per ciò che riguarda la funzione residenziale la localizzazione delle addizioni edilizie programmate dovrà essere prevista in contiguità con l'edificato esistente evitando l'apertura di nuovi fronti edilizi nel territorio aperto.</p> <p>Nella definizione degli obiettivi di qualità urbana delle nuove addizioni, i Piani Strutturali indicheranno l'articolazione dei tipi edilizi i caratteri architettonici e di cromatismi atti a configurare un ambiente urbano coerente ed armonico (da definire compiutamente nei regolamenti urbanistici) mentre le densità fondiarie dovranno risultare, tendenzialmente, superiori agli 80ab./Ha.</p> <p>Al di fuori dei centri e limitatamente a quelli la cui area di pertinenza è da considerarsi edificabile, eventuali localizzazioni insediative saranno subordinate alla dotazione di servizi indispensabili definiti dai comuni con riferimento alla natura e all'entità dell'insediamento.</p> <p>E' da escludere la nuova edificazione a margine delle grandi direttrici nazionali e regionali, delle direttrici primarie di interesse regionale, provinciale ed interprovinciale di cui alla "Classificazione della</p>	<p>- Rilancio del ruolo primario del <b>Centro Storico</b> affinché diventi luogo decoroso, vivo nelle sue piazze e nelle sue vie, luogo di aggregazione e di incontro, convivenza serena ed edificante. A tal fine il Piano Strutturale promuoverà il riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio con particolare attenzione per la salvaguardia della funzione residenziale, vero "legante" naturale della città di impronta antica. Per il raggiungimento di tale obiettivo verranno promosse azioni di piano atte a garantire standards abitativi adeguati, nel rispetto delle tipologie e della immagine architettonica della città storica. All'interno di questa prospettiva strategica troveranno compimento i progetti previsti nell'ambito del "Contratto di Quartiere", tra cui il Recupero del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi; il restauro della struttura di Santa Chiara, che sarà destinata a finalità didattiche e culturali, e degli edifici scolastici cittadini, tutti in condizioni di precarietà; riuso del prestigioso Palazzo Alberti per destinarlo a qualificate iniziative culturali in autonomia e in collaborazione con il Museo del Bargello di Firenze; promozione di iniziative per giungere ad una utilizzazione pubblica della Fortezza Malatestiano-Medicea, per fini museali o per manifestazioni culturali in genere; la regolamentazione del traffico, dei parcheggi e dei mercati, delle zone di sosta degli autobus turistici e degli usi delle aree pubbliche; lo sviluppo di progetti di arredo urbano volti alla riqualificazione degli spazi aperti ed all'abbattimento delle barriere architettoniche; il completamento dei progetti di pavimentazione delle strade e piazze del centro storico, al fine di privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile anche in funzione della valorizzazione della funzione di "centro commerciale naturale" del centro storico. I progetti di pavimentazione oltre a riqualificare il sistema degli spazi aperti di servizio al tessuto edilizio dovranno rispondere anche alla esigenza di adeguare e potenziare anche il sistema delle reti tecnologiche di servizio.</p> <p>- Valorizzazione del ruolo delle varie <b>frazioni</b> nelle loro specifiche identità storiche sociali e culturali, anche tramite un deciso miglioramento dei servizi di comunicazione con la città, delle reti di illuminazione pubblica, la riorganizzazione della viabilità e l'adeguamento dei standards e degli spazi pubblici</p>	<p><b>Gli obiettivi in merito al sistema insediativo risultano pienamente coerenti con quelli degli altri strumenti della pianificazione territoriale vigenti.</b></p> <p><b>Ogni trasformazione urbanistica dovrà essere valutata con particolare riferimento ai suoi effetti sull'uso della risorsa idropotabile e concordemente con le politiche settoriali, con la pianificazione di bacino e con la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e attraverso la valutazione della coerenza con gli altri piani di settore a livello regionale.</b></p> <p><b>In rapporto al punto c) della colonna relativa al P.I.T. dovranno essere sviluppate le analisi del P.S. in merito alle aree verdi da tutelare quali corridoi ecologici all'interno dei sistemi urbani esistenti.</b></p> <p><b>In rapporto ai contenuti del P.T.C. sono da segnalare criteri di valutazione delle scelte di pianificazione in merito alla localizzazione, qualità, dimensionamento delle espansioni edilizie (esclusione di nuovi fronti edilizi nel territorio rurale e di nuovi insediamenti lungo direttrici viarie nazionali, regionali e provinciale; priorità degli interventi di recupero di aree degradate, definizione di specifiche regole per la qualità urbanistico-architettonica degli insediamenti, indicatore minimo di densità fondiaria).</b></p>

CONTENUTI, OBIETTIVI, DIRETTIVE PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.I.T.	CONTENUTI, OBIETTIVI, DIRETTIVE PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.T.C.	OBIETTIVI DEL P.S.	VALUTAZIONE DI COERENZA
<p>verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici già esistenti dovrà essere soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa e mediante il coordinamento. La pianificazione degli interventi di trasformazione urbanistica dovrà essere subordinata anche alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici già esistenti dovrà essere soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa e mediante il coordinamento con le politiche settoriali, con la pianificazione di bacino e con la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e attraverso la valutazione della coerenza con gli altri piani di settore a livello regionale.</p>	<p>viabilità stradale esistente", nonché a margine delle strade provinciali, quali collegamento fra sistemi locali.</p>	<p>(adeguati luoghi di aggregazione,, comprensivi id percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport aiuole, marciapiedi, parcheggi, decorazione arborea); - specializzazione e consolidamento del <b>sistema insediativo</b> esistente e dei rapporti gerarchici e funzionali che, nel corso della sua evoluzione storica, si sono determinati tra capoluogo, frazioni maggiori, centri minori ed edificato sparso, cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, come quantità e localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico, il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie;tali aree di espansione dovranno costituire al tempo stesso occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree di frangia urbana esistenti e carenti dal punto di vista della dotazione di standards e quindi di miglioramento della qualità della vita; - definizione di norme e previsione di incentivi, tenendo conto anche dei provvedimenti ad hoc della Regione Toscana, per promuovere la realizzazione della <b>bio-architettura</b> e di tipologie insediative che favoriscano il risparmio nell'uso delle risorse e dell'energia, anche attraverso l'adeguamento del Regolamento edilizio comunale alle nuove disposizioni in merito alle certificazioni energetiche degli edifici (D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni).</p>	
<p><b>Le Aree industriali e commerciali</b> In relazione agli insediamenti produttivi è da prevedere il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi. Dovranno essere studiate soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, e che consentano la riduzione della produzione di rifiuti, migliorino la gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali, ivi compresi gli imballaggi, e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata. È da privilegiare il recupero delle aree dismesse ed il completamento di quelle esistenti rispetto a nuove previsioni. Tale ordine di priorità privilegia, inoltre, la pianificazione sovracomunale rispetto a quella semplicemente comunale. A titolo di direttiva si prevede inoltre che il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse è da consentire solo</p>	<p>Relativamente agli <b>insediamenti urbani prevalentemente produttivi</b>: - perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento delle attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne; - individuare dei comparti produttivi con caratteristiche idonee a favorire un'adeguata rete di servizi alle imprese; - favorire l'introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica; - incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale. Per ciò che riguarda gli insediamenti produttivi localizzare le nuove aree tendenzialmente in prossimità di quelle esistenti. Nell'effettuare le localizzazioni delle attività industriali riconoscere priorità a quelle previste da accordi sovracomunali e per i Distretti industriali.</p>	<p>Promozione delle <b>aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali</b> che vi operano, attraverso provvedimenti mirati concordati con gli imprenditori, particolarmente per quanto riguarda i collegamenti, i servizi e la sicurezza (ad esempio disponibilità immediata di sistemi antincendio, videosorveglianza). Le zone industriali dovranno inoltre garantire un maggiore decoro urbano anche attraverso la dotazione di adeguate aree di parcheggio, strade ben mantenute, dotate di marciapiedi e corredate da aree verdi. Per le aree produttive di espansione previste dal P.S. dovranno essere privilegiate modalità attuative in grado di garantire il contenimento dei prezzi delle aree. Al fine di assicurare il riequilibrio tra le funzioni sarà necessario inoltre prevedere la verifica delle norme esistenti in merito alle funzioni commerciali, come previsto anche dall'art. 53, comma 3 lettera c) e dalla L.R. 28/2005 e succ. modiff. ed integr., con il fine di evitare la polverizzazione distributiva e permettere innovazione, ammodernamento e competitività dotandosi di uno strumento ispirati ai seguenti criteri: razionalizzazione delle rete distributiva, ottimizzazione del servizio per i consumatori, integrazione e compresenza di varie forme distributive. Per le aree non esclusivamente commerciali, individuazione delle attività da</p>	<p>Anche per ciò che riguarda il sistema funzionale delle aree produttive gli obiettivi del P.S. paiono pienamente coerenti con quelli di P.I.T. e P.T.C.. <b>In entrambi gli strumenti di pianificazione di Regione e Provincia emerge inoltre la necessità che, in merito a questo sistema funzionale e a quello infrastrutturale, le previsioni sono da definire coerentemente e concordemente a quelle dei territori comunali contermini con una prospettiva di ambito sovracomunale.</b> <b>In merito poi agli specifici contenuti del P.I.T. sono esplicitati criteri per la disciplina degli interventi delle aree produttive dismesse e per le funzioni commerciali di cui si dovrà tenere conto nella costruzione della parte propositiva del P.S..</b></p>

CONTENUTI, OBIETTIVI, DIRETTIVE PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.I.T.	CONTENUTI, OBIETTIVI, DIRETTIVE PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.T.C.	OBIETTIVI DEL P.S.	VALUTAZIONE DI COERENZA
<p>qualora vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell'attività produttiva in altra parte del territorio regionale. il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse può essere consentita qualora risponda a specifiche esigenze del Comune interessato anche in riferimento a servizi collettivi, a edilizia sociale e a dotazioni infrastrutturali.</p> <p>Per ciò che riguarda le <b>funzioni commerciali</b> gli strumenti della pianificazione territoriale stabiliscono i criteri necessari per l'individuazione delle aree da ritenere sature rispetto alla possibilità di introdurre ulteriori medie e grandi strutture di vendita, in base ai seguenti criteri:</p> <p>a) l'ammontare dei costi per le amministrazioni pubbliche interessate ai fini dell'adeguamento delle infrastrutture e della tutela delle risorse essenziali del territorio di cui all'articolo 3, comma 5 della l.r. 1/2005;</p> <p>b) il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero di mezzi; numero di innesti e di accessi diretti; numero delle funzioni svolte (collegamento interprovinciale, mobilità in area metropolitana, collegamento ad area industriale, collegamento esercizi commerciali); l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;</p> <p>c) il livello di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già insediate;</p> <p>d) la presenza di aree da preservare ai fini del riequilibrio ecologico e paesaggistico.</p> <p>Nelle aree riconosciute sature in base ai criteri di cui al comma 1 non si prevedono nuove grandi e medie strutture di vendita, e le grandi e medie strutture già insediate in tali aree sono soggette ad interventi di riqualificazione ambientale e funzionale. Eventuali ampliamenti sono ammessi al solo scopo di concorrere a tale riqualificazione.</p> <p>3. Le previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale recanti nuove aree o aree in ampliamento di quelle esistenti per la localizzazione di grandi strutture di vendita costituiscono interventi che determinano effetti sugli assetti territoriali a scala intercomunale, e pertanto sono oggetto di concertazione tra le diverse amministrazioni competenti ex articolo 48, comma 4, lettera a) della l.r. 1/2005. Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, e dell'articolo 48, comma 1, lettera c), della l.r. 1/2005 e ai sensi dell'articolo 4, comma 1 della l.r. 28/2005, la localizzazione di nuove grandi strutture di vendita è da consentire soltanto in aree urbane o ad esse contigue, senza soluzioni di continuità con il terreno urbanizzato.</p>		<p>considerare compatibili, disponendo anche eventuali limitazioni di carattere merceologico.</p>	
<p><b>Il sistema infrastrutturale</b> Il potenziamento del sistema ferroviario toscano e la sua rilevanza primaria nella mobilità intraregionale e</p>	<p>Obiettivo generale relativo alla <b>rete delle infrastrutture</b> è il miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle</p>	<p><b>Sistema infrastrutturale:</b> - riorganizzazione e razionalizzazione del sistema della <b>rete stradale extraurbana ed urbana</b>, studiando</p>	<p>In merito alle infrastrutture di competenza sovracomunale, quali il corridoio ferroviario Arezzo Sansepolcro, il P.S. specificherà le relative previsioni con</p>



CONTENUTI, OBIETTIVI, DIRETTIVE PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.I.T.	CONTENUTI, OBIETTIVI, DIRETTIVE PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.T.C.	OBIETTIVI DEL P.S.	VALUTAZIONE DI COERENZA
<p>nell'intermodalità del trasporto pubblico locale, costituiscono il criterio prioritario per le scelte regionali e locali di infrastrutturazione del territorio toscano al fine di costruire una rete interconnessa a scala regionale di trasporto collettivo a guida vincolata.</p> <p>Gli strumenti di pianificazione territoriale individuano ambiti specifici di destinazione finalizzati alla possibile realizzazione o al potenziamento delle infrastrutture stradali e ferroviarie, in relazione al livello di approfondimento progettuale delle opere, e sulla base dei principi e livelli prestazionali relativi al sistema della mobilità e della logistica del presente Piano. In particolare per i tracciati ferroviari esistenti o per i quali sia avvenuta l'approvazione del progetto definitivo, si individuano ambiti di salvaguardia della infrastruttura e della sua eventuale espansione, comprendenti almeno le due fasce di rispetto di metri lineari 30 dalla rotaia più vicina, da ridurre in presenza di insediamenti esistenti, sentito il parere dell'ente proprietario delle ferrovie e nel rispetto delle normative vigenti. Per ciò che riguarda l'area della Valtiberina toscana il P.I.T. prevede un corridoio infrastrutturale ferroviario prioritario da approfondire e sviluppare progettualmente nel corso della attuazione del piano è quello relativo al <b>collegamento Arezzo - Sansepolcro</b>. Nella carta allegata al P.I.T. relativa alle previsioni del piano per ciò che riguarda la rete ferroviaria il tracciato schematico di collegamento ferroviario tra Anghiari e Sansepolcro si sviluppa a fianco dello stradone della via Libbia, innestandosi poi sulla linea ferroviaria esistente Sansepolcro-Perugia. Tra le strade statali in Toscana è citata la E45 Orte - Ravenna e la S.S. n. 73 Senese Aretina. Tra le strade regionali toscane è citata la S.R. 258 Marecchia. In merito alla E45 si prevede la realizzazione, entro il 2010, di interventi di adeguamento e messa in sicurezza compresi nel Piano triennale dell'Anas con uno stanziamento di 77,4 milioni di euro. ANAS sta approfondendo una proposta di project financing di potenziamento dell'itinerario europeo Civitavecchia - Mestre. È stata avviata la procedura di V.I.A..</p> <p>I tracciati ferroviari di interesse nazionale e regionale dismessi possono essere destinati dagli strumenti della pianificazione territoriale prioritariamente alla realizzazione di nuove infrastrutture ferroviarie. Qualora sia verificata, attraverso specifico studio di fattibilità, l'impossibilità ovvero l'inopportunità di un riutilizzo ferroviario, è possibile procedere ad altra destinazione, mediante accordo di pianificazione ex articolo 21 della l.r. 1/2005, purché comunque funzionale alla mobilità pubblica.</p> <p>Le aree ferroviarie esistenti o previste dagli strumenti della pianificazione territoriale che risultino in tutto o</p>	<p>fonti energetiche su tutto il territorio provinciale attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione e l'accessibilità della rete delle infrastrutture ed il completamento dei principali itinerari di trasporto.</p> <p>In particolare vengono indicati i seguenti obiettivi: differenziare il ruolo delle infrastrutture secondo la gerarchia che individua la rete delle grandi direttrici nazionali e regionali, delle direttrici primarie di interesse regionale, delle direttrici primarie di interesse provinciale ed interprovinciale, di cui alla "Classificazione della viabilità stradale esistente", nonché a margine delle strade provinciali, quali collegamenti fra sistemi locali; - favorire una maggiore permeabilità della barriera degli Appennini;</p> <p>- potenziare, migliorare ed integrare la rete infrastrutturale dei sistemi della mobilità, delle comunicazioni, del trasporto dell'energia e delle fonti energetiche, con particolare attenzione alle esigenze della sicurezza stradale nonché di tutela dall'inquinamento atmosferico ed acustico;</p> <p>- adeguare le infrastrutture delle telecomunicazioni, di trasporto dell'energia e delle fonti energetiche alle esigenze di tutela sanitaria degli insediamenti e di protezione ambientale del territorio;</p> <p>garantire, attraverso interventi sulle infrastrutture viarie, adeguati collegamenti con i realizzandi poli ospedalieri.</p>	<p>altresi possibilità concrete di collegamenti ferroviari e di utilizzo delle tecnologie più avanzate delle telecomunicazioni (collegamenti wireless); tale obiettivo dovrà garantire un più efficace sistema dei collegamenti del capoluogo con le frazioni e con le aree produttive (in particolare con l'area industriale di Santa Fiora-Gricignano);</p> <p>- definizione di un <b>sistema di percorsi pedonali e di piste ciclabili</b> attrezzati con aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative e sportive all'aperto;</p>	<p>u <b>livello di dettaglio che sarà riferito al livello di approfondimento della progettazione.</b> La <b>Amministrazione Comunale al tempo stesso parteciperà ai tavoli di concertazione previsti nella fase di progettazione di tali infrastrutture .</b></p> <p><b>In merito alla rete infrastrutturale di interesse locali dovranno essere approfonditi nel quadro conoscitivo i dati relativi al trasporto pubblico locale ed alle sue potenzialità di sviluppo, tenendo anche conto, nella successiva fase propositiva, delle direttive del P.I.T. relative alle modalità di riuso di eventuali tratti ferroviari dismessi.</b></p>

CONTENUTI, OBIETTIVI, DIRETTIVE PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.I.T.	CONTENUTI, OBIETTIVI, DIRETTIVE PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.T.C.	OBIETTIVI DEL P.S.	VALUTAZIONE DI COERENZA
<p>in parte non più funzionali all'esercizio ferroviario, sono suscettibili di altra destinazione purché prioritariamente funzionale alla mobilità pubblica e comunque mediante accordo di pianificazione ex articolo 21 della l.r.1/2005.</p> <p>Gli strumenti della pianificazione territoriale recanti previsioni insediative annoverano nella loro formulazione la valutazione degli ammontari del traffico veicolare da esse indotto sulla rete stradale esistente e prevedono, ove necessario, la preventiva o contestuale realizzazione di nuove e congruenti infrastrutture ai fini della sua sostenibilità.</p> <p>Gli strumenti della pianificazione territoriale devono soddisfare nella loro formulazione i seguenti criteri di tutela e valorizzazione degli interventi in materia di mobilità:</p> <p>a) assicurare, in corrispondenza dei principali accessi ai centri urbani, la dotazione di spazi di parcheggio all'esterno della sede stradale, con funzione di interscambio con i servizi di trasporto collettivo, evitando la localizzazione di attrezzature e insediamenti residenziali, commerciali o produttivi direttamente accessibili dalla sede stradale e, tramite adeguate infrastrutture o barriere e misure di fluidificazione del traffico veicolare, perseguire la riduzione degli inquinamenti acustici ed atmosferici;</p> <p>b) prevedere, nei centri ad alta densità abitativa, più ordini di parcheggio lungo le principali direttrici di penetrazione, differenziati con l'impiego di sistemi tariffari e di mezzi di trasporto collettivo che incentivino l'utilizzo dei parcheggi più esterni, selezionando il traffico all'ingresso delle aree urbane;</p> <p>c) individuare, in corrispondenza di ogni stazione e/o sito di fermata del servizio ferroviario, delle principali autostazioni e degli snodi di interscambio con le linee del trasporto pubblico locale, le aree per la sosta dei veicoli privati secondo adeguati dimensionamenti;</p> <p>e) garantire un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici, e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale ai principali centri storici;</p> <p>f) favorire la mobilità ciclabile attraverso la definizione di una rete di percorsi ad essa dedicati caratterizzati da continuità sul territorio urbano e periurbano e interconnessione con le principali funzioni ivi presenti e con i nodi di interscambio del trasporto pubblico locale;</p> <p>g) promuovere la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel tessuto della "città policentrica toscana".</p>			
<p><b>Il paesaggio ed il sistema ambientale</b> La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse</p>	<p><b>Obiettivi per i sub sistemi di paesaggio del P.T.C.:</b> <u>Per le aree montane:</u> - rafforzamento delle sinergie tra le risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;</p>	<p><b>Sistema ambientale:</b> - promozione dell'utilizzo turistico e ricreativo di alcune rive del lago di Montedoglio nel rispetto dell'esistente oasi faunistica;</p>	<p>Gli obiettivi del P.S. in materia di paesaggio e sistema ambientale rappresentano una specificazione ed integrazione in ambito locale di quelli più generali desumibili dal P.I.T. e P.T.C.. A tal fine sarà necessario</p>

CONTENUTI, OBIETTIVI, DIRETTIVE PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.I.T.	CONTENUTI, OBIETTIVI, DIRETTIVE PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.T.C.	OBIETTIVI DEL P.S.	VALUTAZIONE DI COERENZA
<p>storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa. Nelle aree con una configurazione paesaggistica, rurale o naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti che ne rendono riconoscibile il valore identitario, sono comunque da evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.</p> <p>Fatte salve ulteriori limitazioni stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti del governo del territorio, nelle stesse aree sono da ammettere solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso, né parcellizzazioni delle unità immobiliari in grado di configurare comunque tali mutamenti sul piano sostanziale. Inoltre nelle stesse aree gli strumenti della pianificazione territoriale considerano equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione.</p> <p>La Regione, le province e i comuni, nell'ambito delle rispettive competenze e in cooperazione con le comunità montane, i consorzi di bonifica e le autorità di bacino, provvedono alla corretta gestione delle risorse paesaggistico-ambientali ed in tal senso contribuiscono:</p> <p>a) a tutelare e valorizzare i territori rurali secondo la loro specifica caratterizzazione agraria e paesaggistica;</p> <p>b) a sostenere le colture agrarie e le attività forestali sostenibili quali elementi che contribuiscono al valore del paesaggio rurale;</p> <p>c) a contenere e prevenire l'erosione del territorio toscano e a ridurre i rischi di esondazione e di incendio;</p> <p>d) a garantire adeguati livelli di irrigazione attraverso modalità alternative al prelievo sotterraneo che contribuiscano a salvaguardare le falde da eccessivi emungimenti e da fenomeni di degrado (quali la salinizzazione);</p> <p>e) a contribuire a mantenere un alto livello di biodiversità;</p> <p>f) a favorire una corretta regimazione delle acque.</p> <p>Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti del governo del territorio, considerano gli ambiti rurali a bassa densità insediativa come elemento di qualità in quanto tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica, e come tale, anche in base a quanto specificamente previsto al riguardo nel Piano regionale di azione ambientale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica rispetto alle risorse essenziali del territorio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- il miglioramento dell'accessibilità complessiva;</li> <li>- il consolidamento del consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori dotate de sevizi essenziali;</li> <li>- il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali;</li> <li>- il mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco;</li> <li>- la permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale da questa assolte.</li> </ul> <p><u>Per le aree collinari ed alto collinari:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;</li> <li>- il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici e del patrimonio edilizio;</li> <li>- il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica;</li> <li>- la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi di abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;</li> <li>- promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse.</li> </ul> <p><u>Per le conche intermontane o aree di pianura:</u></p> <p>Il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio;</li> <li>- il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità;</li> <li>- l'attenuazione degli effetti indotti dall'impermeabilizzazione del suolo;</li> <li>- il recupero ed il risanamento delle zone umide e delle aste fluviali anche tramite l'istituzione di aree protette;</li> <li>- la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;</li> <li>- la continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e il reticolo delle sistemazioni idrauliche garantendo anche fondamentali elementi di rinaturalizzazione e di riequilibrio ecologico;</li> <li>- l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento fra i sistemi locali;</li> <li>- la rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;</li> <li>- la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- individuazione del fiume Tevere e della sua area golenale quale ambito di recupero ambientale e paesaggistico al cui interno definire spazi adeguati per le attività che vi si sono insediate spontaneamente quali quella di pesca sportiva, praticata in particolare nel tratto tra la diga di Montedoglio ed il ponte sul Tevere;</li> <li>- individuazione di aree agricole che si caratterizzino per la tipicità delle produzioni (aree ad esclusivo uso agricolo) oltre che per gli intrinseci caratteri e valori paesaggistico - ambientali, in rapporto strutturale e funzionale con gli insediamenti di antica formazione (centro storico, tessuti storici delle frazioni ed aggregati minori, edilizia rurale sparsa storica) da disciplinare quali elementi identitari del paesaggio valtiberino da conservare e valorizzare</li> </ul>	<p><b>implementare ed adeguare, ai sensi del Codice del paesaggio (D.lgs. 42/2004 e succ. modiff. ed integr.), il quadro conoscitivo e propositivo del P.S. con i contenuti di pianificazione paesaggistica del Piano Paesaggistico della Regione Toscana che corrisponde ad una sezione specifica del P.I.T. che dovrà essere implementata attraverso intese tra Ministero dei Beni Culturali ed ambientali, Regione, Province e Comuni.</b></p> <p><b>In merito agli specifici valori paesaggistici presenti nel territorio comunale, quali ad esempio la "collina di Sansepolcro", è da sottolineare come il P.I.T. abbia definito alcune direttive e prescrizioni riguardanti la invariante strutturale "patrimonio collinare" che impongono un maggiore approfondimento delle norme del P.S. in merito agli interventi ammissibili, anche sulla base degli ulteriori precisazioni in merito ai valori paesaggistici così come analizzati e disciplinati nel P.T.C..</b></p>

CONTENUTI, OBIETTIVI, DIRETTIVE PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.I.T.	CONTENUTI, OBIETTIVI, DIRETTIVE PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.T.C.	OBIETTIVI DEL P.S.	VALUTAZIONE DI COERENZA
<p>La localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero è subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio di cui al comma 2, dell'articolo 3 della l.r. 1/2005, e alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi e si promuova la riqualificazione di quelli degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio.</p> <p>La definizione di prescrizioni generali ed operative per la tutela e l'uso del territorio compreso negli ambiti individuati e descritti nel documento recante "Le qualità del paesaggio nei PTC" e assunta dal presente Piano come contenuta nelle "schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità" che sono parte degli allegati documentali per la disciplina paesaggistica del P.I.T.</p> <p>L'implementazione della disciplina paesaggistica avrà luogo sulla base dell'intesa con il Ministero per i beni e le attività culturali e dell'accordo preliminare di cui all'articolo 143 del D.Lgs. 42/2004.</p>	<p>- l'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.</p> <p>Per ciò che riguarda il territorio aperto obiettivo generale è lo sviluppo delle attività agricole e di quelle ad esse connesse e comunque compatibili, nonché l'attivazione di processi di valorizzazione e tutela dell'identità storica e morfologica del territorio che viene articolato per Tipi e Varianti del paesaggio agrario.</p> <p>In particolare vengono indicati i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sostenere la capacità e la qualità produttiva delle attività del territorio aperto, in particolare per le funzioni e le tipologie produttive significative e tipiche del territorio provinciale;</li> <li>- valorizzare il ruolo di presidio ambientale, sia delle attività agricole che di quelle ad esse connesse e comunque compatibili, di tutela e di valorizzazione delle prestazioni paesaggistiche e di difesa idrogeologica, con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e di più basso livello di produttività;</li> <li>- recuperare le situazioni di degrado in corso e valorizzare le risorse naturali;</li> <li>- consolidare ed istituire aree di protezione naturale, preservare e riqualificare l'ambiente, il paesaggio ed il patrimonio storico-culturale e naturalistico presente nel territorio aperto;</li> <li>- difendere il suolo e garantire la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture;</li> <li>- prevenire i fenomeni di dissesto idrogeologico ed i fenomeni alluvionali;</li> <li>- tutelare e riequilibrare le risorse idriche, comprese quelle a servizio degli insediamenti e delle attività produttive.</li> </ul> <p>Il P.T.C. ha inoltre approfondito l'analisi di alcuni beni paesistici da ricomprendere all'interno del sistema delle invariati strutturali (aree di tutela paesistica dei centri antichi maggiori e degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici antichi, tipi e varianti di paesaggio agrario, aree terrazzate o ciglionate, aree boscate, aree di interesse naturalistico, sistemazioni ed opere idrauliche) da disciplinare, sulla base delle direttive di pianificazione paesaggistica del P.T.C., all'interno della componente statutaria del Piano Strutturale.</p>		

## SCHEDE DI ALTRI PIANI DI SETTORE O PROGETTI DI COMPETENZA SOVRACOMUNALE INERENTI IL TERRITORIO COMUNALE

Vengono di seguito riportate le schede di altri piani di settore o progetti di competenza sovracomunale all'interno delle quali le valutazioni di coerenza sono evidenziate in grassetto.

### Piano stralcio di assetto idrogeologico

Il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere e adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n. 101 del 01/08/02, come definito nell'art. 1 delle NTA, "persegue la migliore compatibilità tra le aspettative di utilizzo e di sviluppo del territorio e la naturale dinamica idrogeomorfologica del bacino, nel rispetto della tutela ambientale e della sicurezza delle popolazioni, degli insediamenti e delle infrastrutture."

Il progetto di Piano stralcio è sviluppato secondo i seguenti punti:

- individuazione della pericolosità e del rischio idraulico con riferimento al reticolo principale, secondario e minore, mediante la perimetrazione delle aree inondabili per diversi tempi di ritorno della piena e la valutazione del rischio degli elementi esposti;
- individuazione della pericolosità da frana e la perimetrazione delle aree maggiormente a rischio;
- valutazione dell'efficienza idrogeologica dei versanti del bacino, scomponendo il bacino in 181 unità territoriali di riferimento (sottobacini);
- analisi dei trend delle dinamiche idrogeologiche e dell'antropizzazione del territorio per individuare le maggiori criticità e le conseguenti priorità di intervento;
- definizione di una serie di interventi a carattere strutturale e normativo.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica, il Piano individua tre fasce fluviali, in cui la disciplina di trasformazione del suolo è volta al raggiungimento degli obiettivi di assetto.

FASCIA A: caratterizzata dalla massima pericolosità e definita dal limite delle aree di esondazione diretta della piena di riferimento con Tr 50, per la quale non sono considerati compatibili insediamenti.

FASCIA B: compresa tra il limite delle aree di esondazione diretta e indiretta delle piene con Tr 50 e Tr 200, per la quale il Piano riconosce la necessità di conservazione della capacità di laminazione della piena e individua criteri ed indirizzi per la compatibilità delle attività antropiche.

FASCIA C: interessa le porzioni di territorio inondabili comprese tra le piene con Tr 200 e Tr 500 e le aree marginali della piena con Tr 200, per le quali il Piano sviluppa indirizzi e linee guida per assicurare un sufficiente livello di sicurezza alle popolazioni insediate, ai beni e ai luoghi, attraverso la predisposizione di piani di emergenza di competenza provinciale di cui alla L. 225/92.

Il Piano prevede elaborati relativi a "fasce fluviali e zone di rischio del reticolo principale" e un "atlante delle situazioni di rischio idraulico nel reticolo secondario, minore e marginale".

Per quanto riguarda l'assetto geomorfologico, l'inventario dei fenomeni franosi consiste nella perimetrazione dei corpi di frana attraverso interpretazione fotogeologica multiscalare e multitemporale; sulla base di tale inventario, nell'Atlante delle situazioni di rischio da frana, sono state perimetrate le situazioni di maggior rischio.

**I comuni hanno l'obbligo di recepire negli strumenti urbanistici, provvedendo alla trasposizione grafica in cartografie redatte a scala opportuna, i limiti delle fasce fluviali, delle zone di rischio idraulico R3 ed R4, delle zone di rischio da frana R3 ed R4 riportate negli elaborati: "fasce fluviali e zone di rischio del reticolo principale", "Atlante delle situazioni di rischio idraulico", "atlante delle situazioni di rischio da frana".**

Le norme del PAI adottano misure prescrittive ed interventi volti alla mitigazione del rischio nelle aree individuate R3 ed R4 dell' "atlante delle situazioni di rischio da frana" e richiedono che i comuni recepiscano l' "inventario dei fenomeni franosi" al fine di verificare, sulla base di studi geologici e geomorfologici di dettaglio, la compatibilità delle previsioni urbanistiche con la pericolosità da frana evidenziata, per evitare l'esposizione a rischi derivanti da movimenti gravitativi.

### **Studio di fattibilità relativo al tracciato ferroviario Arezzo - Sansepolcro**

Numerosi sono stati negli ultimi decenni atti di programmazione, intese e studi di fattibilità relativi al collegamento ferroviario Arezzo- Sansepolcro; in questa sede si ritiene di riportare i più recenti: quello prodotto dalla Provincia di Arezzo in fase di predisposizione del PTCP e lo studio di fattibilità derivante dal protocollo di intesa stipulato il 4 Dicembre 2002 dalla Provincia di Arezzo, dalla Comunità Montana Valtiberina Toscana, dalla Camera di Commercio di Arezzo e dai comuni di Arezzo, Subbiano, Anghiari e Sansepolcro redatto ai sensi dell'art. 15, comma 5 della L. 109/94. Tale Piano di fattibilità inquadra il tema del suddetto tracciato ferroviario nel più articolato e complesso programma di studi e progetti relativo al cosiddetto " corridoio ferroviario orientale", già inserito nel Piano Nazionale dei Trasporti del 2000 e che riguarda l'itinerario Roma - Orte - Sansepolcro - Rimini - Ravenna - Venezia.

In una fase iniziale, nell'ambito degli studi preliminari del PTCP, per il collegamento Arezzo-Sansepolcro vennero analizzate due ipotesi: una a carattere locale con la conseguente previsione di una linea a binario unico ed una, relativa al progetto dell'Ing. Luigi Marino alla base di un protocollo di intesa del 1994, a due binari elettrificati, per la nuova direttrice Roma - Terni - Perugia - Sansepolcro - S.Marino - Rimini - Ravenna -Piove di Sacco - Brennero o Tarvisio o Trieste, con l'ulteriore prolungamento verso Urbino e Fano (Trasversale Centrale Adriatico-Tirreno). La prima ipotesi venne abbandonata in seguito ad approfondimenti successivi, impostando il Corridoio Arezzo - Sansepolcro sulla caratteristica del doppio binario e con la prospettiva del suo prolungamento verso l'Adriatico, nelle due possibili direzioni della Valle del Metauro, con destinazione Fano, e della Valle del Marecchia, con destinazione Rimini.

Nell'affrontare l'argomento all'interno del territorio provinciale, per il tratto Sansepolcro - Arezzo, venne subito scartata l'ipotesi di ricostruzione dello storico tracciato, sia perché ormai compromesso dagli sviluppi urbani recenti, che per questioni di pendenze e raggi di curvatura non adeguabili alle necessità attuali. Il PTCP ha quindi individuato una fascia areale più che un corridoio, molto vasta a Nord di Arezzo e a Ovest di Sansepolcro. Nella piana del Tevere, considerando ormai fisso il punto di imbocco della galleria verso l'Adriatico in corrispondenza della bassa valle dell'Afra, il PTCP ha sottolineato la difficoltà di riutilizzare l'attuale stazione di Sansepolcro, ormai inglobata in un denso tessuto edilizio. La ferrovia, per ridurre l'impatto sull'orditura del tessuto agrario a sud della città, avrebbe dovuto sottopassare la SGC Orte - Cesena ed il nuovo ponte ferroviario sul Tevere essere realizzato a sud di quello esistente della Senese Aretina, sia per non attraversare il tessuto urbano di S. Fiora che per la minore sezione della fascia compresa tra i due argini fluviali longitudinali. Detto ciò, il PTCP ha rinviato la definizione del corridoio infrastrutturale ferroviario a studi di fattibilità di maggior dettaglio, come risulta quello redatto a seguito del protocollo d'intesa del Dicembre 2002.

Tale studio, datato maggio 2004, che prevede una lunghezza del tratto Arezzo - Sansepolcro pari a circa 25 chilometri per un costo stimato di circa 270 milioni di euro, viene presentato in forma parziale richiedendo per uno strumento più completo, ulteriori analisi della domanda di trasporto e studi più approfonditi di inserimento paesaggistico - ambientale.

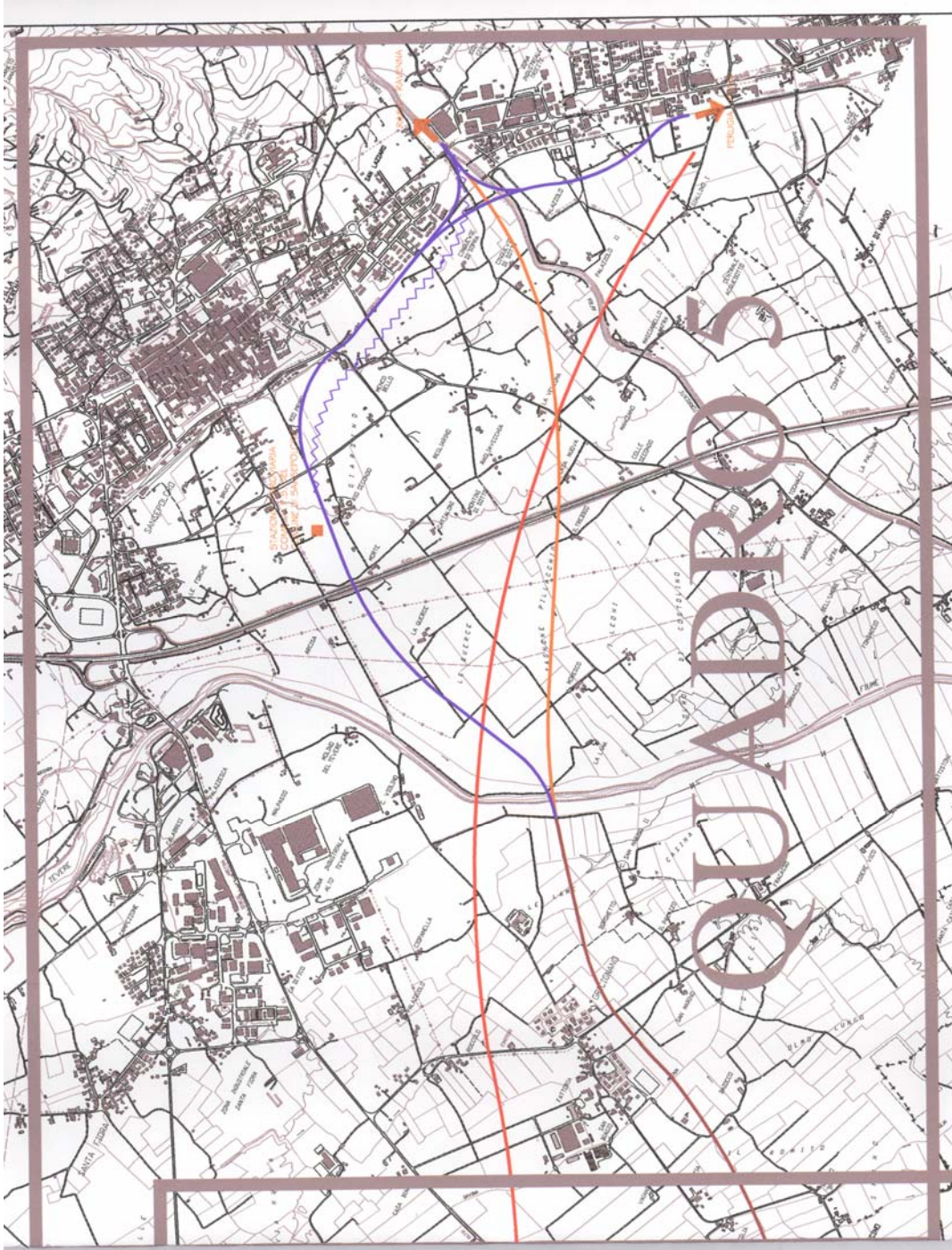
Le quattro alternative previste nella zona di Arezzo convergono in unico tracciato in prossimità delle "Pergolacce"proseguendo in galleria in direzione Sansepolcro per oltre 14 chilometri sbucando sulla valle del Sovara in prossimità del Molin del Caccia, in Comune di Anghiari.

Attraversato il Sovara la linea rientra in galleria in prossimità dell'Invidiosa per uscire in prossimità di Turicchi; da qui il tracciato prosegue in rilevato, sovrappassa la S.P.di S.Leo, la strada comunale tra Reglia e Molino Spino (Comune di Sansepolcro) e quella di Gricignano arrivando al Tevere (si veda il tracciato MARRONE nella planimetria seguente). Attraversato il fiume il tracciato scende per poter sottopassare la E45 nei pressi di Morte e proseguire in trincea fino a collegarsi con l'esistente linea ferroviaria; la nuova stazione di Sansepolcro è prevista nei pressi di Rio Secondo. Passato Sansepolcro la linea potrà proseguire in galleria, sottopassando il torrente Afra, verso Perugia o deviare verso Rimini - Ravenna e Fossombrone - Fano. Dalla direzione Perugia il convoglio ferroviario potrà dirigersi, sempre in galleria artificiale, verso la

stazione di Sansepolcro oppure verso l'Adriatico (si veda il tracciato VIOLA nella planimetria seguente).

Lo studio di fattibilità ha anche analizzato l'eventualità che il tracciato, attraversato il Tevere, proseguiva verso Sansepolcro passando in prossimità di Cinque Vie di Sotto e, mantenendosi in galleria, continuava verso Rimini - Ravenna (si veda il tracciato ARANCIONE nella planimetria seguente) mentre la nuova stazione di Sansepolcro sarebbe servita da un'ulteriore linea che potrebbe coincidere con quella precedentemente descritta (tracciato VIOLA). Tale ipotesi non è stata ulteriormente approfondita per i problemi altimetrici legati all'intersezione della linea in direzione Adriatico con quella in direzione Sansepolcro - Perugia.

**Per quanto riguarda i rapporti tra il piano di fattibilità suesposto e il P.S., è da considerare che si tratta di uno studio ancora parziale che richiederebbe ulteriori analisi e studi più approfonditi che potrebbero portare anche a consistenti modifiche del tracciato ipotizzato e ad un allungamento dei tempi di progettazione e realizzazione difficilmente quantificabili. Per tali motivi, prima del recepimento di tale ipotesi, che comporterebbe l'imposizione di un vincolo di inedificabilità assoluto per una consistente fascia di territorio comunale, sarebbe opportuno un confronto con gli Enti Sovraordinati per decidere in merito.**



 PROVINCIA DI AREZZO  COMUNE DI AREZZO	 Comune di Sansepolcro  Comune di Angigliari  Comune di Subbiano  C.C.L.A.A. di Arezzo	STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO AL TRACCIATO FERROVIARIO AREZZO - SANSEPOLCRO (Tratta del corridoio ferroviario Roma - Orte - Sansepolcro - Rimini - Ravenna - Venezia, individuata dal piano generale dei trasporti - Gennaio 2001)	PROGETTO A CURA DELLA PROVINCIA DI AREZZO SERVIZI INFRASTRUTTURE SERVIZIO GRANDI INFRASTRUTTURE
<b>TAV. n. 1</b> SCALA 1:30000 Emissione: Maggio 2004		<b>COROGRAFIA</b>	
LEGENDA ALT.1    ALT.4    ALT.5b ALT.2    ALT.5    GALLERIA ALT.3    ALT.5a			



### **Progetto preliminare corridoio di viabilità autostradale Mestre - Orte - Civitavecchia tratta E45 - E55 (Orte - Mestre)**

Il tratto interessato da tale Progetto Preliminare, datato marzo 2005, è l'itinerario E45/E55, che si sviluppa per circa 400 km e prevede la realizzazione di un'infrastruttura di tipo autostradale tra Orte e Mestre. Tale infrastruttura rientra nel Corridoio Autostradale Dorsale Mestre - Orte - Civitavecchia, così definito in data 11/11/2004 con la firma dell'accordo ("Atto Integrativo") tra il Ministero delle Infrastrutture e le cinque regioni interessate dal tracciato. L'itinerario E45/E55 è inoltre compreso tra le infrastrutture strategiche di interesse nazionale, definite dalla L.443/2001 e dal successivo D.Lgs. n. 190/2002 ed è inserito nel Primo Programma delle Infrastrutture Strategiche emanato con Deliberazione del 12/12/01 dal CIPE.

Il criterio ispiratore del progetto per il tratto in esame è stato quello di perseguire il più possibile l'adeguamento in sede, con l'obiettivo di consentire una classificazione dell'itinerario di tipo autostradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D. Lgs n. 285/92 e succ. modifiche) e della nuova normativa stradale definita dal D.M. 5/11/01.

L'attuale sede presenta due corsie per senso di marcia, con larghezza della piattaforma variabile tra 15 e 20m, ed un andamento planoaltimetrico non sempre adeguato agli standard funzionali e di sicurezza di una moderna infrastruttura autostradale. L'intervento prevede l'adeguamento della strada alla categoria A con 2+2 corsie di marcia (25m) ad eccezione del solo tratto appenninico compreso tra Sansepolcro Nord e lo svincolo di Borello Sud.

In tale tratto, viste le caratteristiche morfologiche ed orografiche del territorio attraversato si è previsto:

- L'adeguamento della sede attuale alla categoria B tra Sansepolcro Nord e Verghereto Nord;
- La realizzazione della variante di Verghereto, tra gli svincoli di Verghereto Nord e Bagno di Romagna, con la costruzione della nuova carreggiata nord con sezione di tipo A e l'organizzazione sull'intera piattaforma attuale della sola carreggiata sud;
- L'adeguamento della sede attuale per gli aspetti e gli arredi funzionali legati alla sicurezza tra lo svincolo di Bagno di Romagna e quello di Borello sud.

Nello specifico, il tratto di E45 ricadente nel Comune di Sansepolcro interessa due "tratte" del "tronco 4" in cui il progetto è stato suddiviso.

La tratta dal km 77 al km 140, che va da Perugia a Sansepolcro Nord, è considerata una delle meno problematiche, in quanto la geometria del tracciato esistente ha richiesto, per la sezione di tipo A, modeste correzioni e la presenza di opere da adeguare è piuttosto contenuta. Il progetto prevede dall'uscita di Città di Castello, quelle di Selci Lama, Sansepolcro e Sansepolcro Nord (con la soppressione dell'uscita di San Giustino) e la barriera di esazione di Sansepolcro al km 131+650.

In questo tronco è inoltre prevista l'interconnessione della E45 con la S.G.C. Grosseto - Fano, sfruttando in parte l'attuale svincolo sulla E45 a servizio dell'abitato di Lama.

La tratta dal km 140 al km 167+800 interessa i comuni di Sansepolcro (dallo svincolo nord fino al confine) e Pieve Santo Stefano e prevede, come già detto, di adottare una sezione stradale di tipo B, non essendo stata ritenuta sostenibile, dal punto di vista ambientale, a fronte di benefici complessivamente modesti in termini di miglioramento funzionale, l'adozione di una variante complessiva per la riclassificazione di tipo A.

Tale progetto preliminare, nella Tav. 3 "Integrazioni per richieste degli enti", datata marzo 06, recepisce alcune scelte e intenzioni iniziali del Piano Strutturale della precedente amministrazione, adottato nell'aprile 2004, con un nuovo svincolo nelle vicinanze della Fraz. Trebbio in corrispondenza della nuova tangenziale urbana prevista dal piano e con l'eliminazione dell'attuale uscita principale di Sansepolcro. Quest'ultima previsione (la soppressione dell'attuale uscita di Sansepolcro) era in realtà già superata nell'aprile 2004, in quanto il P.S. adottato prevedeva di conservare tale uscita, in aggiunta di quella di nuova previsione e dell'altra esistente di Sansepolcro Nord.

Per quanto riguarda quindi il rapporto di tale progetto preliminare con il P.S., si tratterà in primo luogo di concordare la conferma o meno delle uscite attuali e l'eventuale creazione di nuove, in accordo con le previsioni dei comuni limitrofi. Il P.S. dovrà inoltre tener presente che il passaggio della E45 da strada di tipo B a strada di tipo A ai sensi del codice della strada comporterà un aumento della fascia di rispetto inedificabile dalla sede stradale.

Per il resto, trattandosi di un adeguamento in sede, si avranno modifiche abbastanza contenute, che consisteranno essenzialmente nell'ampliamento della piattaforma esistente, nell'adeguamento degli svincoli, delle aree di sosta e di servizio, dei viadotti, dei tombini etc... (La prevista "Barriera di Sansepolcro" ricade in realtà in Comune di San Giustino).

Gli interventi di mitigazione previsti dal progetto, per ridurre l'impatto ambientale dell'infrastruttura, riguardano in particolare la sistemazione ambientale delle aree di svincolo, l'inserimento di fasce arbustive in corrispondenza dei rilevati, interventi di inserimento paesaggistico delle aree di sosta e di servizio, rinfoltimento e rafforzamento vegetazionale ed opere di protezione mediante tecniche di ingegneria naturalistica in corrispondenza dei viadotti.

### **Piano di sviluppo economico e sociale della Comunità Montana**

Il Piano di Sviluppo Socio Economico (P.S.S.E.) è uno strumento di programmazione economica attraverso il quale la Comunità Montana si inserisce e si coordina nel sistema della programmazione regionale, integrandosi con gli altri livelli provinciali e locali.

I Piani di sviluppo sono previsti dal T.U.E.L. (D.Lgs 267/2000) dove si stabilisce che le Comunità Montane adottano i piani pluriennali di opere ed interventi e individuano gli strumenti idonei a perseguire gli obiettivi di sviluppo socioeconomico compresi quelli previsti dall'Unione Europea, dallo Stato e dalla Regione, che possono concorrere alla realizzazione dei programmi annuali del piano territoriale di coordinamento. In ambiti montani, le finalità di tali piani consistono in primo luogo nel consolidamento dello sviluppo delle attività economiche e nel miglioramento dei servizi. Essi inoltre individuano le priorità di realizzazione degli interventi di salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente mediante il riassetto idrogeologico, la sistemazione idraulico forestale, l'uso delle risorse idriche, la conservazione del patrimonio monumentale, dell'edilizia rurale, dei centri storici, del paesaggio rurale e montano.

Ogni anno la Comunità Montana individua tra i progetti assunti nel proprio piano di sviluppo, quelli per cui richiedere il finanziamento a carico del fondo regionale, le cui risorse sono ripartite in base a parametri stabiliti nel Piano di indirizzo regionale delle montagne toscane. In particolare, per il Comune di Sansepolcro, per il triennio 2006 - 2008, riceve finanziamenti da fondi regionali l'intervento di realizzazione ponte sul fiume Tevere (1.000.000 €).

Grande importanza è data dal P.S.S.E. alla Valorizzazione dell'Identità Culturale; in molte aree rurali, colpite in passato da fenomeni di degrado economico e sociale, i processi di ripresa traggono spunto da risorse di natura collettiva (risorse ambientali, culturali, stili di vita etc...) identificate oggi come leva per la costruzione di nuove opportunità di reddito e di occupazione. Da ciò deriva che le azioni di valorizzazione devono essere rivolte ad interpretare il cambiamento e catturare le attenzioni di una nuova domanda traducendola in un'offerta da rivolgere, in primo luogo, ai fruitori esterni. La trattazione delle potenzialità e delle problematiche del comprensorio dell'Alta valle del Tevere è affrontata sulle basi dell'analisi del legame con il territorio, con il paesaggio, con le risorse ambientali, con le tradizioni culturali e civiche, analizzando in dettaglio:

- il sistema produttivo agricolo (imprese agricole, agroindustriali, extra agricole)
- le risorse paesaggistiche e ambientali (foreste, aree protette)
- le risorse culturali.

Per quanto riguarda il primo punto, dal Piano emerge l'importanza di riconoscere all'agricoltura il ruolo che questa svolge di conservazione ambientale e agli agricoltori il servizio ambientale che essi forniscono oltre a quello strettamente produttivo, incentivando così un'agricoltura rispettosa dell'ambiente come delle esigenze dei soggetti che vi agiscono.

Relativamente alle risorse paesaggistiche ed ambientali, il P.S.S.E. sottolinea l'importanza dell'evolversi del concetto di "area protetta", secondo cui i nuovi parchi continuano a mantenere come scopo primario la conservazione, ma che debba avvenire tramite lo sviluppo armonico e integrato tra uomo e ambiente, ed anche mediante l'incentivazione delle attività tradizionali. La stessa Unione Europea si propone di mantenere la diversità biologica attraverso un uso sostenibile del territorio, anche intraprendendo nuove politiche integrate nel settore del turismo, dei trasporti, dell'industria e della gestione delle foreste. In questo nuovo quadro, il sistema delle aree protette può costituire un efficace motore di sviluppo per le aree rurali che le contengono.

Analizzando la risorsa "cultura", il Piano parla di "Policentricità della Valtiberina", che può offrire eterogeneità sia del patrimonio artistico che del paesaggio rurale ed antropizzato, testimonianze delle diversità storiche e delle differenti tradizioni delle varie comunità di cui questa si compone. L'alta valle del Tevere può vantare inoltre di un paesaggio naturale di grande interesse sia floristico che faunistico, che va ad accrescere il valore complessivo del suo territorio.

Per tali ragioni, l'attenzione va spostata dal singolo bene culturale che si vuole valorizzare alla "risorsa territorio" nel suo insieme. Investire su questa "risorsa territorio" significa considerare lo stesso come sistema integrato, frutto delle relazioni fra le varie dimensioni che lo compongono, in modo da far perno su un tema unico e centrale, che rappresenti l'aspetto più tipico o il fattore

paesistico predominante, in modo da costituire un elemento comunicativo forte. In sintesi, il Piano sostiene che la chiave di volta per valorizzare il territorio diffuso locale sia rappresentato dalla creazione di un sistema coerente di beni e valori, cui deve corrispondere un'immagine unica e facilmente identificabile, un marchio unitario e caratterizzante, cui i singoli marchi di prodotto devono riferirsi e uniformarsi.

L'obiettivo globale del PSSE è quindi quello di **migliorare la competitività del territorio**.

Gli obiettivi strategici che ne derivano sono:

- 1- Valorizzazione delle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche;
- 2- Valorizzazione dell'identità territoriale, delle risorse culturali e storiche;
- 3- Valorizzazione delle risorse umane;
- 4- Potenziamento e sviluppo del sistema economico locale;
- 5- Miglioramento della qualità della vita.

**Il P.S.S.E. si attua attraverso una serie di progetti promossi dalla Comunità Montana e dai vari comuni; per quanto riguarda il Comune di Sansepolcro, fanno parte del primo gruppo i seguenti interventi:**

- **Prog. 13: R.E.V. "Rete escursionistica della Valtiberina" 2° lotto (migliorare la fruibilità turistica della Valtiberina attraverso la progettazione di percorsi tematici escursionistici che possano essere percorsi da ogni tipologia di turista, con diverse modalità di fruizione.);**
- **Prog. 15: Polo tecnologico - centro servizi (creare i presupposti per la crescita di competitività sul mercato delle piccole e medie imprese attraverso l'integrazione tra le esigenze innovative delle stesse e l'offerta di conoscenze tecnologiche provenienti dai centri di eccellenza e dal sistema della ricerca);**
- **Prog. 26: Opere di adduzione idraulica delle acque derivate dalla diga di Montedoglio (realizzazione di ulteriori lotti del Piano Irriguo per la Valtiberina Toscana, in parte già realizzato e funzionante, per la distribuzione dell'acqua dell'invaso di Montedoglio a scopo irriguo agricolo);**
- **Prog. 27: Centro espositivo Tevere Expo - terzo lotto (Completamento dei lavori dei due stralci precedenti, per realizzare nell'ex Foro Boario un nuovo Centro Fiere e servizi, ritenuto indispensabile per lo sviluppo economico del comprensorio).**

**I progetti comunali inseriti nel P.S.S.E. sono:**

- **Realizzazione di un ponte sul Fiume Tevere;**
- **Realizzazione strada di PRG Zona Industriale Alto Tevere Gricignano, 3° stralcio;**
- **Realizzazione strada di PRG Zona Industriale Alto Tevere Gricignano, 4° stralcio.**

Per quanto riguarda i rapporti tra tale Piano e il Piano Strutturale, è importante una coerenza degli obiettivi previsti per il Comune di Sansepolcro dai due strumenti in termini di sviluppo socio economico, di valorizzazione e miglioramento della competitività del territorio, anche nell'ottica di un coordinamento con il sistema della programmazione regionale e con gli altri livelli provinciali e locali. E' importante che i due piani "dialoghino", anche per quanto riguarda la definizione delle priorità e la conseguente scelta dei progetti per cui richiedere finanziamenti europei e regionali.

Il bagaglio di informazioni conoscitive del PSSE costituirà supporto alle indagini del P.S. e concorrerà ad integrare ed arricchire il Quadro Conoscitivo. Il P.S.S.E. costituirà inoltre il principale riferimento per porre in atto politiche di gestione del territorio rurale che, concretamente si configurino come strumenti di valorizzazione economico-produttiva che del ruolo di tutela ambientale paesaggistica delle attività svolte dalle aziende agricole.

### **Piano intercomunale di protezione civile**

Il Piano Intercomunale di Protezione Civile, predisposto dalla Comunità Montana Valtiberina Toscana in aggiornamento dello strumento del 1999-2000, approvato con Delibera di Giunta Esecutiva n. 47 del 15/05/2007 e successivamente inoltrato a Provincia e Regione, è finalizzato alla pianificazione delle attività ed interventi di emergenza e soccorso da attuarsi in situazioni ed eventi che condizionano la sicurezza di persone e cose e che interferiscono, anche in modo grave, con il normale andamento delle attività antropiche.

Il piano è costituito dalla predisposizione delle attività coordinate e dalle procedure che sono adottate per fronteggiare un evento calamitoso atteso sul territorio, in modo da garantire l'immediato impiego delle risorse necessarie al superamento dell'emergenza ed il ritorno alle condizioni di normalità; è, pertanto, lo strumento fondamentale al quale il Sindaco di ogni comune si riferisce per gestire le situazioni di emergenza con la massima efficacia e tempestività.

Per le finalità perseguite dal Piano risultano quindi di fondamentale importanza:

- la conoscenza della vulnerabilità del territorio;
- la necessità di organizzare la gestione operativa dell'emergenza, sino al suo superamento;
- la necessità di formare ed istruire il personale coinvolto nella gestione dell'evento.

I contenuti del Piano, in conformità alla normativa vigente ed alle linee guida nazionali, regionali e provinciali, (**Legge n.225/1992** "Istituzione del Servizio Nazionale della Protezione Civile"; **D. Lgs n. 112/98**; **L.R.T. n. 42/1996** "Disciplina delle attività regionali di Protezione Civile"; **L.R.T. n. 67/2003** "Ordinamento del sistema regionale della protezione civile e disciplina della relativa attività"; **D.P.G.R. 1 Dicembre 2004 n. 69/R regolamento di attuazione della legge regionale n. 67/2003** "Organizzazione delle attività del sistema regionale della protezione civile in emergenza") riguardano:

- modalità di analisi del territorio e di raccolta delle informazioni sulle infrastrutture sensibili e strategiche ai fini della Protezione Civile; realizzazione della cartografia illustrativa;
- modalità di analisi dei rischi che gravano sul territorio; cartografazione del quadro di rischio;
- modello organizzativo delle risorse e delle funzioni operative della Comunità Montana e modalità di raccordo con il livello comunale;
- il sistema delle procedure e le modalità di raccordo con il livello Comunale e con i livelli Provinciale e Regionale.

Il Piano contiene una parte di inquadramento generale con dati relativi al territorio (orografia, morfologia, geologia, bacini idraulici, clima, vegetazione, aree protette, popolazione, cartografia, infrastrutture..) e un'altra relativa all'esame dei rischi (sismico, idrogeologico, incendi boschivi), nella quale vengono utilizzati i dati ricavati dal Piano predisposto dalla Provincia di Arezzo, integrati con quelli reperibili presso l'Amministrazione.

La Comunità Montana, in casi di emergenza, svolge a livello intercomunale l'attività di coordinamento operativo per una più razionale ed efficiente gestione delle attività di soccorso a supporto delle attività dei Sindaci.

Il Coordinamento si esplica nella individuazione delle priorità di intervento in accordo con i Sindaci, ed a supporto della loro operatività, in base alle cognizioni relative alle necessità della popolazione e alle caratteristiche sociali territoriali.

Per la gestione dell'emergenza e per assicurare la direzione ed il coordinamento dei servizi di soccorso nell'ambito del proprio territorio, la Comunità Montana si avvale del Centro Intercomunale di Protezione Civile, che svolge la funzione di C.O.M. (Centro Operativo Misto), ubicato presso la sede della Comunità Montana Valtiberina Toscana con sede in Loc. Daga di Pieve S. Stefano.

Il C.O.M. rappresenta la struttura intermedia tra il Centro Coordinamento Soccorsi a livello provinciale e i Centri Operativi Comunali per il necessario coordinamento delle attività di soccorso in tutte le zone colpite e la stretta collaborazione con i Sindaci ed i loro Centri Operativi Comunali per la gestione delle varie fasi dell'emergenza. Compito del comune è quello di allestire e gestire il

C.O.C., Centro Operativo Comunale, centro operativo a supporto del Sindaco per il coordinamento dei servizi di soccorso e di assistenza alla popolazione.

**Dopo questa necessaria premessa, per comprendere finalità e organizzazione del P.P.C., senza scendere ulteriormente nello specifico, ciò che interessa in questa sede sono le ricadute che il Piano di Protezione Civile ha nel Piano Strutturale.**

Fermo restando che la parte conoscitiva e di indagine del PPC funge da supporto al Quadro Conoscitivo del P.S., risulta necessario il recepimento delle scelte localizzative del primo sul secondo, per rendere il Piano di Protezione Civile realmente operativo.

E' necessario individuare la sede del C.O.C., dotata di uno spazio attiguo in grado di consentire la sosta e il movimento di un notevole numero di mezzi di trasporto, anche di grandi dimensioni e una sede alternativa qualora, nel corso dell'emergenza, quello già in funzione non risultasse più idoneo.

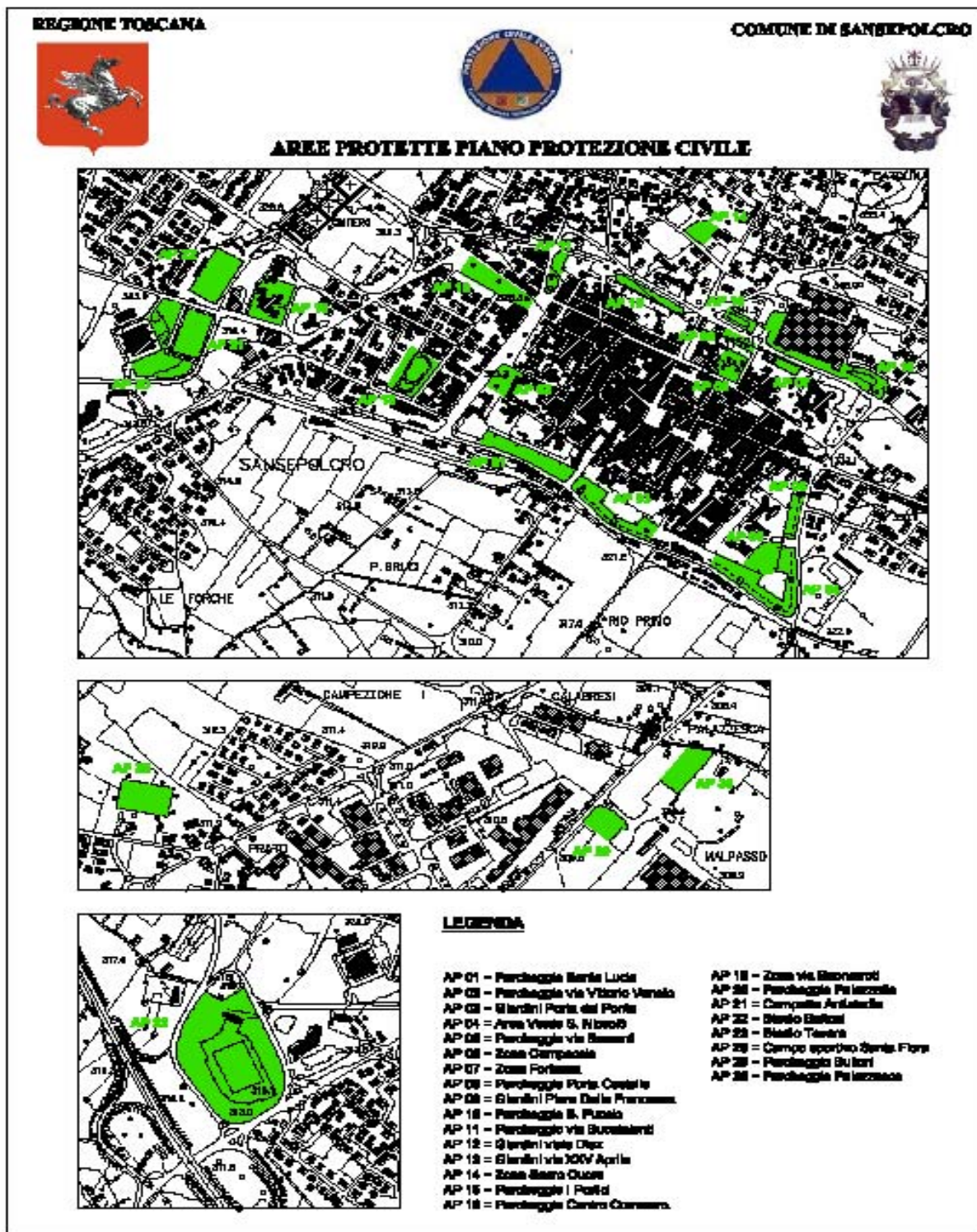
Devono inoltre essere previste Aree di Attesa, Aree di Ricovero ed Aree di ammassamento soccorritori e risorse.

Le **aree di attesa** sono luoghi di prima accoglienza per la popolazione. Si tratta di aree (piazze, slarghi, parcheggi, aree verdi...) pubbliche o private non soggette a rischio (frane, alluvioni, crollo di strutture attigue...) raggiungibili attraverso un percorso sicuro possibilmente pedonale; qui la popolazione riceverà le prime informazioni sull'evento e i primi generi di conforto, in attesa dell'allestimento delle aree di ricovero. A seconda del tipo e della gravità dell'evento, le aree di attesa saranno utilizzate per un periodo di tempo compreso tra poche ore e qualche giorno.

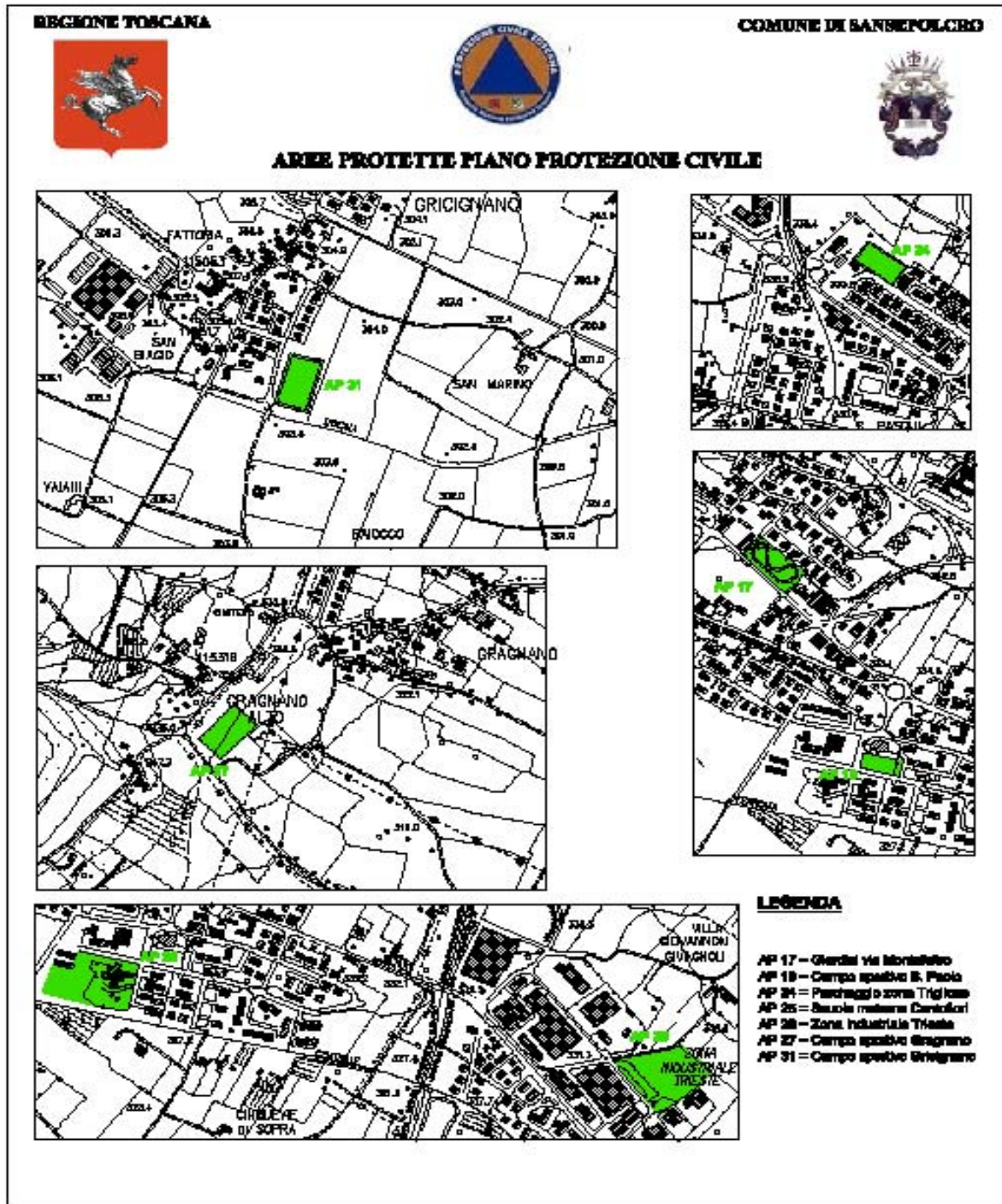
Le **aree di ricovero** della popolazione in generale individuano luoghi in cui saranno allestite strutture in grado di assicurare un ricovero per coloro che hanno dovuto abbandonare la propria abitazione: può trattarsi di tendopoli, nel raro caso che l'emergenza sia limitata a pochi giorni e non sia stato possibile alloggiare la popolazione colpita in altre strutture, o più verosimilmente di containers, se si prevedono periodi più lunghi per il rientro dell'emergenza.

Le **aree di ammassamento soccorritori e risorse** sono finalizzate ad accogliere in modo adeguato la direzione e lo svolgersi delle operazioni di soccorso e di assistenza alla popolazione in caso di emergenza; garantiscono un razionale impiego dei soccorritori e delle risorse nelle zone di intervento; devono essere ubicate nelle vicinanze di risorse idriche, elettriche e ricettive per lo smaltimento delle acque reflue ed essere facilmente raggiungibili anche da mezzi di grande dimensione.

Nelle pagine seguenti sono riportate le aree di attesa previste dal Piano Intercomunale, già a conoscenza della popolazione perché indicate in un opuscolo distribuito gratuitamente ai cittadini, e per lo più situate in corrispondenza di giardini pubblici, parcheggi e campi sportivi e le aree di emergenza, senza indicare quale sia per ammassamento soccorritori e quali per aree di ricovero; in molti casi coincidono con quelle di attesa.



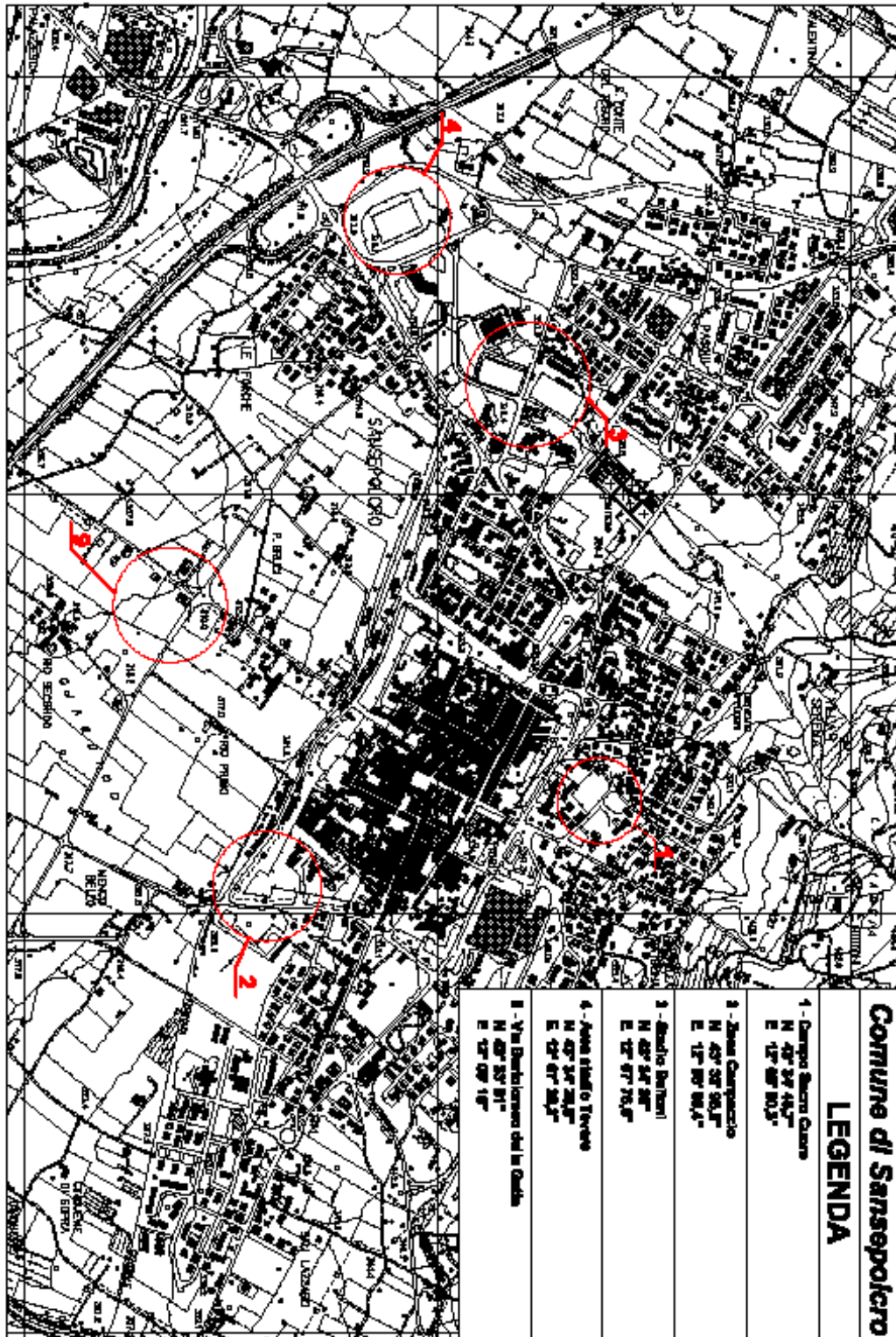
(immagine tratta dal Piano Intercomunale di Protezione Civile)



(immagine tratta dal Piano Intercomunale di Protezione Civile)

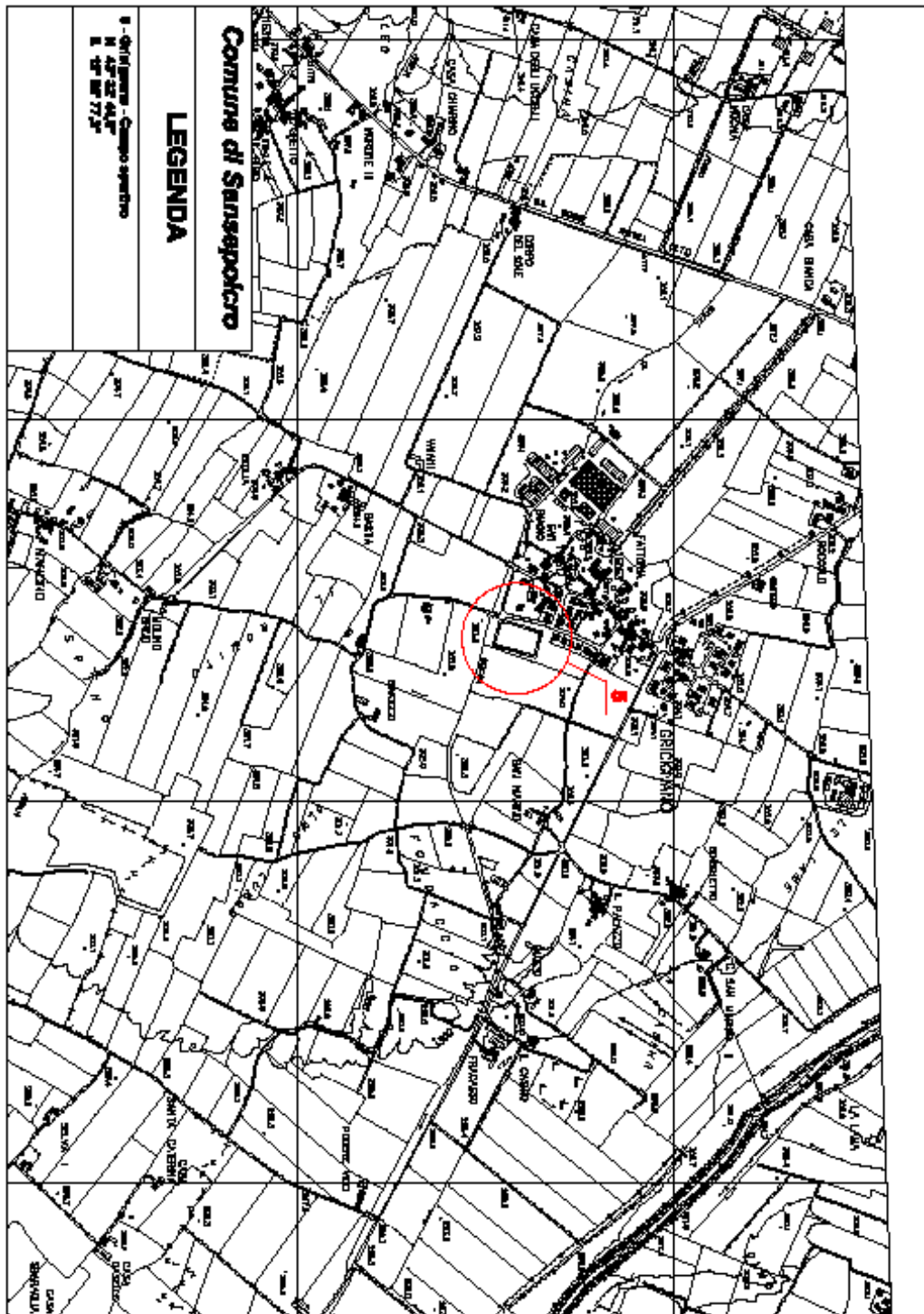


Sansepolcro aree di emergenza n. 1 - 2 - 3 - 4 - 9



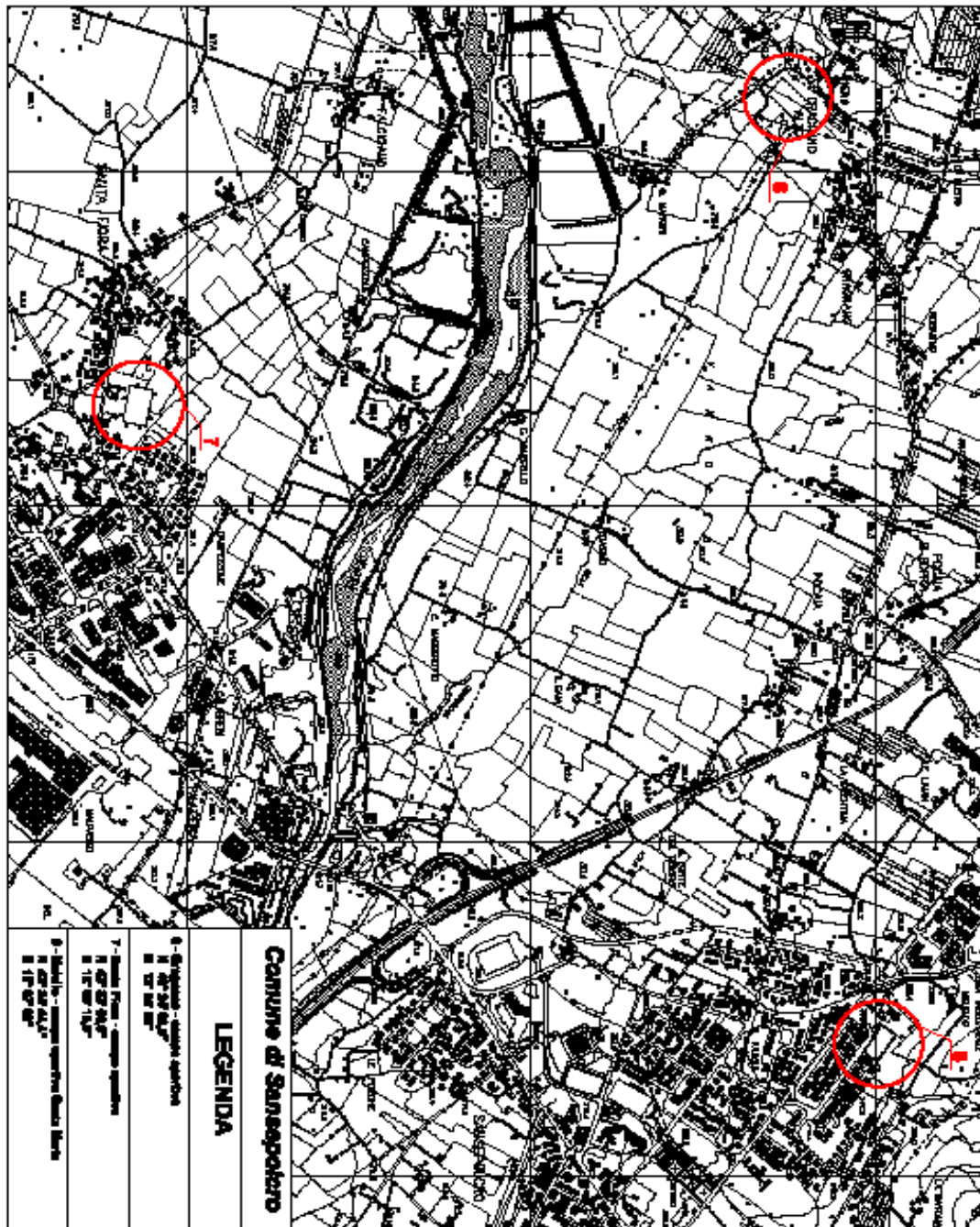
(immagine tratta dal Piano Intercomunale di Protezione Civile)

Sansepolcro area di emergenza n. 5



(immagine tratta dal Piano Intercomunale di Protezione Civile)

Sansepolcro aree di emergenza n. 6 - 7 - 8



(immagine tratta dal Piano Intercomunale di Protezione Civile)

### **Piano di gestione del complesso forestale regionale "Alpe della Luna" - 2006 -2020**

Il Piano del Complesso forestale dell'Alpe della Luna, gestito dalla Comunità Montana Valtiberina Toscana, approvato con Del n. 21/AG del 28/06/07, in attesa del nullaosta provinciale per le Aree Protette e della definitiva approvazione regionale, interessa geograficamente l'omonimo complesso che si colloca all'interno della porzione Sud-Orientale della Valtiberina Toscana, ricadendo, dal punto di vista amministrativo, nei comuni di Sansepolcro, Pieve S.Stefano, Badia Tedalda e Sestino. Il territorio interessato si sviluppa secondo un andamento da Sud-Ovest verso Nord-Est per una superficie complessiva di 3291,68 ettari. Il Crinale dell'Alpe della Luna, che dà il nome al Complesso, fa in realtà da spartiacque tra l'Alta Valle del Tevere e quella del fiume Marecchia; nella sua porzione meridionale il Complesso si suddivide in due tronconi, che risalgono verso Nord procedendo rispettivamente da Monte Farneto e Poggio della Ciocca. Le due porzioni si riuniscono all'altezza del Passo della Calla da cui si procede ancora verso Nord includendo La Spinella, Pian della Capanna, Monte Cucco e Cà del Volpe per poi raggiungere Monte dei Frati e la Ripa della Luna. Il Crinale che decorre da Monte dei Frati a Monte Maggiore segna anche il confine tra i comuni di Sansepolcro e Pieve S. Stefano a Sud e Badia Tedalda a Nord e divide geograficamente il Complesso in due ampi settori.

Il Piano del Complesso forestale dell'Alpe della Luna rinnova un precedente Piano di Assestamento Forestale scaduto nel 2004; è stato realizzato conducendo rilievi che sono stati finalizzati ad individuare con metodologia interdisciplinare gli obiettivi colturali da perseguire facendo discendere da essi la programmazione degli interventi. Il piano si compone di un'approfondita analisi delle componenti forestali ed ambientali e di un programma di interventi snello e prettamente colturale.

**Ciò che interessa in questa sede, in termini di rapporti tra tale Piano e il Piano Strutturale è, da una parte, il bagaglio di informazioni conoscitive del Piano di Gestione che andranno ad integrare il Quadro Conoscitivo del P.S; dall'altra gli obiettivi degli indirizzi gestionali che costituiranno un riferimento nella definizione delle Invarianti Strutturali e nella stesura dello Statuto del Territorio per quanto riguarda la disciplina della risorsa ambientale per livelli di tutela, che attribuirà presumibilmente a questa zona il maggior livello di tutela e valorizzazione ambientale e naturalistico.**

**Dal punto di vista conoscitivo le informazioni da desumere riguardano in particolare l'aspetto geografico-ambientale, la descrizione e classificazione della viabilità della zona, la relativa relazione tra viabilità e sistemi di utilizzazione, il censimento dei fabbricati per quanto riguarda caratteristiche, utilizzo, destinazione attuale e potenziale (pur essendo gli edifici ricadenti nel nostro comune già schedati nell'ambito della Variante per l'Edificato di Matrice Storica), gli attuali aspetti di valorizzazione del territorio, in particolare formazione e didattica, l'aspetto turistico ed escursionistico, legato essenzialmente alla rete dei sentieri del CAI.**

**Gli obiettivi che emergono dal Piano di Gestione sono:**

- la conservazione delle entità di elevato valore, della diversità specifica e dei sistemi ambientali, vista la presenza di specie e di habitat di rilievo regionale, nazionale e comunitario che costituiscono elementi di valore da tutelare;
- l'incremento della complessità e della monumentalità della foresta;
- la realizzazione di un piano di interventi selvicolturali teso al miglioramento e al consolidamento della stabilità dei soprassuoli e che getti le basi per una selvicoltura fondata sull'esaltazione dei processi naturali e favorisca la differenziazione degli stadi evolutivi;
- la ricerca di un assetto colturale e ambientale che riduca le ripercussioni negative causate da una squilibrata presenza di ungulati (in particolare daini);
- il miglioramento del sistema di fruizione, attraverso la verifica degli accessi all'area e della rete di percorsi e di aree di sosta, per favorire la presenza turistica e la conoscenza di luoghi e valori di questo territorio.

**Complesso immobiliare di Acquitrina:**

Destinazione d'uso: agricola

- locali destinati a stalle, fienili e magazzini
- alloggio destinato ad abitazione del concessionario

Gestione: in concessione pluriennale per allevamento bovini razza chianina

Se Concessione atti di affidamento: atto di concessione n. 1438 di rep. del 18/11/2001

Interventi eseguiti: manutenzione ordinaria delle stalle,effettuata dall'azienda concessionaria, e realizzazione di una nuova concimaia , effettuata nell'anno 2005, per adeguamento alla normativa vigente, comprendente un muro di retta in c.a. a monte del manufatto.

Progetti in corso o futuri: non definiti.

**La Castora:**

Destinazione d'uso:turistica e centro di documentazione ambientale

Gestione: in concessione pluriennale

Se concessione atti di affidamento: atto di concessione n. 1120 di rep. del 28/05/1998

Interventi eseguiti:adeguamento del fabbricato alla normativa vigente

Progetti in corso o futuri: ristrutturazione annesso agricolo per utilizzo didattico

**Complesso immobiliare di Germagnano (Azienda Agricola)**

Foglio 23 part. 273 stalle, fienile e scuderia (escluso fabbricato adibito ad ex officina, che rimane gestito dall'ente); Foglio 23 part. 125 (alloggi pastori) vol. 750

Destinazione d'uso: agricola

- locali destinati a stalle, fienile e scuderia
- 2 alloggi destinati ad abitazione dei pastori

Gestione: in concessione pluriennale per allevamento ovini

Se concessione atti di affidamento: atto di concessione n. 1624 dell'01/07/2004

Interventi eseguiti: manutenzione straordinaria delle stalle, fienile e scuderia e revisione del manto di copertura al fabbricato destinato ad alloggi dei pastori, con fondi finanziati dalla Regione Toscana.

Progetti in corso o futuri: adeguamento locali destinati alla produzione e stagionatura del formaggio derivante dall'allevamento di ovini.

**La Fattoria di Germagnano (Centro Turistico)**

Foglio 23 part. 241 Vol.50; foglio 23 part.125 Vol. 800

Destinazione d'uso: agriturismo e centro visite Riserva Naturale Alpe della Luna

Gestione: in concessione pluriennale 19 anni

Se concessione atti di affidamento: atto di concessione n. 1642 di rep. del 16/11/2004

Interventi eseguiti:

- ristrutturazione fabbricato denominato "Fattoria di Germagnano" per renderlo idoneo alla destinazione di agriturismo, con fondi finanziati da Regione Toscana, Provincia di Arezzo, Comunità Montana Valtiberina e cofinanziamento della soc. concessionaria;
- Ristrutturazione locali destinati a Centro Visite Alpe della Luna, con fondi finanziati da Regione Toscana, Provincia di Arezzo, Comunità Montana Valtiberina .

Progetti in corso o futuri: allestimento del Centro Visita mediante arredi materiali e strumentazioni per la didattica naturalistica.

**La Spinella**

Foglio 11 part.2

Destinazione d'uso: turistica

Gestione: in concessione pluriennale per uso ricettivo legato ai campeggi estivi ed alla ricettività per gruppi e scolaresche legata all'attività della Riserva Naturale Alpe della Luna.

Se concessione atti di affidamento:atto di concessione n. 1160 dio rep. dell'08/04/1999

Interventi eseguiti:manutenzione straordinaria, realizzazione di pavimenti al piano terra del fabbricato con sistemazione e realizzazione di nuovi servizi igienici

Progetti in corso o futuri: non definiti.

## **La coerenza interna: i programmi, i piani di settore e gli atti di competenza comunale**

Vengono di seguito riportate le schede relative ad alcuni atti, programmi e piani di settore di competenza comunale rispetto ai quali le valutazioni di coerenza con gli obiettivi del P.S. sono evidenziate in grassetto.

### **Contratto di quartiere II**

Nel settembre 2004 il Comune di Sansepolcro ha partecipato al bando di gara di cui al D.M. 21/11/2003 denominato "Contratto di Quartiere II", promosso dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, con un progetto di recupero e riqualificazione urbana del quartiere di Porta Romana, nel centro storico della città. Nel maggio 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte presentate e il comune biturgense è risultato secondo classificato, venendo perciò ammesso al finanziamento richiesto di circa 10 milioni di euro. Con Delibera di Giunta n. 264 del 22/10/2005 sono stati approvati i progetti definitivi inerenti gli interventi da realizzare con il finanziamento statale assegnato mentre con delibera C.C. n. 38 dell' 08/03/07 sono stati deliberati l'impegno finanziario necessario per la rimodulazione del programma e l'affidamento del progetto definitivo dell'intervento di edilizia residenziale pubblica in parte dell'area dell'ex Manifattura Tabacchi in sostituzione di quello inizialmente previsto nell'ex Monastero di Santa Chiara e con delibera C.C. n. 60 del 15/03/07 sono state approvate la rimodulazione del programma degli interventi da realizzare e il progetto definitivo di cui sopra relativo all'edilizia residenziale da realizzare su parte degli immobili dell'ex manifattura dei tabacchi di proprietà comunale.

L'ambito del Contratto di Quartiere è fondamentalmente definito dalla cinta muraria cinquecentesca e dalla vie G.Buitoni e Santa Croce che dividono la parte sud-ovest dal resto del centro storico.

A questa parte della città antica, che ha una consistenza pari ad oltre la metà (56%) della superficie dell'intero centro storico, sono state associate le aree, sostanzialmente libere, poste nelle immediate adiacenze di Porta Romana.

Il programma prevede una serie d'interventi da realizzare con finanziamento statale ed altri a totale carico di altri soggetti. I primi riguardano:

- Ex manifattura del tabacco (20 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica negli immobili di proprietà comunale)
- Immobili E.R.P. via Palazzetta (manutenzione straordinaria con interventi di eliminazione delle barriere architettoniche tramite l'inserimento di ascensori; sistemazione delle aree esterne di pertinenza nelle quali è collocata la risalita del previsto sottopasso di via Montefeltro che darà accesso al parcheggio interrato di via dei Molini)
- Edificio delle ex poste (ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'edificio con creazione di un centro socio-culturale principalmente dedicato ai giovani al piano interrato e parte del piano terra e riconversione del resto della volumetria per edilizia sociale sovvenzionata).
- Ex Convento di Santa Marta (restauro conservativo e consolidamento delle parti originarie del complesso; opere di adeguamento per Residenza Sanitaria Assistita per Disabili, centro riabilitazione; realizzazione di luoghi di socializzazione e ricreativi autogestiti ; foresteria ed accoglienza per i familiari dei disabili);
- Parco del Campaccio (riqualificazione dell'area mirato all'ottenimento di spazi idoneamente attrezzati, alla riconversione delle superfici impermeabili in aree verdi dotate di percorsi strutturati, alla nuova fruibilità del belvedere del Bastione di San Niccolò);
- Ex Chiesa di S. Maria della Misericordia (recupero dell'edificio al fine di rifunzionalizzare la volumetria esistente e l'attiguo giardino a centro culturale espositivo)
- Parcheggio via dei Molini (realizzazione del parcheggio su due livelli con previsione, a piano interrato del sottopasso di via Montefeltro; sistemazione dell'attigua area di sosta attrezzata)

Gli interventi a carico di altri soggetti sono relativi a:

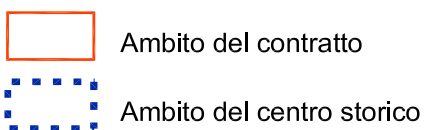
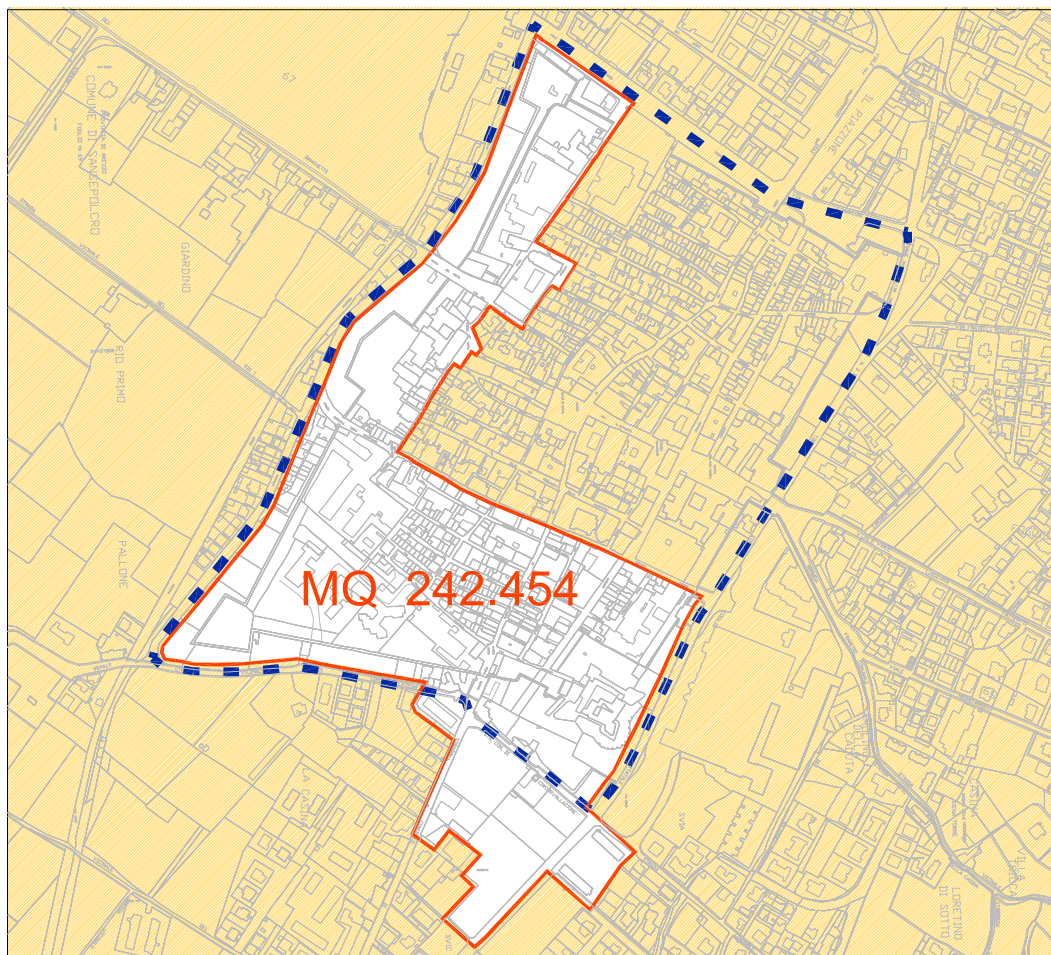
- Riqualificazione Polo Scolastico (sostituzione delle coperture esistenti ad oggi realizzate con materiali inidonei in parte costituiti da eternit e l'applicazione di pannelli fotovoltaici nelle falde degli stessi esposte a sud; realizzazione della centralina domotica per la rete di cablaggio e collegamento di ogni blocco scolastico e dei relativi spazi pertinenti (aree verdi) alla rete principale in fibra ottica; interventi di miglioramento sismico degli immobili degli Istituti Superiori);
- Recupero Parco Monumentale delle mura (Recupero del Belvedere del Bastione di Santa Lucia e ripristino del Pomerio tra Santa Croce e Porta Tunisi per la realizzazione del percorso pedonale protetto di accesso al Polo Scolastico; realizzazione del Parco Monumentale tra Porta Tunisi e Porta Romana; predisposizione di un nuovo sistema relazionale tra la Fortezza del Sangallo e le aree ad essa antistanti che costituirà un idoneo supporto infrastrutturale all'auspicabile riconversione del complesso Monumentale della Fortezza in Polo Turistico-Espositivo, trasformazione rispetto alla quale il Programma si è fatto promotore ma che ad oggi non è inclusa nel Contratto di Quartiere non essendo maturati in tempo utile i necessari accordi con l'attuale proprietà )
- Completamento del recupero della ex casa delle Povere Fanciulle (opere di ristrutturazione del piano seminterrato e delle relative pertinenze lungo Via Aggiunti per adibire lo stesso alla nuova sede della "Rionale di Porta Romana")
- Sistemazione Piazza di Porta Romana (riqualificazione dell'area di accesso al centro storico e attigua alla Fortezza del Sangallo, attualmente priva di identità urbana)
- Ex manifattura del tabacco (riconversione a servizi al piano terra e residenza ai piani superiori degli immobili di proprietà Fintecna; impegno della proprietà alla cessione gratuita al Comune del primo piano della ex Chiesa di S. Maria Maddalena, annessa alla manifattura, per adibirla a centro culturale-espositivo).

Il quartiere di Porta Romana presenta, anche se in modo più accentuato, problematiche che interessano l'intero Centro Storico, specie per quanto riguarda l'abbandono della funzione residenziale, l'invecchiamento della popolazione residente, la progressiva crescita dei fenomeni di immigrazione extracomunitaria, il degrado urbanistico dovuto soprattutto al traffico e alla dismissione di importanti volumi ed ampie superfici, il degrado sociale che si sta appropriando degli spazi abbandonati o scarsamente utilizzati. **Per tale motivo, gran parte degli obiettivi perseguiti dal Contratto di Quartiere coincidono con quelli assunti dal Piano Strutturale per il Centro Storico, in particolare:**

- recuperare e valorizzare l'identità del quartiere rinnovandone l'immagine;
- creare nuove opportunità insediative per giovani coppie;
- rigenerare nuovi mix funzionali nell'ambito della città storica;
- creare nuovi servizi al cittadino;
- migliorare la qualità dell'ambiente di vita dei residenti tutelando i loro diritti verso il traffico, il rumore, la sosta, la sicurezza, anche incrementando l'offerta di parcheggi esterni alla cinta muraria e pedonalizzando ampie aree nel centro storico;
- migliorare l'accessibilità e la fruibilità del quartiere e delle abitazioni;
- riutilizzare i contenitori edilizi in disuso per evitare l'urbanizzazione di nuovi suoli;
- recuperare e valorizzare il paesaggio urbano e le visuali sui valori storico-architettonici presenti;
- consolidare e potenziare le attività commerciali e artigianali esistenti e promuovere l'insediamento di nuove attività terziarie sia pubbliche che private;
- favorire l'occupazione nel settore turistico-culturale;
- creare opportunità occupazionali delle società no-profit nel settore dei servizi socio-assistenziali e culturali;
- creare nuovi spazi per attività culturali e luoghi di incontro a livello di quartiere e di città;

- ridurre i consumi energetici degli edifici oggetto di intervento, in accordo con le recenti normative in materia di risparmio energetico, anche promuovendo la produzione di energia da fonti rinnovabili (tetti solari).

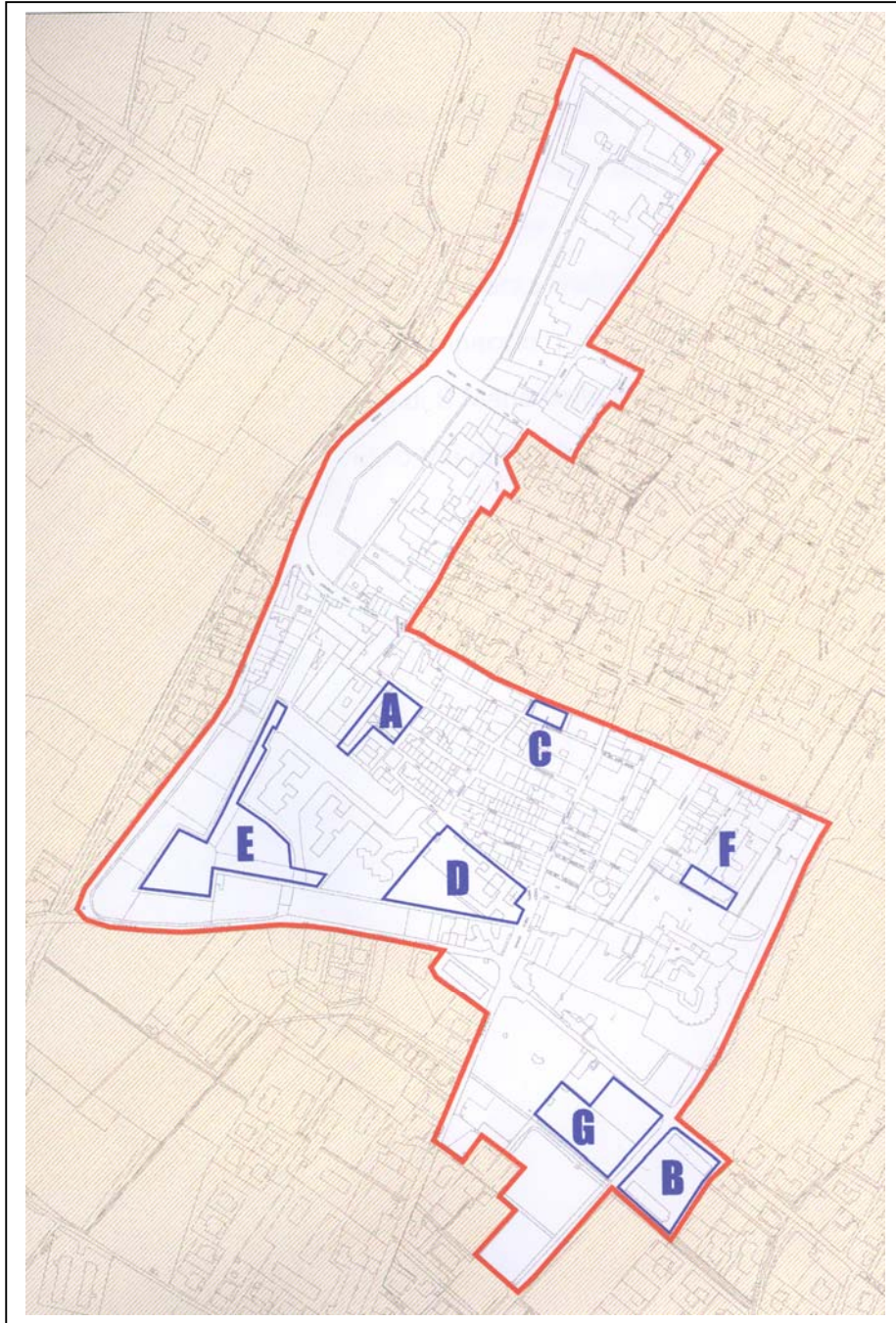
Quindi il Piano Strutturale e, ancor di più, il Regolamento Urbanistico, dovranno essere sviluppati in coerenza con gli obiettivi di tale Programma per renderlo effettivamente realizzabile recependone le destinazioni d'uso e i nuovi interventi previsti.



**Perimetro dell'area oggetto del Contratto di Quartiere II**

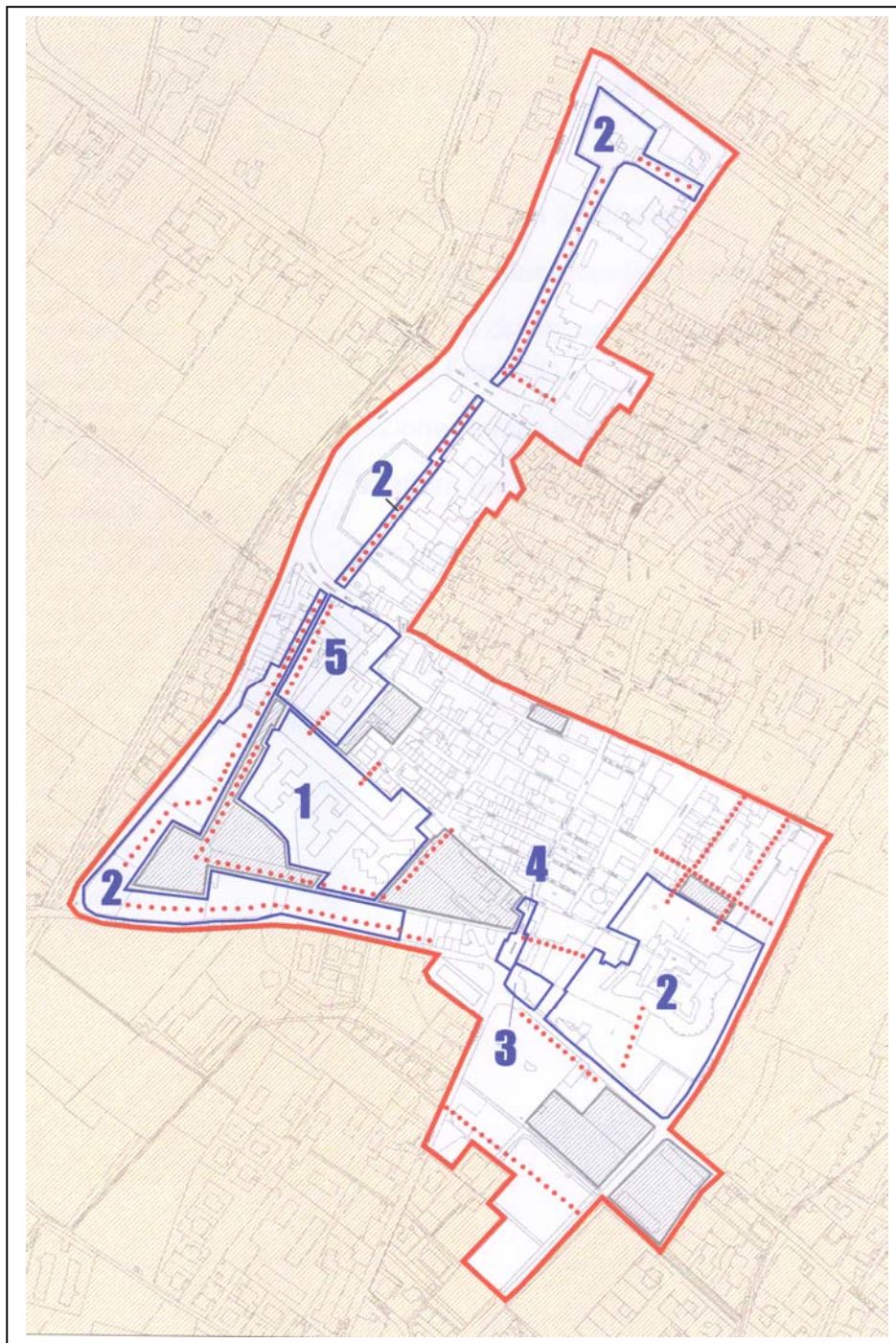


**CONTRATTO DI QUARTIERE: INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DA REALIZZARE  
CON IL FINANZIAMENTO STATALE**



- A - Ex Manifattura del Tabacco
- B - Immobili E.R.P. Via Palazzetta
- C - Edificio delle Ex Poste
- D - Ex Convento di Santa Marta
- E - Parco del Campaccio
- F - Ex Chiesa di S. Maria della Misericordia
- G - Parcheggio Via dei Mulini

**CONTRATTO DI QUARTIERE: LOCALIZZAZIONE DEGLI ULTERIORI INTERVENTI  
PREVISTI DAL PROGRAMMA A TOTALE CARICO DI ALTRI SOGGETTI**



- 1 - RIQUALIFICAZIONE POLO SCOLASTICO
- 2 - RECUPERO PARCO MONUMENTALE DELLE MURA
- 3 - COMPLETAMENTO DEL RECUPERO DELLA EX CASA DELLE POVERE FANCIULLE
- 4 - SISTEMAZIONE PIAZZA DI PORTA ROMANA
- 5 - EX MANIFATTURA DEL TABACCO

(in tratteggio di colore grigio sono evidenziati gli interventi a carico del finanziamento statale di cui all'immagine precedente e in rosso puntinato sono indicati i nuovi percorsi pedonali.)

### **Programma triennale delle opere pubbliche**

Il programma triennale delle opere pubbliche approvato dal Comune di Sansepolcro per gli anni 2007-2009 contiene l'elenco degli interventi previsti con i relativi finanziamenti. **Poiché gran parte delle previsioni ivi contenute rappresentano la traduzione operativa dei contenuti strategici degli obiettivi del P.S. analizzati nelle precedenti pagine, è evidente che già esista un rapporto di coerenza tra P.S. e Programma Triennale 2007-2009** (vedi opere previste per edifici del centro storico come Palazzo Muglioni, Palazzo Ducci del Rosso, edificio del Museo civico, edifici scolastici; interventi per la valorizzazione del Centro Commerciale Naturale quali i lavori di sistemazione dei parcheggi adiacenti il Centro Storico di Sansepolcro; opere previste per le strutture sportive del capoluogo; opere di urbanizzazione su strade del capoluogo, delle frazioni e delle zone industriali; sistemazioni aree verdi del capoluogo a Porta Fiorentina ecc.).

**Si può inoltre affermare che tale programma rappresenta il principale riferimento nell'ambito della procedura della fase iniziale di Valutazione integrata ed, in particolare, della sezione in cui occorre esaminare la fattibilità economica degli obiettivi del Piano Strutturale.**

**Inoltre alcune previsioni del programma triennale 2007-2009, quali la realizzazione di un nuovo ponte sul fiume Tevere e di una nuova scuola elementare, essere individuate nella componente strutturale del P.S.. A tal fine anche le suddette previsioni dovranno essere sottoposte alla procedura di *valutazione integrata* (nella fase relativa alla elaborazione e redazione del piano, che prevede le analisi di contesto, la formulazione degli obiettivi specifici, la costruzione dello scenario di riferimento, le analisi di dettaglio, la definizione delle linee d'azione e delle possibili alternative, il processo di valutazione al fine della selezione dell'alternativa di piano più favorevole) **anche in rapporto alle altre previsioni del P.S. riguardanti i sistemi funzionali urbano, della mobilità e dei servizi.****

**Infine è da sottolineare che il Piano Strutturale e le sue indicazioni programmatiche, così come i contenuti gestionali ed operativi del R.U., dovranno costituire il quadro di riferimento per la impostazione dei prossimi programmi triennali comunali delle opere pubbliche.**

## Il Piano Comunale di classificazione acustica

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica, adottato con Del. C.C. n. 26 del 31/03/04 e successivamente adeguato, per sopraggiunte modifiche di alcuni assetti infrastrutturali derivanti da strumenti sovraordinati, con Del. C.C. n. 162 del 23/12/2004, disciplina le competenze comunali in materia di inquinamento acustico ai sensi della L.447/95 e della L.R. 89/98.

Ai fini dell'individuazione delle differenti zone acustiche il territorio è stato suddiviso in zone corrispondenti alla classificazione di cui al D.P.C.M. 01/03/91 e delle Tab. A-B-C dell'allegato al D.P.C.M. 14/11/97; per ciascuna delle sei zone acustiche omogenee sono assegnati valori limite di emissione, valori limite assoluti di immissione, valori limite differenziali di immissione, valori di attenzione e valori di qualità. L'obiettivo di questo strumento di pianificazione è quello di permettere una chiara individuazione dei livelli massimi ammissibili di rumorosità relativi a qualsiasi ambito territoriale in funzione dell'effettiva fruizione del territorio e di prevedere le future destinazioni d'uso in modo da conseguire nel breve, medio e lungo periodo gli standard di qualità acustica assegnati.

La definizione delle differenti zone acustiche è stata preceduta da una fase conoscitiva e di analisi supportata da rilievi fonometrici in punti ritenuti significativi; tale bagaglio informativo costituirà parte integrante del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale. Nello specifico, la metodologia specifica è stata la seguente:

- analisi degli strumenti urbanistici vigenti o in via di approvazione;
- verifica sul territorio della corrispondenza tra destinazione urbanistica e destinazioni d'uso effettive;
- individuazione di alcune localizzazioni particolari quali edifici sensibili (scuole, ospedali, parchi, case di riposo etc.) e zone industriali;
- individuazione di strade di grande comunicazione, linee ferroviarie, aree aeroportuale (nel nostro caso zona dell'aviosuperficie) con i vincoli di zonizzazione che comportano;
- individuazione delle classi I, V, VI (aree particolarmente protette e aree industriali)
- individuazione delle classi intermedie II, III, IV;
- aggregazione delle aree omogenee e analisi critica dello schema di zonizzazione ottenuto, anche attraverso indagini fonometriche specifiche;
- verifica della compatibilità acustica tra le diverse aree ed eventuale adozione dei piani di risanamento e miglioramento.

**Dal momento dell'adozione del P.C.C.A. , gli strumenti urbanistici generali ed attuativi devono essere finalizzati al rispetto dei livelli di comfort acustico previsti dalle normative di cui sopra; in accordo con l'art. 7 comma 1 della L.R. 89/98 il P.R.G. dovrà essere adeguato alle previsioni del piano di classificazione acustica entro 12 mesi dall'approvazione di quest'ultimo. Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico e relativi varianti e/o aggiornamenti dovranno essere sviluppati in coerenza e conformità con le scelte del P.C.C.A., sia nella loro struttura generale che, in particolare per il R.U., nelle singole previsioni di zona.**

### Altri atti di competenza comunale

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 81 del 29.03.2005 la Amministrazione Comunale ha chiesto alla Regione Toscana di inserire il Comune di Sansepolcro nell'elenco dei "**Comuni città d'arte**" tenuto conto che il nostro Comune era stato già stato ritenuto in possesso dei requisiti di "*Comune ad economia prevalentemente turistica o città d'arte*" con Decreto del Dirigente del Dipartimento dello sviluppo economico della Regione Toscana n. 3140 del 13 giugno 2000.

**Sebbene questo specifico provvedimento fosse esclusivamente finalizzato al riconoscimento, per i negozi del centro storico, della libertà di stabilire gli orari di apertura e chiusura delle attività di vendita, non si può non prendere atto che quei requisiti riconosciuti del Comune di Sansepolcro quale "*Comune - città d'arte*" necessitano di una attenta considerazione nell'ambito della elaborazione del Piano Strutturale. Infatti di essi si dovrà tenere conto suia nella stesura della *componente statutaria* del P.S., relativa alla disciplina di tutela e valorizzazione della identità storico - culturale della nostra città e del nostro territorio, che, anche, della componente propositiva dello sviluppo, che in termini di qualità e connessione con i caratteri territoriali identitari, dovrebbe concorrere al potenziamento o almeno non dovrebbe contraddire la connotazione di Sansepolcro come "*città d'arte*".**

## **Fattibilità tecnica, giuridico amministrativa ed economico - finanziaria degli obiettivi**

Il Regolamento di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 4/R, art. 5 comma 1 lettera b), prevede che uno dei temi da trattare nella procedura di "Valutazione integrata" sia quello relativo alla fattibilità tecnica, giuridico amministrativa ed economico - finanziaria degli obiettivi.

In merito agli obiettivi formulati all'interno del P.S. riguardanti il sistema insediativo la fattibilità tecnica, giuridico amministrativa ed economico - finanziaria risulta già assicurata in tutti gli interventi previsti nel "Contratto di quartiere II" che il P.S. recepisce integralmente.

Per ciò che riguarda altri obiettivi definiti per l'area del Centro storico (regolamentazione del traffico, dei parcheggi e dei mercati, delle zone di sosta degli autobus turistici e degli usi delle aree pubbliche; lo sviluppo di progetti di arredo urbano volti alla riqualificazione degli spazi aperti ed all'abbattimento delle barriere architettoniche; il completamento dei progetti di pavimentazione delle strade e piazze del centro storico, interventi di recupero di alcuni edifici) sono già stati predisposti il Piano del Traffico del Centro storico ed alcuni dei progetti di recupero degli edifici scolastici, di sistemazione dei parcheggi fuori le mura. In merito alla valorizzazione del "centro commerciale naturale" il Piano Strutturale conterrà nuove disposizioni sulla pianificazione delle attività commerciali che dovranno essere tradotte in indicazioni operative sia per la redazione del Regolamento Urbanistico che per il nuovo Piano del Commercio.

Il Piano Strutturale definirà inoltre i criteri per la disciplina del R.U. riguardante le modalità di intervento nel Centro storico, compresi eventuali revisioni ed aggiornamenti della vigente disciplina. La suddetta disciplina del R.U. costituirà il quadro di riferimento per i singoli progetti di riqualificazione degli spazi aperti.

In merito agli obiettivi relativi alle frazioni sono già stati elaborati i progetti per le opere sulla viabilità ed infrastrutture già previsti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche in vigore.

Gli interventi di riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti, da considerare prioritari rispetto ai nuovi impegni di suolo, saranno specificatamente individuati nell'ambito del P.S. e disciplinati con modalità di intervento e dimensionamento delle funzioni ammissibili che saranno poi tradotti nella disciplina di maggiore dettaglio del R.U..

Gli eventuali nuovi impegni di suolo per nuove zone residenziali o produttive o per servizi, previsti dal P.S. saranno definiti, in termini di dimensionamento e criteri di localizzazione, tenendo conto di tutti gli elementi ostativi o condizionanti discendenti dalla vincolistica in vigore, dagli altri strumenti della pianificazione territoriale o piani di settore sovracomunali e da particolare situazioni di criticità o sensibilità ambientale derivanti dalle analisi del quadro conoscitivo del P.S.. Per gli obiettivi relativi al sistema infrastrutturale si profilano livelli di fattibilità differenziati a seconda della tipologia di infrastrutture. Per ciò che riguarda quelle relative alla mobilità e di interesse sovracomunale il P.S. recepirà le relative previsioni evitando, per quelle opere in cui non sia ancora stato predisposto il progetto definitivo, di individuare vincoli o corridoi sul territorio che possano essere assimilati a vincoli preordinati all'esproprio e quindi soggetti a decadenza.

Per ciò che riguarda invece il sistema infrastrutturale della mobilità di livello comunale, nell'ambito del P.S., dovrà essere definita la nuova rete e la sua nuova gerarchizzazione ed organizzazione, sottoponendo le nuove previsioni alle procedure preventiva di valutazione (analisi del contesto, definizione di alternative, scelta della soluzione di minor impatto) e coinvolgendo i Comuni contermini.

In merito agli obiettivi riguardanti il territorio aperto (aree agricole ed aree con valore naturalistico) saranno disciplinati gli aspetti paesistico - ambientali nello Statuto del P.S., anche tenendo conto di eventuali progetti promossi da altri soggetti (Comunità Montana Valtiberina Toscana per ciò che riguarda progetti relativi alla rete escursionistica della Valtiberina, piano per l'uso irriguo delle aree di Montedoglio, Provincia di Arezzo per ciò che riguarda le aree ricadenti all'interno del perimetro della Riserva naturale dell'Alpe della Luna, Associazione di pesca sportiva).

Per ciò che riguarda la fattibilità economico - finanziaria degli obiettivi nella tabella che segue si riportano gli interventi contemplati nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2007-2009 attinenti agli obiettivi del P.S..

**Interventi nel Centro Storico**

N° Pr.	Finalità	Localizzazione	EURO	Riferimenti al Bilancio				
				Esercizio				
				2007	2008	2009		
1	Manutenzione straordinaria Palazzo Muglioni: adeguamento impianti , abbattimento barriere architettoniche e opere di finitura.	Centro Storico - Via Aggiunti	1.090.000	490.000				
				200.000				
					400.000			
2	Manutenzione straordinaria e adeguamento a norme di sicurezza edifici pubblici e per attività scolastiche.		550.000	250.000				
9	Manutenzione straordinaria Scuola Elementare De Amicis	Piazza Santa Chiara	370.000	150.000 20.000 200.000				
12	Manutenzione straordinaria Scuola media Luca Pacioli	Piazza Dotti	170.000	150.000 20.000				
13	Manutenzione straordinaria Museo Civico: adeguamento impianti, abbattimento barriere architettoniche.	Centro Storico - Via Aggiunti	180.000	70.000 75.000 35.000				
14	Manutenzione straordinaria strutturale Museo Civico	Centro Storico - Via Aggiunti	31.400	27.400 4.000				
15	Acquisto arredi e attrezzature Biblioteca Comunale e Archivi Storici	Palazzo Ducci Del Rosso Via XX Settembre	241.000	180.750 60.250				

27	Interventi per la valorizzazione del Centro Commerciale Naturale: Lavori di sistemazione dei parcheggi adiacenti il Centro Storico di Sansepolcro	Via San Puccio, Porta Libera, Viale Barsanti.	320.000	320.000				
31	Manutenzione straordinaria al patrimonio comunale. Lavori di somma urgenza strade ed edifici. Interventi per la realizzazione e ristrutturazione di fabbricati	Centro storico e frazioni	1.200.000	300.000 100.000	300.000 100.000	300.000 100.000		
36	Verde attrezzato zona Campaccio	Porta Romana Loc. Campaccio	885.000	827.000 58.000				
37	Parcheggio e Verde attrezzato Viale Barsanti	Zona Porta Romana	1.500.000		1.500.000			
39	Trasferimento fondi per ristrutturazione edificio ex Poste		234.000	234.000				

**Interventi riguardanti gli standards e servizi**

2	Manutenzione straordinaria e adeguamento a norme di sicurezza edifici pubblici e per attività scolastiche		550.000	250.000	150.000	150.000		
8	Lavori di manutenzione straordinaria Scuola Materna "Centofiori"	Quartiere San Paolo	50.000	50.000				
11	Manutenzione straordinaria Scuola Elementare Collodi	Largo L. Di Liegro	1.200.000	1.200.000				
47	Manutenzione straordinaria Asilo Nido	Quartiere Sacro Cuore	60.000	20.000	20.000	20.000		
10	Realizzazione nuova Scuola Elementare		2.500.000	300.000	2.200.000			
48	Realizzazione nuovo Asilo Nido	Zona San Lazzaro	751.000	600.800 150.200				
16	Lavori di manutenzione straordinaria, rifacimento recinzione e adeguamento normativo Stadio Buitoni	Via del Campo Sportivo	480.000	240.000	240.000			



Comune di Sansepolcro  
PIANO STRUTTURALE

Relazione Programmatica

17	Completamento e sistemazione tribuna e servizi Stadio Tevere	Via S. Pertini	500.000	300.000	200.000			
18	Manutenzione straordinaria ex Bocciodromo per Centro Sportivo Polivalente	Località Melello	180.000	90.000 90.000				
22	Completamento area attrezzata zona Palazzetto dello Sport	Area attorno Palazzetto dello sport	450.000		250.000	200.000		
29	Urbanizzazione Zona Industriale Alto Tevere Gricignano	Zona Industriale Alto Tevere Gricignano	2.400.000	600.000 600.000	500.000 500.000	300.000 300.000		
30	Completamento urbanizzazione Zona Industriale S. Fiora	Zona Industriale Santa Fiora	250.000		250.000			
32	Spese per arredo urbano		150.000	50.000	50.000	50.000		
38	Parcheggio via dei Molini	Zona Porta Romana	1.898.000	1.898.000				
46	Sistemazione spazi verdi, viabilità e marciapiedi Porta Fiorentina	Porta Fiorentina	620.000	200.000 420.000				
49	Sistemazione cimiteri di Aboca, S. Martino d'Afra, Misciano, Montagna		130.000		130.000			
50	Ampliamento del cimitero urbano di viale Osimo	Capoluogo	900.000	500.000	400.000			
51	Manutenzione straordinaria e sistemazione spazi per cimiteri frazioni	Gricignano, S.Fiora, Trebbio e Gagnano	100.000	100.000				
52	Ampliamento cimitero di Gricignano	Gricignano	150.000	150.000				

**Interventi sulle infrastrutture della mobilità**

19	Sistemazione e completamento urbanizzazione strade del capoluogo e frazioni	Varie strade nel territorio comunale	1.500.000	500.000	500.000	500.000		
----	---	--------------------------------------	-----------	---------	---------	---------	--	--

20	Realizzazione Ponte su Fiume Tevere - Gricignano Zona Industriale Alto Tevere	Collegamento viabilità fra frazione e Z.I. Gricignano con capoluogo	2.600.000	200.000	1.200.000 1.200.000			
21	Realizzazione di un sottopasso pedonale per attraversamento F.C.U. in Viale Barsanti.	Viale Barsanti	300.000	300.000				
23	Lavori su strade comunali, finanziati con rimborsi da Nuove Acque S.P.A. e COINGAS.		700.000	300.000	200.000	200.000		
24	Lavori ed interventi di somma urgenza sul campo della viabilità e dei trasporti		180.000	80.000	50.000	50.000		
25	Lavori per adeguamento incrocio Via B. Della Gatta con Via Senese Aretina		100.000	100.000				
28	Illuminazione pubblica strade urbane, centri abitati sparsi, verifica e messa a norma vecchi impianti	Strade comunali	300.000	100.000	100.000	100.000		

**Interventi sul sistema ambientale**

33	Lavori ed interventi di somma urgenza nel campo della gestione del territorio e dell'ambiente		150.000	50.000	50.000	50.000		
44	Interventi Settore Ambiente		102.000	40.800	40.800	20.400		

## **IL PROGRAMMA DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA E LA PARTECIPAZIONE**

Nell'ambito della procedura di valutazione integrata del P.S. sono previste le seguenti fasi:

### **FASE 1 - Orientamento e impostazione**

Corrisponde alla presente fase di "riavvio del procedimento del P.S." e comprende i contenuti della presente Relazione Programmatica, che sarà sottoposta alla discussione del Consiglio Comunale ed in caso di approvazione sarà inviata a tutti gli Enti tenuti a fornire gli apporti conoscitivi per lo svolgimento delle successive fasi della valutazione.

### **FASE 2 - Elaborazione e redazione**

Questa fase comprende:

- la ricognizione ed il recepimento delle previsioni dei piani e programmi di settore vigenti, inerenti il territorio comunale;
- la integrazione del quadro conoscitivo di livello comunale;
- la definizione delle scelte strutturali - localizzative del P.S. coerenti con gli obiettivi strategici fissati nella fase 1 anche con formulazione di alternative ragionevoli e la stima degli effetti di ciascuna alternativa;
- la consultazione del pubblico sulle scelte strutturali alternative formulate acquisendo gli eventuali apporti conoscitivi e propositivi;

### **FASE 3 - Consultazione, adozione, pubblicazione del piano e controdeduzioni**

Questa fase comprende:

- la formulazione del documento di piano con la scelta delle alternative, sulla base del recepimento degli apporti di tutti i soggetti coinvolti nel processo partecipativo e la stesura definitiva del Rapporto ambientale;
- la presentazione dei suddetti elaborati al pubblico;
- la adozione del P.S. e la sua pubblicazione nel periodo previsto per la presentazioni di osservazioni;
- l'analisi delle osservazioni presentate, la loro valutazione al fine dell'eventuale recepimento;
- la approvazione definitiva del P.S..

Le ulteriori fasi della procedura di Valutazione Integrata sono quelle svolte nell'ambito della redazione del R.U. che prevedono le stesse tre fasi sopradescritte per il P.S. insieme ad una quarta fase che è quella in cui vengono definite le modalità di monitoraggio e di valutazione periodica delle attuazioni che può comportare azioni correttive della parte gestionale del R.U. ma anche della componente strutturale o strategica del P.S..

### **La partecipazione nella procedura di valutazione integrata**

Nell'ambito della formazione del nuovo Piano strutturale, il Comune di Sansepolcro dovrà adottare, a partire dalle prime fasi di elaborazione, un percorso di consultazione strutturata che consenta fin dall'inizio di avviare un processo di ascolto sul territorio attraverso una pluralità di azioni coordinate e che mirano in modo particolare a migliorare il dialogo democratico partecipativo con tutta la comunità locale in tutte le sue forme singole o organizzate.

Tale percorso di consultazione troverà, attraverso la costituzione di un forum permanente di ascolto il necessario coordinamento a tutte le fasi di partecipazione, in modo da monitorare in tempo reale i contributi di tutte le componenti sociali presenti nel territorio, portatori di interesse di settore e di interesse generale.

Condividere le scelte, migliorare il rapporto fra cittadino e istituzioni e pertanto arrivare ad un progetto partecipato, sarà uno degli obiettivi principali del piano con la finalità fondamentale di favorire la capacità di esprimere, attraverso la pianificazione territoriale, uno sviluppo sostenibile per il territorio e la comunità di Sansepolcro, e pertanto far sì che il singolo cittadino possa incidere

sempre di più sulle scelte dell'ente e contribuire in modo attivo a tutte le fasi strategiche di sviluppo del territorio.

L'obiettivo del Forum comunale del P.S. sarà quello di consultare tutte le componenti sociali economiche e produttive del territorio, per raccogliere contributi e prospettive diverse al fine di elaborare una base di indicazioni e suggerimenti di riferimento per le linee strategiche di sviluppo di breve medio e lungo termine del territorio.

La volontà dell'Amministrazione è quella di sottoscrivere un impegno serio di partecipazione trasparente, un percorso che porti ad indagini preliminari, che definiscano obiettivi condivisi, certi in tempi ragionevoli e soprattutto concretamente raggiungibili.

I luoghi di convegno del forum potranno essere quelli di incontro delle comunità locali delle frazioni del territorio (piazze, centri di aggregazione, sede del Consiglio Comunale) con la finalità di illustrare sotto riportati principi fondamentali:

- a) – la centralità delle politiche per la sostenibilità, in modo concreto e non figurato, così che possano incidere concretamente nelle azioni di governo;*
- b) coinvolgimento diretto dei cittadini nella definizione e realizzazione degli interventi per il miglioramento della vivibilità e qualità del territorio;*
- c) – creazione di una rete di nuovi attori dell'azione per la sostenibilità del territorio coinvolgendo il mondo dell'impresa, per poter allargare la cerchia di chi si impegna nell'azione per la sostenibilità e raggiungere più efficacemente risultati tangibili e diffusi;*

#### Definizione degli ambiti di confronto

- Qualità della vita urbana;
- Qualità della vita nelle frazioni nei piccoli centri e nel territorio rurale;
- Coesione sociale;
- Qualità ambientale e sicurezza del territorio;
- Competitività del sistema produttivo e delle imprese nel territorio.

#### Momenti del percorso di consultazione

- Forum plenari (iniziale intermedio e finale) nella sede del Consiglio Comunale;
- Focus group tematici e mirati che coinvolgeranno complessivamente l'intera comunità locale, nelle sedi appropriate;

Gli incontri per ogni focus group saranno articolati secondo la seguente sequenza di lavoro:

1. Definizione dei possibili scenari;
2. Obiettivi strategici;
3. Azioni di intervento;
4. Potenziali ostacoli, condizioni, priorità;
5. Livelli di coerenza rispetto a criteri di sostenibilità;
6. Ruoli dei singoli attori.

#### Strumenti di comunicazione e partecipazione

- Kit informativo di supporto alla partecipazione nei focus group e Forum;
- Schede tecniche informative;
- Memorandum di lavoro;
- Rapporti tematici-verbali dopo ogni focus group;

- Sito web informatico e di consultazione dedicato;
- Forum Web tematico “Disegna il futuro per il tuo territorio e la tua gente” per stimolare la partecipazione a distanza per via telematica;
- Videoconferenza sul sito del comune durante i lavori del forum e dei focus group.

Attraverso l'insieme delle azioni e delle attività che svolgerà la fase di partecipazione strutturata, i risultati che si raggiungeranno saranno strategici per la formazione del nuovo disegno urbano e territoriale di Sansepolcro, disegneranno i nuovi scenari su cui si giocherà lo sviluppo sostenibile dell'intera comunità locale. In particolare i risultati ottenuti e tangibili dovranno avere una ricaduta diretta all'interno del nuovo Piano Strutturale ed in particolare assumeranno il ruolo di:

RIFERIMENTO per il Governo locale per la formazione del P.S.;

ARRICCHIMENTO del Documento di piano del P.S.;

APPROFONDIMENTO dei dati rilevati e delle testimonianze diversificate;

RAPPRESENTANZA DELLE ISTANZE dei partecipanti rispetto ai tavoli consolidati di concertazione;

consentendo inoltre:

la INTEGRAZIONE di visioni di settore all'interno di visioni strategiche intersettoriali anche per quanto riguarda problematiche di area vasta;

NUOVE MODALITÀ di lavoro di governance intersettoriale;

la ATTIVAZIONE E VALORIZZAZIONE di saperi, competenze e relazioni dei vari attori;

NUOVI INDIRIZZI nelle politiche di governo del territorio.

Il processo partecipativo promuove un nuovo ruolo del cittadino per la costruzione di scelte condivise con l'ente locale e conferisce forza a tutti gli attori del territorio, nessuno escluso, che possono finalmente sentirsi comunità unita e consapevole che tutto il processo democratico svolto è partecipato, trasparente, condiviso e conduce a scelte che promuovono lo sviluppo sostenibile.

## ALLEGATO

**ELENCO DEGLI ENTI TENUTI A FORNIRE GLI APPORTI TECNICI E  
CONOSCITIVI AI FINI DELLA EFFETTAZIONE DELLA VALUTAZIONE  
INTEGRATA**

**ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI ,  
NULLA OSTA O ASSENSI RICHIESTI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO**

**ELENCO DEGLI ENTI TENUTI A FORNIRE GLI APPORTI TECNICI E CONOSCITIVI AI FINI DELLA EFFETTAZIONE DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA**

ENTE O ORGANISMO	APPORTO TECNICO O CONOSCITIVO	Scadenza
<b>Regione Toscana</b>	- Contenuti del P.I.T.	30 gg
<b>Provincia di Arezzo</b>	- Ortofoto 2001 e C.T.R. del territorio comunale - Elementi del Quadro Conoscitivo elaborati dalla provincia - Contenuti del P.T.C.P.	30 gg
<b>Provincia di Perugia</b>	- Ortofoto 2001 e C.T.R. del territorio umbro confinante - Elementi del Quadro Conoscitivo elaborati dalla provincia - Contenuti del P.T.C.P.	30 gg
<b>Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici</b>	- elenco aggiornato dei beni culturali art. 10 D.Lgs. 42/2004 - elenco completo dei beni paesaggistici art.136 D. Lgs 42/2004	30 gg
<b>Soprintendenza Archeologica</b>	- siti di interesse archeologico aggiornati e relativa descrizione	30 gg
<b>Comunità Montana Valtiberina Toscana</b>	- Riordino fondiario della Valtiberina - Piano irriguo e sistema idraulico Valtiberina - Apporti conoscitivi e programmi vari	30 gg
<b>Autorità di Bacino Fiume Tevere</b>	- Aree allagate - Interventi per riduzione rischio idraulico - Aree di pertinenza fluviale	30 gg
<b>Arpat</b>	- monitoraggio ambientale: inquinamenti, alterazioni ed equilibri, emissioni, discariche... - consulenza su azioni per risanamenti ambientali, tutela aree sensibili e sugli aspetti normativi	60 gg
<b>Camera di Commercio Arezzo</b>	- Elenco imprese iscritte per categoria di attività ed elaborazioni	30 gg
<b>Artea</b>	- Monitoraggio aziende agricole	30 gg
<b>Terna - Firenze</b>	- Linee di trasporto energia elettrica alta e media tensione; cabine di trasformazione e distribuzione	30 gg
<b>Nuove Acque Arezzo</b>	- Rete approvvigionamento idrico - Reti fognarie	30 gg
<b>Coingas Arezzo</b>	- Rete di adduzione e distribuzione del gas	30 gg
<b>Ispettorato forestale dello Stato</b>	- Foreste demaniali - Vincolo idrogeologico	30 gg
<b>Telecom</b>	- Rete telefonica	30 gg
<b>Ferrovia Centrale Umbra</b>	- Progetti di infrastrutture ferroviarie esistenti e di progetto	30 gg
<b>A.N.A.S.</b>	- Progetti infrastrutturali di interesse comunale e sovracomunale	30gg
<b>Vigili del Fuoco</b>	Apporti legati ad esigenze specifiche	30 gg
<b>Comuni limitrofi</b>	Apporti conoscitivi legati a temi di carattere sovracomunale	30 gg

**ELENCO DEGLI ENTI COMPETENTI ALLA EMANAZIONE DI PARERI , NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI RICHIESTI AI FINI DELLA APPROVAZIONE DEL PIANO**

ENTE O ORGANISMO	APPORTO TECNICO O CONOSCITIVO	SCADENZA
<b>Regione Toscana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Osservazioni al piano o, se necessario, accordo di pianificazione previa convocazione di conferenza dei servizi</li> <li>- Deposito elaborati relativi alle indagini geologiche</li> </ul>	60gg
<b>Provincia di Arezzo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Osservazioni al piano o, se necessario, accordo di pianificazione previa convocazione di conferenza dei servizi</li> </ul>	60gg
<b>Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assenso alle perimetrazioni riportate su cartografia di maggior dettaglio e alle norme</li> </ul>	60gg
<b>Soprintendenza Archeologica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assenso alle perimetrazioni riportate su cartografia di maggior dettaglio e alle norme</li> </ul>	60gg
<b>Ispettorato forestale dello stato</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assenso alla perimetrazione del vincolo idrogeologico riportato su cartografia di maggior dettaglio</li> </ul>	-
<b>Autorità di Bacino Fiume Tevere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assenso alle perimetrazioni riportate su cartografia di maggior dettaglio e alle norme</li> </ul>	60gg