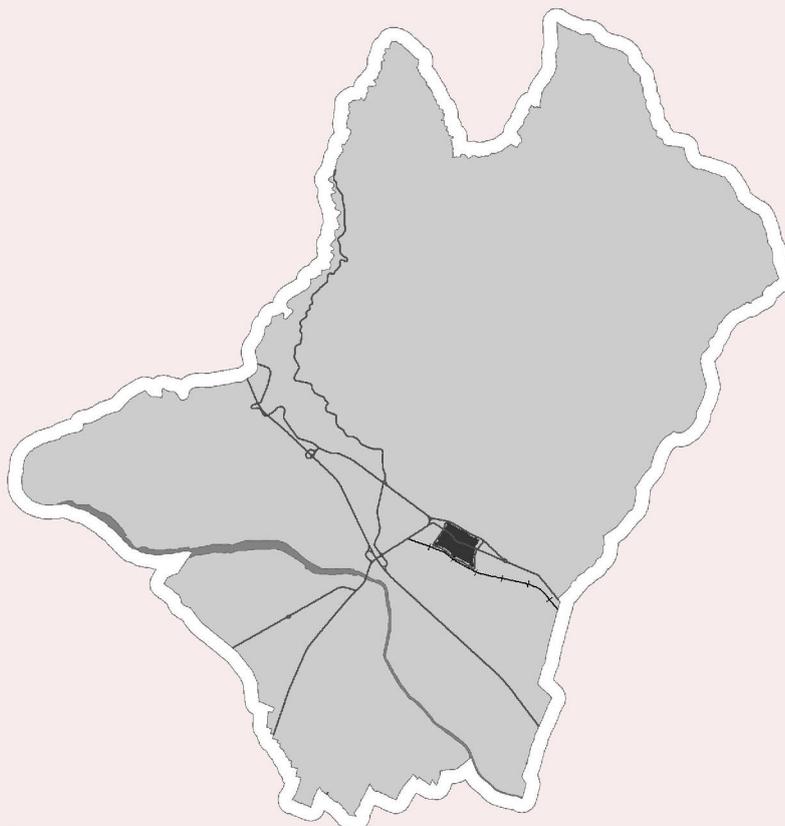




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



Piano Strutturale

(L.R.T. 1/05, art. 53)

SINDACO
Prof. Franco Polcri

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ing. Fabrizio Innocenti

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO,
PROGETTO E COORDINAMENTO GENERALE**
Arch. Antonio Coletti

COORDINAMENTO OPERATIVO
Arch. Maria Luisa Sogli

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Andrea Franceschini

UFFICIO DI PIANO E COLLABORATORI AL PROGETTO:
Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Maria Luisa Sogli

COLLABORATORI ESTERNI:

INDAGINI GEOLOGICHE: PROGEO associati
INDAGINI IDRAULICHE: Ing. Marco Benini

INDAGINI SUL SISTEMA INSEDIATIVO
Arch. Alba Navalesi

**COORDINAMENTO ED ORGANIZZAZIONE
DELLA INFORMATIZZAZIONE:**
Società TECNICONsul

COLLABORAZIONE ALLE ELABORAZIONI INFORMATICHE:
Dott. Geol. Federica Fiorucci, Arch. Laura Tavanti

DATA: ottobre 2011

ELAB.

15

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

INDICE

TITOLO I – I CARATTERI DEL PIANO

Capo I – Disposizioni generali

Art.1 – Strategie di governo del territorio	pag. 01
Art. 2 – Contenuti ed obiettivi generali	pag. 01
Art. 3 – Elaborati costituenti il piano	pag. 05

Capo II – Definizioni

Art. 4 – Quadro Conoscitivo	pag. 07
Art. 5 – Statuto del territorio	pag. 07
Art. 6 – Invarianti strutturali	pag. 08
Art. 7 – Sistema, sottosistema e unità territoriale organica elementare (U.t.o.e.)	pag. 08
Art. 8 – Aree di intervento strategico	pag. 09
Art. 9 – Criteri e parametri per il dimensionamento del piano	pag. 09
Art. 10 – Valutazione Integrata (V.I.) e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)	pag. 11

Capo III – Articolazione del piano e strumenti per la sua attuazione

Art. 11 – Sistemi territoriali – Sistemi e sub sistemi funzionali	pag. 11
Art. 12 – Unità territoriali organiche elementari	pag. 13
Art. 13 – Le aree di intervento strategico	pag. 13
Art. 14 – La Valutazione Integrata e la Valutazione Ambientale Strategica nell’ambito del P.S.	pag. 14
Art. 15 – Indirizzi per la parte gestionale del piano	pag. 15
Art. 16 – Strumenti di attuazione del P.S.	pag. 16
Art. 17 – Regolamento Urbanistico	pag. 16
Art. 18 – Piani complessi di intervento	pag. 17
Art. 19 – Coerenza del PS con gli strumenti di programmazione e pianificazione	pag. 18
Art. 20 – Criteri per la definizione e la valutazione dei piani e programmi di settore	pag. 18

TITOLO II – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO

Capo I – Disposizioni generali

Art. 21 – Ambito di applicazione	pag. 21
--	---------

Capo II – Disposizioni relative alla risorsa acqua

Art. 22 – Tutela della risorsa idrica	pag. 21
Art. 23 – Protezione delle risorse idriche ad uso potabile	pag. 21
Art. 24 – Acqua: rete fognante	pag. 23
Art. 25 – Attraversamento dei corsi d’acqua	pag. 23
Art. 26 – Fossi e scoline agricole	pag. 23

Capo II – Disposizioni relative alla risorsa aria

Art. 27 – Tutela della risorsa aria	pag. 24
---	---------

Capo III – Disposizioni relative alla risorsa suolo e sottosuolo

Art. 28 – Modifiche all’assetto del suolo	pag. 24
Art. 29 – Attività estrattive, scavi, reinterri	pag. 25
Art. 30 – Tutela geomorfologica ed idraulica	pag. 25
Art. 31 – Impermeabilizzazioni	pag. 29
Art. 32 – Smaltimento rifiuti solidi	pag. 29
<u>Capo IV – Disposizioni relative alla risorsa ecosistemi della flora e della fauna</u>	
Art. 33 – Flora e fauna	pag. 29
<u>Capo V – Altre disposizioni ambientali</u>	
Art. 34 – Aziende insalubri	pag. 30
Art. 35 – Energia	pag. 30
Art. 36 – Radiazioni non ionizzanti	pag. 33
<u>Capo VI – Disposizioni relative alla risorsa città e sistemi degli insediamenti</u>	
Art. 37 – Insediamenti concentrati e sparsi	pag. 34
<u>Capo VII – Disposizioni relative alla risorsa paesaggio</u>	
Art. 38 – La risorsa paesaggio nel P.S.	pag. 35
<u>Capo VIII – Disposizioni relative alla risorsa sistema infrastrutturale e tecnologico</u>	
Art. 39 – Infrastrutture della mobilità	pag. 36
Art. 40 – Reti tecnologiche	pag. 36
TITOLO III - LA DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI	
<u>Capo I – Le invarianti strutturali relative alle risorse essenziali del territorio</u>	
Art. 41 – Individuazione	pag. 38
<u>Capo II – Le invarianti strutturali relative alle risorse naturali</u>	
Art. 42 – Le aree naturali di pregio	pag. 40
Art. 43 – Le emergenze geologiche puntuali ed areali o geotopi segnalati e le aree di interesse geologico rappresentativo	pag. 40
Art. 44 – Aree boscate	pag. 41
Art. 45 – I filari di alberi e/o siepi e alberature isolate	pag. 42
Art. 46 – Reticolo idrografico e vegetazione ripariale	pag. 43
<u>Capo III – Le invarianti strutturali relative alle risorse città e sistema degli insediamenti</u>	
Art. 47 – Il patrimonio edilizio esistente di matrice storica	pag. 45
Art. 48 – Le aree di tutela paesistica della struttura urbana, degli aggregati di maggiore e minore valore urbanistico-paesistico, delle ville e degli edifici specialistici antichi	pag. 48
Art. 49 – Pertinenze di edifici monumentali	pag. 49
Art. 50 – Parchi e giardini	pag. 49
Art. 51 – Pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali	pag. 50
Art. 52 – Verde di rispetto ambientale e paesaggistico	pag. 50

Capo IV – Le invarianti strutturali relative alle risorse paesaggio e documenti

Della cultura materiale

Art. 53 – I tipi e varianti del paesaggio agrario	pag. 50
Art. 54 – La tessitura agraria	pag. 53
Art. 55 – Le aree con sistemazioni a terrazzi o ciglioni e i muri di pregio	pag. 53
Art. 56 – Le opere di difesa idraulica	pag. 54

Capo V – Le invarianti strutturali relative alla risorsa sistemi infrastrutturali

Art. 57 – La viabilità storica e/o di valore escursionistico ed i percorsi di pregio	pag. 54
Art. 58 – I tratti stradali di valore panoramico rilevante ed eccezionale	pag. 55
Art. 59 – La specificazione dello Statuto del PIT nell’ambito del PS	pag. 55

TITOLO IV – LA DISCIPLINA DEI SOTTOSISTEMI TERRITORIALI E DELLE U.T.O.E.

Art. 60 – Il sistema territoriale “Pianura del Tevere” e le relative U.t.o.e.	pag. 57
Art. 61 – Il sistema territoriale “ Collina di Sansepolcro” e le relative U.t.o.e.	pag. 58
Art. 62 – Il sistema territoriale “Colline in sinistra del Tevere e del Tignana” e le relative U.t.o.e.	pag. 59
Art. 63 – Il sistema territoriale “Montagna di Sansepolcro” e le relative U.t.o.e.	pag. 59

TITOLO V – LA DISCIPLINA DEI SISTEMI FUNZIONALI

Capo I – Il sistema ambientale: i sottosistemi delle aree naturali, delle aree produttive agricole E degli altri beni di rilevanza ambientale

Art. 63 bis – Disposizioni generali	pag. 61
Art. 64 – Aree naturali	pag. 61
Art. 65 – Aree produttive agricole, aree agricole specialistiche	pag. 61
Art. 66 – Altri beni di rilevanza ambientale	pag. 64

Capo II – Il sistema funzionale degli insediamenti concentrati e sparsi: i sottosistemi delle aree con funzioni prevalentemente residenziali e prevalentemente produttive

Art. 67 – Disposizioni generali	pag. 65
Art. 68 – Il sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente residenziali	pag. 66
Art. 69 – Il sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente produttive	pag. 70
Art. 70 – Il sottosistema funzionale del verde urbano e perturbano	pag. 73

Capo III – Il sistema funzionale infrastrutturale: la mobilità, i servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

Art. 71 – Disposizioni generali	pag. 75
Art. 72 – Il sottosistema della mobilità	pag. 76
Art. 73 – Il sottosistema dei servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico	pag. 79
Art. 74 – Le Aree di Intervento Strategico	pag. 81

TITOLO VI – SALVAGUARDIE E NORME FINALI

Art. 75 – Salvaguardie	pag. 83
Art. 76 – Norme finali	pag. 89

TITOLO I - CARATTERI DEL PIANO

Capo I – Disposizioni generali

Art. 1

Strategie di governo del territorio

1. Le strategie di governo del territorio della Regione Toscana si basano sulle finalità generali della pianificazione definite dalla legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, orientate a perseguire lo sviluppo sostenibile e ad assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini ed a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio.
2. Tramite i propri strumenti di pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio, il Comune di Sansepolcro assicura la conservazione e la tutela delle risorse territoriali, con particolare riferimento alla tutela del suolo, degli acquiferi, del paesaggio e del territorio rurale, degli insediamenti storici, promuove iniziative per la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio.
3. A tal fine il Piano Strutturale (P.S.) definisce le risorse del territorio, detta indirizzi per la gestione orientandone l'uso secondo criteri di equità distributiva, di risparmio, di trasformazione controllata e tale da non comportarne distruzione, danno o riduzioni significative e irreversibili.
4. Rispetto a dette finalità, la strategia espressa dal P.S. assume il territorio come risorsa affidata alla tutela e al godimento della comunità locale ed indica gli obiettivi per la sua valorizzazione, basandosi sull'articolazione dello stesso in ambiti di proiezione spaziale delle politiche territoriali (sistemi e sub sistemi territoriali, unità territoriali organiche elementari, aree di intervento strategico e sistemi e sub - sistemi funzionali).

Art. 2

Contenuti ed obiettivi generali

1. Il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro è stato redatto nel rispetto dei "Principi generali" di cui al Titolo I, Capo I della Legge regionale toscana 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio", è stato sottoposto alle valutazioni di cui al Titolo II, Capo I della stessa legge, ed ha sviluppato i temi ed i contenuti previsti dall'art. 53 della stessa legge regionale e sue successive modifiche ed integrazioni; la procedura prescelta dal Comune per la formazione ed approvazione del P.S. è quella di cui agli articoli 15, 16 e 17 della citata legge regionale.
2. In particolare il P.S., nel rispetto delle prescrizioni, direttive ed indicazioni statutarie e strategiche derivanti dagli strumenti della pianificazione territoriale regionale (Piano di Indirizzo Territoriale o P.I.T.) e provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento o P.T.C.), definisce gli obiettivi, 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, la disciplina della valorizzazione del paesaggio, nonché le disposizioni di dettaglio per la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali, le azioni strategiche per la valorizzazione e lo sviluppo sostenibile delle varie parti del territorio comunale, i condizionamenti alle trasformazioni e le modalità per l'attività di monitoraggio dei relativi effetti cui dovranno riferirsi tutti gli atti di governo del territorio di competenza comunale; Il P.S. rimanda inoltre al R.U. la precisazione dei riferimenti e delle indicazioni per individuare gli elementi della vulnerabilità sismica urbana.
3. Gli obiettivi generali che il Piano Strutturale ha formulato nella fase iniziale sono i seguenti:
 - il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio e la tutela e la salvaguardia del patrimonio edilizio con particolare riferimento a quello storico e dell'ambiente naturale;
 - la tutela e valorizzazione delle risorse essenziali in rapporto alle scelte strategiche connesse alle forme economiche tipiche del territorio (agricoltura, turismo, ricettività, produzione artigianale e industriale, servizi commerciali e ricreazionali) e al loro intreccio virtuoso che presuppone la conservazione del paesaggio e dell'identità storica e culturale dei luoghi e dei manufatti;
 - la tutela e valorizzazione dell'articolazione territoriale delle forme paesistico-ambientali, da intendere e assumere come risorsa essenziale e come fondamento della qualità specifica dei luoghi;

- la tutela e valorizzazione del **sistema insediativo** mediante: la scelta di mantenere un sistema insediativo policentrico basato sulla riaffermata centralità del Capoluogo e delle Frazioni principali; la conservazione delle architetture tradizionali residue, da intendersi come fondamenti della identità locale e risorsa fondamentale per un turismo “sostenibile” interessato alle specificità locali, e la tutela delle emergenze architettoniche e urbanistiche; **in particolare per ciò che riguarda il sistema insediativo:**
- A) il 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:
- a.1) i progetti previsti nell’ambito del “Contratto di Quartiere II”;
- a.2) il riuso dei grandi contenitori architettonici per funzioni di interesse collettivo (quali ad esempio la destinazione ad attività culturali di Palazzo Alberti in collaborazione con il Museo del Bargello di Firenze; la promozione di iniziative per giungere ad una utilizzazione pubblica della Fortezza Malatestiano-Medicea, per fini museali o per manifestazioni culturali in genere);
- a.3) la regolamentazione del traffico, dei parcheggi e dei mercati, delle zone di sosta degli autobus turistici e degli usi delle aree pubbliche;
- a.4) lo sviluppo di progetti di arredo urbano volti alla riqualificazione degli spazi aperti ed all’abbattimento delle barriere architettoniche;
- a.5) 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 il sistema delle reti tecnologiche di servizio;
- B) la 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 degli standards e degli spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport , aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);
- C) la specializzazione ed il consolidamento del sistema insediativo esistente e dei rapporti gerarchici e funzionali che, nel corso della loro 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 oltre che 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. Nelle previsioni di nuovi insediamenti è da evitare l’apertura di nuovi fronti edilizi in territorio rurale così come la localizzazione di aree di espansione lungo le direttrici nazionali, regionali e provinciali; sono altresì da tutelare le aree verdi ancora esistenti all’interno dei sistemi urbani quali corridoi ecologici di valore paesaggistico-ambientale, da valorizzare per usi ricreativi ed integrativi rispetto alle funzioni residenziali;
- C bis) l’accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico;
- D) la 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, le infrastrutture di rete e la sicurezza (ad esempio disponibilità immediata di sistemi antincendio, videosorveglianza). Nelle zone industriali dovrà inoltre essere garantito 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 provvedere alla verifica delle

norme esistenti in merito alle funzioni commerciali, come previsto anche dall'art. 53, comma 3 lettera c) della L.R.T. 1/05, dalla L.R. 28/2005 e succ. modiff. ed integrr. e dal P.I.T., con il fine di evitare la polverizzazione distributiva e permettere innovazione, ammodernamento e competitività dotandosi di uno strumento ispirato 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;

- E) l'offerta, nell'ambito del P.S., di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno connotare i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili, ed a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici, preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale. Si collega a questo obiettivo la promozione della "qualità" come tema fondante del piano strutturale che comprenda interventi di recupero del patrimonio edilizio storico che ne sappiano riqualificare e valorizzare gli specifici caratteri identitari, un'edilizia residenziale pubblica, convenzionata o sovvenzionata di elevato decoro, fino alla sperimentazione di modelli di residenza che si qualifichino per la particolare capacità di armonizzazione con i contesti ambientali paesaggistici, per l'uso accurato dei materiali e delle finiture, evitando di ricorrere alla acritica riproposizione di tipologie tradizionali "rustiche" o vernacolari e connotandosi invece per l'uso di un linguaggio architettonico pienamente moderno;
- F) la promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture; definizione di norme e previsione di incentivi, tenendo conto anche dei provvedimenti ad hoc della Regione Toscana, per promuovere la realizzazione della bio-architettura, 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);
- G) il miglioramento delle modalità di utilizzo ed organizzazione delle risorse energetiche anche attraverso sistemi di produzione dell'energia alternativa;
- H) la creazione di corridoi di infrastrutturazione e canalizzazioni di servizio;
- I) la riduzione della produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale, regionale e provinciale, prevedendo in particolare di conseguire, conservare ed incrementare l'efficienza della quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato mediante la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione;
- J) la riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue;
- K) la riduzione complessiva dei livelli sonori nel rispetto dei limiti fissati dal Piano comunale di classificazione acustica ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 89/98;
- L) la tutela della salute pubblica nei confronti dell'esposizione a fonti elettromagnetiche
- M) la riduzione dell'inquinamento luminoso, prevedendo interventi di adeguamento alla L.R. 37/2000 e s.m.i.;
- N) la verifica delle prestazioni idrauliche del reticolo drenante e della corretta regimazione delle acque nelle aree investite da interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- O) l'individuazione degli aggregati edilizi e l'analisi tipologico-strutturale ai fini dell'integrazione con l'analisi della microzonazione sismica;
- P) la definizione di indirizzi e orientamenti per gli interventi edilizi sul patrimonio esistente ai fini di una strategia di prevenzione.

- **In merito al sistema infrastrutturale:**

- A) il miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione ed il conseguimento dell'accessibilità della rete delle infrastrutture della mobilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili;
- B) il potenziamento delle infrastrutture ferroviarie e in particolare:
- B.1) per ciò che riguarda il collegamento ferroviario esistente Sansepolcro – Perugia, la **promozione, integrazione e valorizzazione dell'uso della linea ferroviaria extraregionale Sansepolcro-Perugia**, gestita dalla Ferrovia Centrale Umbra, in vista della sua trasformazione in metropolitana di superficie, anche a seguito dell'elettrificazione della linea; la definizione di interventi che perseguano una maggiore permeabilità di tale infrastruttura, attraverso la previsione di nuovi sottopassi pedonali e/o carrabili e l'incremento del numero delle fermate nel territorio comunale;
- B.2) l'adesione del Comune di Sansepolcro al progetto, promosso dalla Provincia di Arezzo d'intesa con la Comunità Montana Valtiberina e con gli altri comuni valtiberini, per la trasformazione del vecchio tracciato dismesso della ferrovia Arezzo - Sansepolcro in percorso ciclopedonale di rilevante valore escursionistico ed oggetto di studio e progetto di valorizzazione come ciclopista strategica di collegamento tra la pista ciclabile dell'Arno e quella da realizzare lungo il Tevere;
- B.3) il recepimento dei progetti che verranno formulati dalle Amministrazioni competenti in merito al collegamento ferroviario tra Sansepolcro e Arezzo e tra Sansepolcro e la costa adriatica in attuazione del Piano della mobilità e logistica della Regione Toscana, del P.I.T. e del P.T.C. che ha definito, per tale collegamento, un apposito areale.
- C) per ciò che riguarda la **Strada di Grande Comunicazione E45**, il recepimento del progetto che prevede la realizzazione di interventi di adeguamento, compresi nel Piano triennale dell'Anas e messa in sicurezza di tale infrastruttura, in vista anche di un progetto per la sua trasformazione in infrastruttura autostradale che potenzierà l'itinerario europeo Civitavecchia – Mestre, di cui è in corso la procedura di V.I.A.;
- D) la riorganizzazione e razionalizzazione del sistema della **rete stradale extraurbana ed urbana**, a partire dalla necessità di creare un'alternativa stradale alla Strada Statale 73 Senese – Aretina per l'ingresso alla città da sud-ovest e necessità di localizzare **un secondo ponte sul fiume Tevere** che è stato individuato presso la località Molino del Tevere, sulla testata sud dell'asse viario storico di via Scarpetti. Tale nuovo asse viario convergerà su via Bartolomeo della Gatta, che assumerà il ruolo di nuova circonvallazione sud, comunque di rango comunale e a servizio del capoluogo, collegandosi ad ovest, alla strada regionale Marechiese. In stretta relazione con la previsione del nuovo ponte sul Tevere, in fase di controdeduzione, a valle e a monte della S.G.C. E45 e parallelamente ad essa è stato individuato un areale in cui è prevista la progettazione, da concordare tra i comuni interessati, e la realizzazione di una viabilità di interesse sovracomunale di collegamento con San Giustino, che rappresenterà l'alternativa principale alla attuale strada Tiberina tre bis, anche nell'ipotesi di trasformazione della E45 in autostrada. Tale viabilità, dove dovrà essere convogliato anche il traffico pesante legato alle zone industriali, si innesterà sulla strada Senese aretina in corrispondenza dello svincolo sud della E45 e andrà ad intersecare l'asse di via dei Banchetti, in destra del Tevere e immediatamente a monte o a valle della E45, per poi dirigersi verso est fino al confine con l'Umbria; presso la frazione del Trebbio tale viabilità dovrà necessariamente collocarsi a nord della E45. La riorganizzazione e razionalizzazione delle rete stradale dovrà garantire anche 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);
- E) potenziamento dell'utilizzo delle tecnologie più avanzate delle telecomunicazioni (collegamenti wireless);
- F) promozione di un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale al centro storico; la 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 anche attraverso la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel territorio comunale;

- **In merito al sistema ambientale e paesaggistico:**

- A) tutela attiva del “patrimonio collinare” comunale, a partire innanzitutto dal pregevolissimo sistema collinare delle ville storiche di Sansepolcro, già in parte sottoposto al vincolo paesaggistico ex L. 1497/39, sia attraverso un’attenta disciplina di tutela che ne salvaguardi il ruolo di bene collettivo di particolare valore identitario per la comunità locale che, anche, attraverso interventi di recupero e riqualificazione delle aree che presentano più evidenti segni di degrado o di alterazione degli originari valori;
- B) promozione dell’utilizzo turistico e ricreativo delle sponde del lago di Montedoglio nel rispetto delle linee di gestione dell’esistente oasi faunistica e delle disposizioni dell’Ente gestore;
- C) l’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;
- D) l’individuazione di aree agricole che si caratterizzano per la tipicità e redditività delle produzioni oltre che per gli intrinseci valori paesaggistico – ambientali (nei diversi sistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna) in rapporto strutturale e funzionale con gli insediamenti di antica formazione (centro storico, tessuti storici delle frazioni ed aggregati minori, edilizia rurale sparsa storica); tali caratteri intrinseci rappresentano elementi identitari del paesaggio valtiberino da conservare e valorizzare;
- E) la prescrizione di condizioni di sostenibilità ambientale delle sistemazioni idraulico-agrarie, sia pure adattate alla meccanizzazione, tutelando la consistenza fisica e la capacità produttiva nel tempo dei suoli fertili, come patrimonio della collettività, e contribuendo sostanzialmente a ridurre il rischio idraulico.

4. Per il perseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma 3 il Piano Strutturale:

- definisce il sistema delle risorse (suolo, sottosuolo, acque, vegetazione, ecosistemi della flora e della fauna, aree di particolare interesse naturalistico-ambientale, paesaggio, sistema infrastrutturale, insediamenti, reti ed impianti tecnologici, servizi ed attrezzature) i limiti e vincoli d’uso sovraordinati e le disposizioni per la protezione, conservazione e pianificazione delle risorse sopra elencate;
- definisce le invarianti strutturali e le relative modalità di tutela;
- definisce le strategie legate agli obiettivi generali di sviluppo per i sistemi funzionali individuati (sistema ambientale, sistema degli insediamenti concentrati per la residenza e la produzione, sistema della mobilità e dei servizi);
- individua, all’interno dei sistemi territoriali delineati dal P.T.C., sub-sistemi territoriali e unità territoriali organiche elementari, che coprono l’intero territorio comunale; sia per i sistemi territoriali che per le U.t.o.e. vengono formulate specifiche strategie legate al perseguimento degli obiettivi di sviluppo generali ed articolati per ciascun sistema funzionale ;
- stabilisce i criteri, le prescrizioni e le condizioni derivanti dalla Valutazione Integrata da osservare nel Regolamento Urbanistico per la zonizzazione del territorio comunale e la specificazione delle trasformazioni fisiche e delle funzioni ammissibili.

5. Il P.S. riconosce come priorità la riqualificazione delle aree connotate da condizioni di degrado individuate ai sensi dell’art. 53 comma 2 lett. f) della L.R. 1/05. La disciplina di dettaglio degli interventi di risanamento e riuso delle aree da riqualificare è contenuta nel primo Regolamento Urbanistico o negli eventuali piani complessi d’intervento in coerenza con i criteri stabiliti al Titolo IV delle presenti norme. Stante la priorità attribuita dal P.S. agli interventi di riqualificazione e recupero, possono essere utilizzati tutti gli strumenti previsti dalle vigenti leggi nazionali e regionali che consentano una più rapida attuazione degli stessi anche anticipando il R.U. con varianti al vigente P.R.G. conformi al presente P.S..

6. Il P.S. adotta il principio della perequazione urbanistica, di cui all’art. 60 della L.R.T. 1/05, come criterio di riferimento nelle scelte pianificatorie. Il R.U. individua i casi in cui tale principio può trovare concreta applicazione e ne specifica le modalità di attuazione nel rispetto dei vincoli derivanti dalle vigenti leggi.

7. L’Amministrazione Comunale ha la responsabilità generale delle politiche sul territorio e coordina e controlla la definizione degli interventi previsti dal Piano Strutturale, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.

Art. 3

Elaborati costituenti il piano

1. Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo:

- Tav. 1a: "Il P.R.G. vigente ed il suo stato di attuazione" scala di elaborazione 1:10.000 e scala di stampa 1:15.000;
- Tav. 1b: "Il P.R.G. vigente ed il suo stato di attuazione" ("Variante del Centro Storico e della fascia tra le mura e i viali", "Variante della fascia dei 200 metri intorno alle mura"), scala di elaborazione 1:2.000 e scala di stampa 1:2000;
- Tav. 2a: "I beni soggetti a disciplina o vincolo sovraordinato" scala di elaborazione 1:10.000 e scala di stampa 1:15.000;
- Tav. 2b: "I beni soggetti a disciplina o vincolo sovraordinato" scala di elaborazione 1:10.000 e scala di stampa 1:15.000;
- Tav. 3a: "Ricognizione del P.T.C.: le invarianti strutturali del sistema insediativo – Previsioni infrastrutturali" scala di elaborazione 1:10.000 e scala di stampa 1:15.000;
- Tav. 3b: "Ricognizione del P.T.C.: la zonizzazione e le invarianti strutturali del territorio agricolo", scala di elaborazione 1:10.000 e scala di stampa 1:15.000;
- Tav. 3c: "Ricognizione del P.T.C.: i beni di valore naturalistico", scala di elaborazione 1:10.000 e scala di stampa 1:15.000;
- Tav. 4: "Uso del suolo" (da foto interpretazione di foto aerea del 2007), scala di elaborazione 1:10.000 e scala di stampa 1:15.000;
- Tav. 5: "I beni di valore naturalistico", scala di elaborazione 1:10.000 e scala di stampa 1:15.000;
- Tav. 6: "Il patrimonio edilizio esistente e la viabilità di matrice storica", scala di elaborazione 1:2.00 e 1:10.000 e scala di stampa 1:15.000;
- Tav. 7a: "I sistemi infrastrutturali puntuali e a rete: rete idrica e fognaria", scala di elaborazione 1:10.000 e scala di stampa 1:15.000;
- Tav. 7b: "I sistemi infrastrutturali puntuali e a rete: metanodotto, rete elettrica, telefonia, pubblica illuminazione", scala di elaborazione 1:10.000 e scala di stampa 1:15.000;
- Tav. 8: "Le infrastrutture della mobilità esistenti", scala 1:15.000 ed estratto 1:5.000;

Quadro programmatico-progettuale:

- Tav. 9: "I sistemi territoriali e le U.t.o.e.", scala 1:15.000;
- Tav. 10: "Il sistema principale della mobilità esistente e di progetto", scala 1:7.000;
- Tav. 11a: "Disciplina di piano – Sistema ambientale" (settore nord), scala 1:10.000;
- Tav. 11b: "Disciplina di piano – Sistema ambientale" (settore sud), scala 1:10.000;
- Tav. 12a: "Disciplina di piano – Sistema insediativo" (settore nord), scala 1:10.000;
- Tav. 12b: "Disciplina di piano – Sistema insediativo" (settore sud), scala 1:10.000 con estratto alla scala 1:5.000;
- Tav. 13a: "Disciplina degli insediamenti concentrati - Capoluogo e Pocaia", in scala 1:5.000;
- Tav. 13b: "Disciplina degli insediamenti concentrati – Centro Storico del Capoluogo, Aboca, Montagna, San Pietro in Villa e Trebbio" estratti in scala 1:2.000 e 1:5.000;
- Tav. 13c: "Disciplina degli insediamenti concentrati – Gragnano, Pocaia, Santa Croce, Falcigiano, Santa Fiora, Gricignano e Zona industriale Alto Tevere", in scala 1:5.000;
- Elab. 14a: "Valutazione Integrata – Relazione di Sintesi";
- Elab.14b.1: "Schede di valutazione delle UTOE e del sistema insediativo concentrato – U.t.o.e. 01";
- Elab.14b.2: "Schede di valutazione delle UTOE e del sistema insediativo concentrato – U.t.o.e. 02";
- Elab.14b.3: "Schede di valutazione delle UTOE e del sistema insediativo concentrato - Utoe 3-12";
- Elab. 15: "Norme Tecniche di Attuazione";
- Elab. 16: "Relazione generale – Sintesi per il pubblico";

Indagini geologico-idrauliche di supporto al P.S.:

- Tav. G1: "Carta geologica", scala di elaborazione 1:10.000 e scala 1:15.000;
- Tav. G2: "Carta litologico-tecnica", scala di elaborazione 1:10.000 e scala 1:15.000;
- Elab. G2a Fascicolo sondaggi e dati di base;
- Tav. G3a: "Carta geomorfologica" (settore nord), scala di elaborazione 1:2.000 e scala di stampa 1:10.000;
- Tav. G3b: "Carta geomorfologica" (settore sud), scala di elaborazione 1:2.000 e scala di stampa 1:10.000;

- Tav. G4b: “Carta delle aree allagabili (dati storico inventariali)”, scala di elaborazione 1:10.000 e scala di stampa 1:10.000;
- Tav. G5: “Carta idrogeologica”, scala di elaborazione 1:10.000 e scala di stampa 1:15.000;
- Tav.G5.1a: “Carta delle aree con problematiche idrogeologiche” scala di elaborazione e di stampa 1:10.000;
- Tav.G5.1b: “Carta delle aree con problematiche idrogeologiche” scala di elaborazione e di stampa 1:10.000;
- Tav. G6a: Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL) 1:2.000 e scala di stampa 1:10.000
- Tav.G6b: “Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)”, settore sud, scala di elaborazione 1:2.000 e scala di stampa 1:10.000;
- Tav. G7a: “Carta delle aree a pericolosità geomorfologica”, settore nord, scala di elaborazione e di stampa 1:10.000;
- Tav. G7b: “Carta delle aree a pericolosità geomorfologica”, settore sud, scala di elaborazione e di stampa 1:10.000;
- Tav.G8a: “Carta delle aree a maggior pericolosità sismica locale”, settore nord, scala di elaborazione 1:2.000 e scala di stampa 1:10.000;
- Tav.G8b: “Carta delle aree a maggior pericolosità sismica locale”, settore sud, scala di elaborazione 1:2.000 e scala di stampa 1:10.000;
- Tav.G9a: “Carta delle aree a pericolosità idraulica (dati storici inventariali)”, settore nord, scala di elaborazione e di stampa 1:10.000;
- Tav. G9a: “Carta delle aree a pericolosità idraulica (da modellazione)”, settore nord, scala di elaborazione 1:2.000 e scala di stampa 1:5.000;
- Tav. G9b: “Carta delle aree a pericolosità idraulica (dati storici inventariali)”, settore sud, scala di elaborazione e di stampa 1:10.000;
- Tav. G9b: “Carta delle aree a pericolosità idraulica (da modellazione)”, settore sud, scala di elaborazione 1:2.000 e scala di stampa 1:5.000;
- Tav. I a: “Planimetria aree allagate con traccia delle sezioni”, scala di elaborazione 1:2.000 e scala di stampa 1:5.000;
- Tav. I b: “Planimetria aree allagate con traccia delle sezioni”, scala di elaborazione 1:2.000 e scala di stampa 1:5.000;
- Tav. I c: “Planimetria aree allagate con traccia delle sezioni”, scala di elaborazione 1:2.000 e scala di stampa 1:5.000;
- Elab.G10: “Relazione geologica (D.P.G.R. 27 aprile 2007, n.26/R)”;
- Elab.G11: “Relazione idraulica (D.P.G.R. 27 aprile 2007, n.26/R)”;
- Elab.G11.b: “Integrazioni alla Relazione idraulica (D.P.G.R. 27 aprile 2007, n.26/R)”

Capo II - Definizioni

Art. 4

Quadro conoscitivo

1. Il *Quadro conoscitivo* è parte integrante del P.S. ed attinge dai Sistemi Informativi Territoriali regionali, provinciali e comunali. Esso specifica ed approfondisce il quadro conoscitivo del P.T.C. della Provincia di Arezzo ed è composto dagli elaborati elencati al precedente art. 3.

2. Il quadro conoscitivo del P.S. costituisce il supporto alle scelte strategiche del piano medesimo ed orienta le fasi gestionali che sono affidate agli atti operativi comunali.

Art. 5

Statuto del territorio

1. Lo Statuto del Territorio del P.S. assume e ricomprende all'interno dello strumento della pianificazione territoriale comunale le *invarianti strutturali* quali elementi cardine dell'identità dei luoghi, individuandone le regole di gestione, che ne consentano la tutela. In particolare lo Statuto del territorio:

- definisce l'insieme dei fattori che rendono il territorio comunale riconoscibile e corrispondente alla cultura, alla storia, alle aspettative della comunità locale, promuovendo l'identità e la specificità di ogni sua parte;
- tutela l'esistenza e garantisce la permanenza e lo sviluppo della qualità dei rapporti che sono storicamente intercorsi fra attività umane di uso e trasformazione del territorio ed i caratteri fisici e naturali del territorio stesso;
- precisa l'insieme dei principi, delle regole e degli indirizzi programmatici da attivare per garantire la tutela e la valorizzazione delle risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale e i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità in riferimento ad ogni sistema e sub-sistema territoriale o funzionale;
- definisce la disciplina della valorizzazione del paesaggio nel rispetto delle disposizioni contenute nella sezione paesaggistica del P.I.T. ed individua le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, 137, 138, 139, 140, 141 e 143, comma 3, lettera h) del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

2. Il P.S. ha delineato le strategie dello sviluppo del territorio comunale nel rispetto dello Statuto del territorio; ogni atto di governo del territorio promosso dalla Amministrazione Comunale dovrà garantire la sua compatibilità con il nucleo di regole, vincoli e prescrizioni derivanti dallo Statuto del territorio.

3. Nel presente Piano Strutturale lo Statuto del territorio è costituito dall'insieme delle norme relative alla disposizioni per l'uso e la tutela delle risorse essenziali di cui al Titolo II delle presenti norme, alla disciplina delle Invarianti Strutturali, di cui al Titolo III delle presenti norme, dei Sottosistemi territoriali e funzionali delle Unità Territoriali Organiche Elementari di cui al successivo Titolo V.

Art. 6

Invarianti strutturali

1. In coerenza con il P.I.T. e con il P.T.C. della Provincia di Arezzo, il P.S. definisce le invarianti strutturali sia come oggetti materiali da conservare, che come obiettivi prestazionali, riconosciuti come decisivi per la sostenibilità dello sviluppo territoriale.

2. Sono considerate *invarianti strutturali* ai sensi dell'art. 4 della LR 1/05 le parti di territorio che, per il loro riconosciuto significato culturale, il piano riconosce quali elementi essenziali per lo sviluppo sostenibile, per l'equilibrio complessivo del territorio, per il tramandarsi dell'identità culturale del luogo, nonché per le funzioni e le prestazioni ad esse associate che ed il perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali ne hanno determinato l'assetto.

3. Il P.S. tutela la permanenza, o il controllato processo evolutivo delle invarianti strutturali, con prescrizioni differenziate in relazione al livello di tutela e quindi al complesso di vincoli e prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Art. 7

Sistema, sottosistema e unità territoriale organica elementare (U.t.o.e.)

1. Per *subsistemi territoriali* si intendono quelle parti di territorio che costituiscono entità geografiche omogenee per formazione geologica, caratteri morfometrici, di uso e di atteggiamento umano nei confronti delle sistemazioni del suolo. Essi discendono dalle Unità di paesaggio del P.T.C. della Provincia di Arezzo e ne costituiscono una loro riarticolazione e specificazione, che tiene anche conto della distribuzione delle aree urbanizzate e del sistema insediativo dei centri minori e dei loro ambiti di influenza, del sistema di relazioni tra le parti del territorio, della struttura e caratterizzazione del paesaggio agrario. In particolare tale specificazione, nel territorio comunale di Sansepolcro, ha comportato la individuazione di un sistema collinare, a monte del Centro Storico del capoluogo, laddove il P.T.C. aveva invece individuato un omogeneo sistema montano che si estendeva dal confine con il sistema territoriale della pianura fino al crinale principale appenninico.

2. Per *sistemi funzionali* si intendono parti del territorio - spazi aperti ed edifici - non necessariamente contigui, ai quali viene riconosciuta una comune identità e che individuano insiemi di funzioni compatibili con il contesto territoriale in cui sono collocate. Nella disciplina dei Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali il P.S. stabilisce condizioni qualitative, quantitative e localizzative ed individua gli obiettivi

prestazionali degli insediamenti al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale, contribuendo alla corretta distribuzione delle funzioni, per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi. All'interno dei sistemi i sottosistemi si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti, modi d'uso. I sistemi e sub sistemi funzionali, di cui al successivo Titolo V, costituiscono un'ulteriore suddivisione del sottosistema e ne precisano ulteriormente le indicazioni.

3. Per *unità territoriali organiche elementari* si intendono parti di territorio riconoscibili e dotate di una loro relativa autonomia. Le U.t.o.e. del P.S. sono state individuate sulla base delle differenti caratterizzazioni insediative, ambientali, infrastrutturali e storico-paesistiche; per ciascuna di esse il P.S. definisce specifiche strategie di sviluppo territoriale al fine di conservare, integrare o riconfigurare le relazioni tra detti elementi, per il perseguimento degli obiettivi generali di governo del territorio di cui al precedente articolo 2.

4. L'individuazione dei sistemi e subsistemi territoriali e funzionali (ambientali, insediativi, infrastrutturali, di servizio) è un atto a contenuto progettuale che descrive assetti derivanti sia dal riconoscimento di specifici caratteri esistenti, che dalle azioni di trasformazione compatibili con i principi di utilizzazione del territorio e coerenti con la sua identità geostorica.

Art. 8

Aree di intervento strategico

1. Le "Aree di intervento strategico" (Is) corrispondono ai principali interventi di trasformazione, riqualificazione o recupero, ritenuti indispensabili al raggiungimento degli obiettivi del Piano Strutturale; tali aree possono riguardare sia i sistemi urbani o degli "insediamenti concentrati", che il territorio rurale e la rete delle infrastrutture della mobilità.

2. Per le "Aree di intervento strategico" il Piano Strutturale indica gli scopi, il principio e la regola insediativa da osservare, i rapporti tra suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi e fornisce indirizzi e criteri generali per la redazione del Regolamento Urbanistico.

3. Valgono le disposizioni di cui ai successivi articoli 13 e 74.

Art. 9

Criteri e parametri per il dimensionamento del piano

1. Nel rispetto dell'art. 53, comma 2 lettera c) della L.R.T. 1/05 e del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. 9 febbraio 2007, n. 3/R, il dimensionamento del Piano Strutturale, è stato articolato per funzioni (*residenziale*, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato, *industriale e artigianale*, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi, *commerciale* relativa alle medie strutture di vendita per il sistema della residenza, *turistico – ricettiva, direzionale* comprensiva delle attività private di servizio) quantificato con il parametro *superficie utile lorda massima* per ogni funzione. Per **superficie utile lorda** (S.U.L.) si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al lordo degli elementi verticali, con esclusione delle superfici non agibili.

2. In merito alla funzione *residenziale*, il potenziale incremento massimo del numero di alloggi e del numero di abitanti è stato computato sulla base dei seguenti criteri:

- si è attribuita una media di 120 mq. di S.U.L. ad alloggio (considerando non solo i vani prettamente abitativi ma anche quelli accessori);
- si è ipotizzata una famiglia media di 3 abitanti per ogni nuovo alloggio;
- si è suddivisa la S.U.L. massima totale per 120 mq. ottenendo così l'incremento potenziale del numero di alloggi e, moltiplicando per 3 si è ottenuto l'incremento potenziale del numero di abitanti;
- all'interno della U.t.o.e. n. 3 "Collina delle ville di Sansepolcro" è stata considerata una S.U.L. media ad alloggio pari a 120 mq. per le aree prossime e confinanti con la U.t.o.e. n. 2 mentre potrà essere attribuita una media di 180 mq. di S.u.l. ad alloggio per nuovi alloggi in altre aree all'interno della stessa U.t.o.e. n. 03;
- le altezze massime prescritte dal P.S. in determinate aree sono definite in numero di piani assumendo come altezza di piano convenzionale quella di 3 metri.

- Per le aree di completamento non attuate previste dal P.R.G. vigente e confermate dal P.S. valgono i criteri e i parametri del P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S..
- 3.** Per ciò che riguarda la funzione *industriale e artigianale* nelle aree di nuova previsione si è tenuto conto dei seguenti criteri di dimensionamento:
- dalla superficie territoriale totale di ogni U.t.o.e. potenzialmente trasformabile per attività produttive artigianali ed industriali si è detratto il 30% da destinare alla realizzazione di strade, parcheggi, verde pubblico ed attrezzature di servizio;
 - al rimanente 70% di superficie si è applicato un rapporto di copertura pari al 50% e si è ottenuta la Superficie Utile Lorda massima per edifici produttivi;
 - per le aree industriali e artigianali già attuate valgono i criteri ed i parametri del P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S. nel rispetto di quanto previsto nel Regolamento 3/R 2007 "Regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della L.R. 1/2005.
- 4.** Per ciò che riguarda la funzione *commerciale* nel P.S. del Comune di Sansepolcro non è prevista la localizzazione di grandi strutture di vendita. Pertanto il dimensionamento della funzione commerciale è riferito solo alle medie strutture di vendita. I criteri di computo della S.U.L. massima, nelle aree di nuova previsione, sono analoghi a quelli previsti per le funzioni *industriale e artigianale*, mentre, per le aree già attuate continuano a valere i criteri ed i parametri del P.R.G. vigente. Il P.S. inoltre, per i *tessuti produttivi consolidati* individuati nelle tavole 13a, 13b, 13c, prevede la possibilità di inserimento di funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita nella percentuale massima del 20% della potenzialità edificatoria di ogni lotto ricadente all'interno di tali aree. Per "capacità edificatoria" o "potenzialità edificatoria" si intende il parametro secondo quanto disciplinato dalle norme della vigente "Variante per le aree produttive", espressa in mc; pertanto la quantità che è possibile destinare a commerciale nelle aree produttive consolidate andrà computata nel modo seguente: superficie del lotto x indice di cubatura ammesso x 20% = capacità insediativa dell'attività commerciale. Tale percentuale del 20% potrà includere anche altre funzioni quali servizi alla produzione (ristorazione, attività direzionali e servizi sportivi coperti). Gli interventi di riconversione da funzione artigianale e industriale a commerciale dovranno comunque essere condizionati alla tutela delle prestazioni della viabilità di accesso e distribuzione e al raggiungimento di adeguate dotazioni infrastrutturali e di standards, anche nel rispetto di quanto disposto dalle leggi e regolamenti di settore in materia.
- 5.** La quota di S.U.L. massima che nelle varie U.t.o.e. è stata riservata alla funzione *turistico-ricettiva* è stata calcolata come percentuale della S.U.L. massima derivante dalle superfici territoriali delle aree potenzialmente trasformabili e dalle quote di recupero.
- 6.** La quota di S.U.L. massima che nelle varie U.t.o.e. è stata riservata alla funzione *direzionale*, comprensiva delle attività private di servizio, è stata calcolata come percentuale della S.U.L. massima derivante dalle superfici territoriali delle aree potenzialmente trasformabili e dalle quote di recupero.
- 7.** Il computo delle S.U.L. derivanti da recupero per le singole funzioni è stato effettuato dividendo per 3 metri la somma delle volumetrie da recupero derivanti dalla "Variante del Centro storico", dalla "Variante della fascia compresa tra le mura ed i viali", dalla "Variante della fascia dei 200 metri", dalla "Variante n. 64 al P.R.G. di adeguamento al programma *Contratto di quartiere II*" e dalla "Variante per l'edificato di matrice storica". Mentre per le tre varianti citate il dato volumetrico ricavato è abbastanza preciso, il calcolo delle volumetrie da recupero desumibili dalla "Variante per l'edificato di matrice storica", essendo la variante ormai datata e non essendo stata effettuata fino da ora un'efficace attività di monitoraggio sulla attuazione degli interventi, è stato stimato come quota totale potenziale e poi abbattuto al 30%.
- 8.** Il dimensionamento del P.S. è stato definito per ciascuna U.T.O.E. nelle tabelle contenute nelle Schede D di Valutazione di cui agli elaborati Elab. 14.1, Elab. 14.2, Elab. 14.3, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 7 del Regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. 1/05. Tali tabelle hanno valore prescrittivo per il R.U.. Per la funzione residenziale hanno valore prescrittivo sia la superficie utile lorda massima (da recupero di volumetrie esistenti e da aree di espansione con nuovo impegno di suolo) che l'incremento potenziale del numero di alloggi. Si riporta inoltre la seguente tabella in cui i dimensionamenti delle U.t.o.e. sono raggruppati per sistemi territoriali.
- 9.** In sede di R.U. il dimensionamento della funzione residenziale derivante dal riuso di manufatti recenti in zona agricola non schedati dalla vigente "Variante per l'edificato di matrice storica" rappresenterà quota parte di quello derivante dal nuovo impegno di suolo del P.S. a livello di sistema territoriale. Nel rispetto delle disposizioni contenute nei Titoli II e III delle presenti norme, il dimensionamento totale della funzione turistico - ricettiva di ogni sistema territoriale può essere ripartito tra le U.t.o.e. che fanno parte di ogni sistema territoriale.

10. Il R.U. al fine di aumentare in termini di efficacia le prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti previsti nel quinquennio di propria competenza potrà stabilire, per le varie aree di trasformazione urbanistica ed ilizia indici ambientali da rispettare quali:

- l' "indice di permeabilità territoriale" (Ip) che esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile (Sp) e la Superficie territoriale (St);
- la "densità arborea" (Da), che esprime il rapporto tra la superficie sviluppata dalle formazioni arboree (alberi di prima, seconda e terza grandezza) da mettere a dimora e la Superficie fondiaria (Sf);
- la "densità arbustiva" (Dar), che esprime il rapporto tra la superficie sviluppata dalle formazioni arbustive da mettere a dimora e la Superficie fondiaria (Sf).

Art. 10

Valutazione integrata (V.I.) e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

1. La "Valutazione integrata" (V.I.) è la valutazione cui devono essere assoggettati, secondo il disposto dell'articolo 11 della L.R.T. 1/05, gli "strumenti della pianificazione territoriale" e gli "atti di governo del territorio" prima della loro adozione. Essa comprende, anche in attuazione della Direttiva 2001/42/CE sulla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), la verifica tecnica degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana di tali strumenti o atti, oltre che il monitoraggio dei relativi effetti al fine del perseguimento dello sviluppo sostenibile. In attuazione dell' art. 11 della L.R.T. 1/05 la Regione Toscana, con Regolamento approvato con D.P.G.R. n. 4/R del 9 febbraio 2007, ha definito i criteri, la procedura e le modalità tecniche per l'effettuazione della V.I..

2. La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE, viene definita come processo che comprende lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione ed il monitoraggio. In Italia un primo recepimento della Direttiva è avvenuto nell'ambito delle leggi sul governo del territorio formulate dalle regioni; la Regione Toscana ha recepito il contenuto della citata direttiva nella L.R. 1/05 e nel Regolamento approvato con D.P.G.R. n. 4/R del 9 febbraio 2007. Lo stato italiano ha recepito la Direttiva 2001/42/CE con il Decreto Legislativo, 3 aprile 2006, n. 152, modificato, anche per ciò che riguarda la Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi, dal Decreto Legislativo, 16 gennaio 2008, n. 4, entrato in vigore il 13 febbraio 2008. Tale ultimo decreto legislativo stabiliva che fino al 12.02.2009 continuavano a valere le leggi regionali di recepimento della direttiva comunitaria e successivamente a tale data le leggi regionali avrebbero dovuto adeguarsi al D.Lgs. 4/2008. La Regione Toscana ha provveduto all'adeguamento della propria legislazione alle norme nazionali con la L.R.T. 10/2010. Ai sensi di tale legge il Regolamento Urbanistico sarà assoggettato a verifica di assoggettabilità a V.A.S. o a V.A.S. se conterrà previsioni che necessitano di essere sottoposte a procedura di impatto ambientale (VIA), o che provochino impatti significativi in relazione alle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica per i quali si renda necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/97 e succ. modiff. e integrr..

Capo III – Articolazione del piano e strumenti per la sua attuazione

Art. 11

Sistemi territoriali - Sistemi e sub sistemi funzionali

1. Ai sistemi corrispondono prescrizioni di indirizzo generale da perseguire nella politica territoriale di ambito.

2. In riferimento al P.T.C. della Provincia di Arezzo il territorio comunale di Sansepolcro è ricompreso in parte nel *Sistema Territoriale dell'Appennino*, nel *Sistema territoriale di programma delle aree montane dell'Alta Valle del Tevere*, *Marecchia e Foglia* e nelle Unità di Paesaggio AP 11-02 *Colline orientali del Tevere* e AP 11-03 *Montagna di Sansepolcro*. La porzione di territorio comunale di pianura è ricompresa

invece nel *Sistema Territoriale della Conca intermontana della Valtiberina*, nel *sistema territoriale di programma del Tevere* e nella Unità di paesaggio CI05/01 "Collina di Anghiari e piana del Tevere".

3. All'interno di tali Sistemi territoriali ed Unità di paesaggio del P.T.C. della Provincia di Arezzo il P.S. ha individuato i seguenti sistemi territoriali rappresentate nelle tavole n. 9, 11 a, 11b, 12 a, 12 b, 13 a, 13b, 13 c del P.S.:

- ST "*Pianura del Tevere*" (che è parte della Unità di paesaggio CI05/01 e, in minima parte della Unità di paesaggio AP11/02);
- ST "*Collina di Sansepolcro*" (che è parte della Unità di paesaggio AP11/03 e, in minor misura, delle Unità di paesaggio AP11/02 e CI05/01);
- ST "*Colline in sinistra del Tevere e del Tignana*" (che è parte della Unità di paesaggio AP 11/02 e, in minor misura, delle Unità di paesaggio AP11/03 e CI05/01);
- ST "*Montagna di Sansepolcro*" (che è parte della Unità di paesaggio AP11/03).

Il Piano Strutturale assume per tali sistemi gli obiettivi fissati dal P.T.C. e, in particolare:

- il rafforzamento delle sinergie tra le risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;
- il miglioramento della accessibilità complessiva;
- il consolidamento del ruolo delle frazioni maggiori, dotate dei servizi essenziali;
- il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali;
- il mantenimento delle radure esistenti all'interno del bosco;
- la permanenza della popolazione insediata, in particolare nelle aree altocollinari e montane, anche per le funzioni di presidio ambientale assolte da questa;
- il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
- il superamento dell'attuale separazione fra il fiume e il suo territorio;
- il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità;
- l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;
- la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;
- la conservazione della continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e dell' reticolo delle sistemazioni idrauliche garantendo anche fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;
- l'inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali;
- la rilocalizzazione di quelle attività produttive che risultino incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;
- la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto;
- l'individuazione di specifici "modelli" insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.

Tali obiettivi vengono dettagliati ed articolati dal P.S. all'interno della disciplina dei sistemi territoriali, dei sistemi e sottosistemi funzionali e delle U.t.o.e..

4. I *Sistemi e Sottosistemi funzionali* individuati dal P.S. costituiscono articolazioni trasversali rispetto ai sistemi territoriali. I sistemi funzionali individuati dal P.S. sono:

il sistema ambientale a sua volta articolato nei seguenti sistemi o sottosistemi:

- i beni di valore naturalistico;
- le aree produttive agricole;
- altri beni di rilevanza ambientale;

il sistema degli insediamenti concentrati (o urbani) e sparsi a sua volta articolato nei seguenti sistemi o sottosistemi:

- sistema residenziale;
- sistema produttivo;
- sistema del verde urbano e periurbano;

il sistema delle infrastrutture e dei servizi a sua volta articolato nei seguenti sistemi o sottosistemi

- sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici o di interesse pubblico in ambito urbano o sparsi in territorio rurale;
- sistema della mobilità;

5. I sottosistemi funzionali contengono prescrizioni inerenti le funzioni compatibili e previste nel sottosistema e le capacità massime individuate e compatibili, ulteriormente articolate nella disciplina dei sistemi territoriali e delle U.T.O.E.. In particolare i sottosistemi territoriali contengono prescrizioni inerenti a modalità e condizioni all'uso derivanti dai caratteri specifici di sottosistema e inerenti a tutela, uso e possibilità di modifica delle risorse presenti.

Art. 12**Unità territoriali organiche elementari**

1. Sulla base della definizione di Unità Territoriale organica di cui al precedente articolo 7, il Piano Strutturale ha individuato, come parti di territorio significative dotate di forte identità all'interno dei sistemi territoriali di appartenenza, le seguenti U.t.o.e., rappresentate nella Tav. 9:

- **U.t.o.e. 01 "Piana di Sansepolcro"** ricadente all'interno del sistema territoriale ST "Pianura del Tevere";
- **U.t.o.e. 02 "Pedecolle urbanizzato di Sansepolcro"** ricadente all'interno del sistema territoriale ST "Collina di Sansepolcro";
- **U.t.o.e. 03 "Collina delle ville di Sansepolcro"** ricadente all'interno del sistema territoriale ST "Collina di Sansepolcro";
- **U.t.o.e. 04 "Alta collina di Sansepolcro e bassa valle dell'Afra"** ricadente all'interno del sistema territoriale ST "Collina di Sansepolcro";
- **U.t.o.e. 05 "Poggio dei Comuni e Montedoglio"** ricadente all'interno del sistema territoriale ST "Colline in sinistra del Tevere e del Tignana";
- **U.t.o.e. 06 "Collina della valle del Tignana"** ricadente all'interno del sistema territoriale ST "Colline in sinistra del Tevere e del Tignana";
- **U.t.o.e. 07 "Alta collina e montagna della valle del Tignana"** ricadente all'interno del sistema territoriale ST "Montagna di Sansepolcro";
- **U.t.o.e. 08 "Alta valle dell'Afra"** ricadente all'interno del sistema territoriale ST "Montagna di Sansepolcro";
- **U.t.o.e. 09 "Piana di Gragnano e Pocaia"** ricadente all'interno del sistema territoriale ST "Pianura del Tevere";
- **U.t.o.e. 10 "Piana del Trebbio"** ricadente all'interno del sistema territoriale ST "Pianura del Tevere";
- **U.t.o.e. 11 "Parco territoriale del Tevere"** ricadente all'interno del sistema territoriale ST "Pianura del Tevere";
- **U.t.o.e. 12 "Piana di Gricignano e Santa Fiora"** ricadente all'interno del sistema territoriale ST "Pianura del Tevere".

2. L'assetto delle U.t.o.e., corrispondendo a limitazioni e capacità emergenti dai caratteri delle risorse fisiche e antropico-urbanistiche, costituisce la griglia di riferimento per l'articolazione degli obiettivi e delle strategie del Piano Strutturale.

3. Per ognuna delle U.T.O.E. elencate il P.S. definisce specifici obiettivi, funzioni compatibili, disposizioni per il R.U. e dimensioni massime ammissibili degli insediamenti.

Art. 13**Le Aree di Intervento strategico**

1. Il Piano Strutturale individua, all'interno di alcune U.t.o.e., *aree di Intervento strategico* o ambiti cui viene riconosciuto un ruolo strategico per il perseguimento degli obiettivi generali per il governo del territorio e che, per la complessità degli interventi previsti al loro interno, richiedono, in sede di redazione definizione del Regolamento Urbanistico, uno sviluppo progettuale più approfondito e dettagliato ed un coordinamento tra le possibili varie fasi di attuazione e tra gli interventi di iniziativa pubblica e privata.

2. Le aree di Intervento strategico individuate dal P.S. all'interno degli insediamenti concentrati sono le seguenti:

- **Is 01 a "Centro storico del capoluogo"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 01;
- **Is 01 b "Sistema del verde e dei parcheggi a corredo del Centro storico del capoluogo"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 01;
- **Is 02 "Porta Fiorentina"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 01;
- **Is 03 "Riqualificazione dell'area ferroviaria Sansepolcro-Perugia"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 01;
- **Is 04 "Nuovo polo scolastico comunale"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 01;
- **Is 05 a "Parco di quartiere del Melello"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 02;
- **Is 05 b "Nuovo accesso al quartiere Melello"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 02;
- **Is 06 "Parco pedecollinare orientale della zona Trieste"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 02;

- **Is 07 “Area centrale di Gragnano basso”** ricadente all’interno della U.t.o.e. n. 09;
 - **Is 08 “Piazza di Santa Fiora”** ricadente all’interno della U.t.o.e. n. 12;
 - **Is 09 “Parco di Casa Prato”** ricadente all’interno della U.t.o.e. n. 12;
 - **Is 10 “Riqualificazione dell’area della fungaia di Gricignano”** ricadente all’interno della U.t.o.e. n. 12;
- le aree di Intervento strategico individuate dal P.S. in territorio extraurbano sono le seguenti:
- ~~**Is 11 “Sistema delle residenze collinari storiche e recenti”** ricadente all’interno della U.t.o.e. n. 03;⁴~~
 - **Is 12 “Ambito di valorizzazione turistica del lago e del rilievo di Montedoglio”** ricadente all’interno delle U.t.o.e. n. 05 e 12.

3. Il R.U. dovrà predisporre, per ciascuna *area di intervento strategico*, la specificazione delle norme del P.S. attraverso disposizioni operative e prescrizioni, corredate da rappresentazioni grafiche che precisino, gli indirizzi progettuali, il disegno degli spazi pubblici o ad uso pubblico, il loro dimensionamento, le modalità d’attuazione nel rispetto di quanto disposto nelle schede D delle U.t.o.e. contenute negli elaborati Elab.14b.1, Elab. 14b.2, Elab. 14b.3. L’attuazione delle previsioni del Piano Strutturale entro le singole aree di Intervento strategico potrà avvenire solo attraverso Programmi complessi o Piani Attuativi che interessino anche parti o stralci funzionali di attuazione coordinata che dovranno prevedere sia gli interventi di interesse privato che quelli di interesse pubblico indicati come obiettivi e azioni di piano dal P.S.. Il R.U. introduce, se necessario, variazioni di minima entità relative al perimetro delle aree.

Art. 14

La Valutazione Integrata e la Valutazione Ambientale Strategica nell’ambito del P.S.

1. La V.I. del P.S. del Comune di Sansepolcro, effettuata nel rispetto degli articoli da 11 a 14 della L.R. 1/05 e del Regolamento approvato con D.P.G.R. n. 4/R del 9 febbraio 2007, è contenuta negli elaborati: Elab.14 a “Valutazione Integrata – Relazione di Sintesi”, Elab.14b.1 “Schede di valutazione delle UTOE e del sistema insediativo concentrato – U.t.o.e. 01”, Elab. 14b.2 “Schede di valutazione delle UTOE e del sistema insediativo concentrato – U.t.o.e. 02”, Elab. 14b.3 “Schede di valutazione delle UTOE e del sistema insediativo concentrato - Utoe 3-12”, Elab.16 “Relazione generale – Sintesi per il pubblico”.

2. I contenuti delle **Schede D** di valutazione delle U.t.o.e., di cui agli elaborati Elab.14b.1, Elab. 14b.2, Elab. 14b.3 comprendono le “valutazioni di compatibilità paesistica ed urbanistica per la coerenza del P.S. al P.T.C.”, elaborate nel rispetto delle direttive di cui agli articoli 2, 13 e 25 delle Norme del P.T.C. della Provincia di Arezzo, oltre che le condizioni alle trasformazioni definite dal P.S. per evitare, ridurre o compensare gli effetti potenziali negativi derivanti dalle azioni di piano del P.S.. I contenuti di tali schede D costituiscono parte integrante delle presenti norme e sono prescrittivi per il R.U. o varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U., oltre che per ogni atto di governo del territorio avente effetti territoriali di competenza comunale.

3. Ai sensi dell’art. 11, comma 2 della L.R. 1/05, sono soggetti a V.I. anche gli “atti di governo del territorio” (Regolamento Urbanistico, piani attuativi, piani complessi di intervento, piani e i programmi di settore, accordi di programma e gli altri atti della programmazione negoziata comunque denominati). La V.I. del Regolamento Urbanistico (o di Varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U.) dovrà essere sviluppata nel rispetto dei contenuti degli elaborati citati al precedente comma 1.

4. Il R.U. (o le Varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U.) dovrà inoltre stabilire le modalità tecniche delle V.I. da effettuare a supporto dei Piani attuativi, definendo anche schemi e modelli con contenuti minimi di riferimento, con il fine di non appesantire il procedimento ma di esplicitare e rendere comunicabili le scelte effettuate alle diverse scale di dettaglio dei vari atti di governo e di individuare le condizioni di fattibilità più sostenibili per gli interventi, nel rispetto degli obiettivi generali e specifici e della disciplina del P.S., oltre che di organizzare, alle diverse scale di intervento, l’attività di monitoraggio degli effetti delle trasformazioni prevista dalla L.R. 1/05 (artt. 13 e 55, comma 7) e dal suo Regolamento di attuazione n. 4/R del 9 febbraio 2007. A seguito della adozione del P.S. potranno essere definiti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, per il periodo transitorio fino all’approvazione del R.U., i contenuti minimi per la redazione della Relazione di sintesi della Valutazione Integrata dei Piani Attuativi necessari per l’attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. nelle aree di espansione o di recupero e confermate dal P.S..

¹ Stralcio effettuato in adeguamento al Verbale della Conferenza paritetica interistituzionale (seduta del 15 giugno 2011, prot. AOO-GRT-154793-N30-70 del 16/06/2011)

5. Nell'attuazione del P.S., il R.U. o le varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U., dovranno inoltre rispettare e sviluppare le indicazioni per il monitoraggio contenute nell'elaborato 14a "Valutazione Integrata - Relazione di sintesi della Valutazione".

6. In merito alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al precedente art. 10, comma 2, e in riferimento ai contenuti dell'elaborato Elab.14 a, Paragrafo 1.4 "Assoggettabilità del P.S. di Sansepolcro alla V.A.S.", si rileva che:

- il Piano Strutturale, come piano strategico e programmatico non immediatamente operativo, non definisce il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione di progetti da sottoporre a procedura di VIA di cui ad oggi si abbia conoscenza;

- nel Comune di Sansepolcro ricade parte del pS.I.C. e S.I.R. n. 78 "Alpe della Luna", mentre non si trovano Zone a Protezione Speciale; nel citato pS.I.C. e S.I.R., ricompreso in minima parte nella U.t.o.e. n. 7 e per la restante parte nella U.t.o.e. n. 8, il P.S. recepisce le misure di conservazione definite nella D.G.R.T. 644/2004 e prevede interventi che, in generale, non comportano effetti significativi sugli habitat naturali e sulla flora e la fauna da conservare.

7. Sulla base di quanto sopra emerso e di quanto disposto dall'art. 6 del D.Lgs. 4/2008, il P.S. di Sansepolcro è stato escluso sia dalla procedura di V.A.S. che dalla procedura di Verifica di assoggettabilità da parte dell'Autorità competente. Il R.U. dovrà invece comunque essere sottoposto a procedura di assoggettabilità a V.A.S. e sarà assoggettato a V.A.S. nei casi previsti dalla legge statale e regionale in materia.

Art. 15

Indirizzi per la parte gestionale del piano

1. Il Regolamento Urbanistico sviluppa ed attua la strategia dello sviluppo territoriale comunale definita nel P.S. nel rispetto del dimensionamento massimo degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi relativi alle singole U.T.O.E. e dei criteri per la realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistica, riconversione funzionale e di quelli comportanti nuovo impegno di suolo, di cui ai Titoli IV e V delle N.T.A. ed alle Schede di Valutazione delle U.T.O.E. contenute negli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 e Elab. 14b.3. Tali disposizioni sono dettate al fine di garantire la qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità dello sviluppo territoriale e degli insediamenti, nel rispetto dell'art. 5, commi 2, 3 e 5 del Regolamento regionale 3/R/2007.

2. La parte gestionale del piano persegue i seguenti obiettivi specifici:

- tutelare il valore territoriale e testimoniale delle strutture insediative storiche, del disegno del territorio, del paesaggio agrario, fino ai "minori" episodi di pregio, anche recenti, come tabernacoli, cippi, steli, fontane, lavatoi ecc.;

- differenziare l'offerta edilizia per ubicazione, tipologia, compatibilità coi diversi luoghi;

- tutelare la residenzialità nei centri storici e in particolare nel centro storico del capoluogo - promuovere l'applicazione dei principi e delle regole della bioclimatica, della bioarchitettura e della bioedilizia, a partire dall'orientamento degli edifici i quali dovranno avere, per quanto compatibile con la forma del suolo, il fronte principale orientato a sud;

- promuovere il risparmio energetico, l'utilizzo e la diffusione delle fonti energetiche rinnovabili e di tecnologie a minore impatto ambientale ed a più alta efficienza, tuttavia secondo modalità compatibili con la qualità del paesaggio, fondamento primario dell'economia turistica del Comune;

- promuovere l'utilizzo di materiali atossici, asettici, durevoli.

- contenere l'impermeabilizzazione del suolo, l'uso dell'energia e la dispersione termica;

- migliorare la viabilità e l'accessibilità pedonale complessiva degli spazi urbani, con particolare riferimento al sistema delle aree verdi del centro storico, eliminando le barriere architettoniche e attuando pienamente i principi della Legge 13/1989, il D.M. 236/1989 e le relative norme collegate.

- mantenere i caratteri tipici della viabilità minore, segnalata nella cartografia di Piano, anche evitandone l'asfaltatura, o adottando tecniche e materiali per il consolidamento del fondo a bassa impermeabilizzazione e colori simili al macadam (pietrisco e materiale collante compresso) ed evitando altresì la modifica della sezione, e quindi individuando eventualmente limitate piazzole per lo scambio dei veicoli;

- promuovere, dove compatibile con la morfologia dei luoghi e la localizzazione delle funzioni, l'uso della bicicletta prevedendo piste ciclabili e parcheggi specifici;

- diminuire e razionalizzare i flussi veicolari (anche in relazione alla sosta ed al parcheggio) nel centro storico e aree limitrofe del capoluogo.

- presidiare il territorio rurale attraverso il mantenimento degli usi e delle attività tradizionali.

3. A tal fine il R.U. può prevedere incentivi di tipo economico e/o volumetrico a favore delle progettazioni che dimostrano il possesso dei requisiti di eco-sostenibilità degli interventi nel rispetto dei criteri suddetti.

4. Il R.U. e/o il Regolamento edilizio comunale (R.E.C.) definiscono i materiali, le soluzioni tecniche e le modalità costruttive da adottare in attuazione delle "Linee guida per la valutazione della qualità ambientale ed energetica degli edifici in Toscana" e del "Manuale per l'edilizia sostenibile" approvate con Del. G.R.T. n. 322 del 28.02.2005.

5. L'Amministrazione Comunale, nella propria attività corrente, persegue inoltre i seguenti ulteriori obiettivi specifici:

- assicurare la coerenza delle azioni settoriali e delle politiche di spesa con il modello di sviluppo tracciato dal P.S.;

- sviluppare e diversificare le attività economiche e le funzioni urbane, anche creando, attirando o potenziando funzioni di terziario pregiato, come istruzione, cultura, formazione, servizi, per migliorare la qualità della vita, le opportunità di sviluppo delle attività economiche e della persona e l'offerta turistica;

- attivare le possibili sinergie tra azione pubblica e privata.

Art. 16

Strumenti di attuazione del P.S.

1. Il P.S. si attua mediante il Regolamento Urbanistico (R.U.) ed eventuali Piani Complessi d'Intervento (P.C.I.) redatti nel rispetto degli artt. 55 e 56 della LR 1/05.

2. Le indicazioni normative e cartografiche contenute nel P.S. sono precisate e dettagliate nel Regolamento Urbanistico che le recepisce.

3. Sono consentite parziali e limitate modifiche del P.S. derivanti dall'approfondimento del quadro conoscitivo, al fine di rettificarne eventuali errori od omissioni, compresa la mancata rilevazione di edifici esistenti o in corso di costruzione, con regolare titolo abilitativo alla data di adozione del P.S., nonché per adeguarlo ad eventuali ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite successivamente. Sono inoltre consentite le variazioni conseguenti all'impiego nel R.U. di basi cartografiche a scala maggiore. Tali variazioni sono esplicitate nella relazione del R.U., che evidenzia i profili di coerenza sostanziale con il quadro conoscitivo e con le strategie definite dal P.S..

4. Il P.S. individua nelle indagini geologico - idrauliche i gradi di pericolosità, secondo quanto prescritto dalla L.R. 3/1/2005, n. 1 e dal D.P.G.R. n. 26/R del 27/4/2007 "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche", dal P.I.T. e dal P.T.C.P.. Esso rinvia la predisposizione delle Indagini di Fattibilità, come previsto dalla stessa legge regionale, al Regolamento Urbanistico ed agli altri atti di gestione.

5. Al fine di assicurare il coordinamento degli interventi sul territorio le previsioni del R.U. o dei P.C.I. si attuano, dove previsto nelle N.T.A. del R.U., attraverso appositi piani di dettaglio, elaborati ed approvati ai sensi degli articoli da 65 a 74 della L.R.T. 1/05, aventi i contenuti e l'efficacia di:

- piani particolareggiati di cui all'art. 13 della legge n. 1150/1942;

- piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge n. 167/1962;

- piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge n. 865/1971;

- piani di lottizzazione, di cui all'art. 28 della legge n. 1150/1942;

- piani di recupero, di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978;

- programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del decreto legislativo n. 398/1993;

- Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (P.a.p.m.a.a.) di cui all'art. 42 della LR n. 1/05.

Art. 17

Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico (R.U.) è lo strumento urbanistico obbligatorio per rendere operativo il Piano Strutturale. I contenuti del Regolamento Urbanistico sono quelli di cui all'articolo 55 della L.R. 1/05 e s.m.i. e quelli specificamente indicati dal Piano Strutturale. In particolare esso dettaglia le prescrizioni del Piano Strutturale relative alle varie articolazioni previste, definendo i tipi di intervento cui ciascuna parte di territorio è sottoposta.

2. Come previsto dal citato articolo 55, alcune delle previsioni del R.U. (relative agli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati, agli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, agli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante piani attuativi, alle aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune, alle infrastrutture da realizzare e le relative aree, alla individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327) ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico relativo ai cinque anni successivi alla loro approvazione; tali previsioni del R.U. perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del R.U. o dalla modifica del R.U. che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del R.U., il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 13 della L.R.T. 1/05.
3. Il Regolamento Urbanistico nell'attuare gli obiettivi e le strategie definiti dal P.S. privilegia innanzitutto il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti; a tal fine precisa la disciplina degli insediamenti esistenti e considera prioritari quegli interventi di carattere strategico (Aree di Intervento strategico) o di nuovo impegno di suolo che comunque concorrono alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti esistenti.
4. Al Regolamento Urbanistico compete la localizzazione ed il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie attraverso la selezione tra le varie opzioni pianificatorie che il P.S. ha definito all'interno dei sistemi territoriali ed U.T.O.E., di cui al successivo Titolo IV, tenendo conto dei vari sistemi e sottosistemi funzionali, individuati nelle sue tavole 10, 11, 12 e 13 e disciplinati nel Titolo V delle presenti norme, e nel rispetto dei suoi contenuti statutari (Titoli II e III delle presenti norme).
5. I sistemi e sottosistemi funzionali e la relativa disciplina costituiscono, nell'ambito del P.S., criteri e regole specifiche per la definizione degli assetti insediativi che non assumono valenza conformativa della disciplina dei suoli. Nel rispetto di tali criteri il R.U. selezionerà e preciserà le sue previsioni, definendo un dimensionamento calibrato su un quadro previsionale strategico di cinque anni.
6. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, che dovrà essere definita dal R.U. nel rispetto dei commi 1 e 2 dell'art. 55 della L.R. 1/05, dovrà in particolare tenere conto ed attuare le disposizioni delle N.T.A. del P.S. di cui all'art. 68, comma 1, lettere a), b), c), d) e comma 2, all'art. 69 comma 1, lettere a), d) ed e), all'art. 70, comma 2, lettera a), all'art. 72 comma 1 lettera a.1, b) (per ciò che riguarda la viabilità esistente) e all'art. 73 comma 2.
7. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali, ed edilizi, che dovrà essere definita dal R.U. nel rispetto dei commi 1, 4 e 5 dell'art. 55 della L.R. 1/05, dovrà in particolare tenere conto ed attuare le disposizioni delle N.T.A. del P.S. riguardanti gli ambiti di potenziamento delle varie funzioni e servizi, i tessuti degradati o dismessi, i tessuti produttivi oggetto di riconversione e le infrastrutture di progetto di cui agli articoli 68, 69, 70, 72, 73 e 74 delle presenti norme.
8. Relativamente agli ambiti di potenziamento delle varie funzioni, esterni al perimetro dei centri abitati, il R.U. dovrà prioritariamente prevedere interventi di trasformazione urbanistico-edilizia su aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria e rispettare le disposizioni di cui all'art. 70, comma 2 lettera d) delle N.T.A. del P.S..
9. Il primo Regolamento Urbanistico potrà attivare solo le trasformazioni derivanti da recupero del patrimonio edilizio esistente, da riconversione di aree produttive, o previste all'interno degli *ambiti di potenziamento della residenza*, degli *ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica*, degli ambiti ricompresi all'interno delle Aree di Intervento strategico da 1 a 12 oltre che gli interventi finalizzati alla delocalizzazione di attività produttive attualmente localizzate nelle golene del Tevere come previsto nelle schede D di valutazione delle U.t.o.e n. 11 e n. 12 di cui all'Elab. 14b.3 del P.S..

Art. 18

Piani complessi di intervento

1. Il Piano Strutturale, per eventuali previsioni giudicate di particolare rilevanza e complessità, può essere attuato, per periodi corrispondenti al mandato amministrativo della giunta comunale, mediante i piani complessi di cui all'art. 56 della L.R. n.1/05.

Art. 19**Coerenza del P.S. con gli strumenti di programmazione e pianificazione**

1. Il contenuto del P.S. del Comune di Sansepolcro è coerente con il P.I.T. regionale e con il P.T.C.P. della Provincia di Arezzo.
2. Il P.S. assume nel suo quadro conoscitivo, nelle norme, negli allegati e negli elaborati di progetto gli obiettivi, gli indirizzi, i criteri e le regole dettati dal P.T.C.P. e le indicazioni, direttive e prescrizioni del P.I.T., quali elementi condivisi nella strategia di sviluppo del territorio comunale .
3. Il P.S. è stato adeguato alle norme e agli indirizzi dei piani di settore sovracomunali che producono effetti sul territorio del Comune di Sansepolcro.

Art. 20**Criteri per la definizione e la valutazione dei piani e programmi di settore**

1. Essendo il Piano Strutturale strategico nei confronti delle trasformazioni che potranno avvenire all'interno del territorio comunale, i piani e i regolamenti di settore comunali dovranno adeguarsi alle sue previsioni e prescrizioni. I Piani Comunali di settore dovranno essere fondati su obiettivi prestazionali definiti e raffrontabili con quelli del presente Piano Strutturale, del P.I.T. e del P.T.C. e con le relative norme tecniche; avere come ambiti di riferimento i sistemi territoriali, quelli funzionali e le U.T.O.E. così come definite dalle presenti norme; essere coerenti con le norme generali per la tutela e l'uso del territorio di cui all'art. 3 della L.R.T. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni, indicando in particolare:
 - la relazione con le aree di interesse ambientale;
 - l'incidenza sull'utilizzo delle risorse naturali e le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente;
 - gli effetti indotti sulle risorse essenziali.
2. **Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (P.a.p.m.a.a.):** per quanto concerne gli interventi sui suoli, il controllo dell'erosione, la tutela dell'equilibrio idrogeologico e la prevenzione delle alluvioni i P.a.p.m.a.a. di cui all'art. 42 della LR. n.1/05 si attengono alle disposizioni di cui al Titolo II e Titolo III ed a quelle relative ai sottosistemi funzionali delle "aree naturali" e delle "aree produttive agricole" di cui alle presenti norme.
3. **Piani e programmi per l'agriturismo:** per l'agriturismo sono preferiti piani e programmi che leghino fortemente il turismo alla conoscenza della storia e delle tradizioni locali, alla diffusione dei prodotti tipici locali e più in generale alla valorizzazione della specificità e della tipicità del territorio di Sansepolcro.
4. **Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.):** i piani per edilizia economica e popolare sono dimensionati in base all'osservazione della dinamica della domanda, per garantire il soddisfacimento della domanda d'abitazione a basso costo, anche perseguendo l'obiettivo dell'integrazione sociale. In ogni caso i P.E.E.P. cureranno particolarmente la qualità progettuale e la scelta dei materiali, evitando il ricorso a soluzioni estranee alla cultura edilizia tradizionale locale; la localizzazione di tali zone avverrà all'interno del sistema insediativo concentrato del capoluogo e delle frazioni maggiori negli *ambiti di potenziamento della residenza*, negli ambiti in cui il P.S. prevede interventi di recupero e riqualificazione urbana (*tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi, tessuti produttivi vocati alla riconversione produttiva*) anche all'interno del Centro storico, evitando comunque che si formino quartieri dormitorio.
5. **Piani per insediamenti produttivi:** verranno eventualmente previsti nelle aree definite *ambiti di potenziamento del sistema produttivo* individuati dal P.S. all'interno del sistema insediativo concentrato .
6. **Programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa:** il Piano d'adeguamento e sviluppo della rete di vendita dovrà prevedere la valorizzazione degli esercizi commerciali definiti "esercizi di vicinato" nel centro storico (in particolare lungo gli assi di via XX Settembre e via Aggiunti) e nelle strade laterali limitrofe; agevolerà il mantenimento del commercio di vicinato a servizio della residenza all'interno di tutti i quartieri del capoluogo e delle frazioni maggiori o nuclei abitati concentrati, ma eviterà e correggerà la loro dispersione in altre parti del territorio comunale. Per ciò che riguarda le *medie strutture di vendita* vengono previste nuove eventuali strutture, nelle localizzazioni già definite dal P.R.G. vigente ma non ancora interessate da trasformazioni (individuate come "ambiti di potenziamento del sistema produttivo" dal P.S.) o all'interno dei "tessuti produttivi

consolidati" nel rispetto dei limiti di cui al precedente art. 9, comma 4. Questo tipo di atti di programmazione dovranno contenere:

- il quadro conoscitivo delle risorse e della struttura commerciale;
- la valutazione delle esigenze di mobilità indotte;
- la definizione delle esigenze di standards urbanistici nel rispetto delle norme e dei regolamenti di settore;
- il "Piano del commercio" potrà individuare le aree produttive in cui il P.S. consente la localizzazione di attività commerciali per medie strutture di vendita o per l'insediamento di quelle attività commerciali al minuto che necessitano di estese superfici e sono relative ad esempio a vendita di mobili o arredamento, autoveicoli, macchine ed attrezzature per l'industria e l'agricoltura.

7. Piano comunale di classificazione acustica (P.C.C.A.): il Piano comunale di classificazione acustica, di cui alla Legge regionale 01.12.1998, n. 89, art. 4, è stato approvato dal Comune di Sansepolcro con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 129 del 20/10/2010. Conseguentemente nella fase di elaborazione del Regolamento Urbanistico si terrà conto dei contenuti del P.C.C.A. approvato procedendo a sue eventuali adeguamenti alla disciplina del R.U. nei casi in cui ciò si rendesse necessario.

8. Piano comunale dell'illuminazione pubblica: l'Amministrazione comunale valuterà se formare il Piano comunale dell'illuminazione pubblica di cui alla Legge regionale 21.03.2000, n. 37, art. 4, comma 1, lettera a), in coerenza con il Piano regionale per la prevenzione dell'inquinamento luminoso. Nella redazione del piano dell'illuminazione pubblica di cui all'art. 4 c.1 lett.a) della L.R. 21.03.2000 n. 37 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso" debbono osservarsi i seguenti criteri:

- impegnare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o con efficienze luminose equivalenti o superiori; possono essere utilizzati altri tipi di sorgenti dove è assolutamente necessaria la corretta percezione dei colori;
- per le strade con traffico motorizzato, selezionare ogniqualvolta ciò sia possibile, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle normative UNI 10439 o dalla norma DIN 5044;
- evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3 per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;
- limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi (60°) dalla verticale;
- adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al 50 per cento del totale, dopo le ore 22 o dopo le ore 23 nel periodo di ora legale, e adottare lo spegnimento programmato totale degli impianti ogniqualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza;
- impiegare, laddove tecnicamente possibile, impianti che rispondano ai contenuti delle "Linee-guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla Delibera di G.R. 27 settembre 2004, n. 962.

9. Piano per la distribuzione dei carburanti: il P.S. prevede che gli impianti di distribuzione siano da escludere nelle aree di tutela paesistica delle strutture urbane, degli aggregati di maggiore e minore valore urbanistico-paesistico, delle ville e degli edifici specialistici antichi, nelle aree ricadenti all'interno della Riserva naturale dell'Alpe della Luna, dell'A.N.P.I.L. "Golene del Tevere" e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico.

10. Criteri generali finalizzati al rispetto della L.R. 38/98 "Governo del tempo e dello spazio urbano e pianificazione degli orari della città: la realtà del comune di Sansepolcro non presenta particolari problematiche legate al governo del tempo e dello spazio urbano e alla pianificazione degli orari di lavoro. Il P.S. al fine di ridurre la necessità di mobilità assume il criterio generale di localizzare le espansioni edilizie nei tessuti urbani esistenti nei centri dotati di servizi essenziali prevedendo altresì il potenziamento delle aree produttive esistenti al fine di favorire la formazione di "centri di servizio" e di ridurre la dispersione di attività incongrue nel territorio extraurbano.

Il Piano Strutturale individua inoltre alcuni obiettivi di ordine generale da attuare anche nell'ambito del Regolamento Urbanistico, nei limiti delle proprie competenze, finalizzati alla regolazione degli orari, al loro coordinamento e ad una migliore fruizione dei servizi pubblici o di uso pubblico:

- organizzazione e coordinamento degli orari dei servizi pubblici e delle attività commerciali e produttive al fine di favorire una graduale armonizzazione con gli orari delle attività lavorative;
- riorganizzazione della accessibilità ai servizi pubblici, con la finalità di garantirne il raggiungimento con i mezzi di trasporto pubblico.

11. Aggiornamento del "Piano urbano del traffico" e "Piano della mobilità, parcheggi e piste ciclabili": l'eventuale aggiornamento del Piano Urbano del Traffico dovrà prevedere il riordino sistematico della circolazione in tutte le sue componenti (pedonale, ciclabile, veicolare) da attuarsi attraverso il riutilizzo e la rifunzionalizzazione delle risorse infrastrutturali pedonali, ciclabili e viarie, nel rispetto delle

indicazioni e delle prescrizioni riguardanti il sistema funzionale della mobilità di cui al successivo articolo 72 e contenute nelle schede D di Valutazione delle U.t.o.e. di cui agli elaborati Elab.14b.1 "Schede di valutazione delle UTOE e del sistema insediativo concentrato – U.t.o.e. 01", Elab. 14b.2 "Schede di valutazione delle UTOE e del sistema insediativo concentrato – U.t.o.e. 02", Elab. 14b.3 "Schede di valutazione delle UTOE e del sistema insediativo concentrato - Utoe 3-12", delle previsioni relative al medesimo sistema funzionale contenute nelle tavv. 6, 8, 10, 12a e 12b, 13a, 13b e 13c del P.S.. Il Piano urbano del Traffico dovrà in generale:

- definire nel dettaglio le prestazioni delle diverse tipologie di infrastruttura in relazione alla classificazione funzionale così come definita dal Piano Strutturale - integrare le risorse infrastrutturali esistenti e di progetto con il sistema del trasporto pubblico; garantire l'accessibilità ai sistemi della residenza, della produzione e delle attrezzature e servizi; consentire adeguati livelli di sosta dei veicoli.

In merito al "**Piano della mobilità, piste ciclabili e parcheggi**" il P.S. ha già effettuato una ricognizione delle criticità principali legate al sistema della mobilità e le esigenze di mobilità all'interno dei diversi quartieri del capoluogo e delle frazioni oltre che di collegamento sovra comunale; tali contenuti (di analisi e di previsione) del P.S. sono stati restituiti, come sopra illustrato, nelle tavv. 6, 8, 10, 12a e 12b, 13a, 13b e 13c, che quindi potranno costituire il riferimento principale per tale piano di settore con riguardo a:

- le aree carenti di sosta con particolare attenzione alle aree maggiormente interessate da attività commerciali e terziarie ed a quelle attraversate da mobilità di utenza sovracomunale;

- le reti già esistenti di viabilità di servizio agli appezzamenti agricoli da rifunzionalizzare per collegamenti ciclabili;

- i percorsi alternativi alla mobilità veicolare, in particolare per collegamenti all'interno dei centri abitati;

Il "Piano della mobilità, piste ciclabili e parcheggi" dovrà inoltre definire le modalità attuative per limitare le superfici impermeabili attraverso l'utilizzo di materiali adeguati al contesto ambientale ed alle fragilità del territorio.

12. Piano di rete per telefonia mobile: il P.S. riporta, nella sua tavola **7b**, la localizzazione dei siti dove sono collocate le antenne per la telefonia mobile; nell'ambito del R.U. potranno essere disciplinate le modalità per la localizzazione di nuove eventuali antenne escludendo comunque i prati pascoli di crinale, i boschi di pregio, l'area compresa nel p.S.I.C. e S:I.R. n. 78 "Alpe della Luna", l'area dell'A.n.p.i.l. "Golene del Tevere", le aree individuate come *aree di interesse geologico rappresentativo già individuate dal P.T.C.* e la aree di tutela paesistica della struttura urbana del capoluogo, degli aggregati di maggiore e minore valore urbanistico-paesistico, delle ville e degli edifici specialistici antichi, oltre che nelle aree individuate come *pertinenze di edifici storici, parchi e giardini privati, pertinenza di edifici monumentali e centri storici* (vedi tavole 4, 5, 11a e 11b, 12a e 12b, 13a, 13b e 13c del P.S.);

13. Impianti fotovoltaici: la disciplina dell'insediamento di impianti fotovoltaici, come del resto degli altri di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio comunale, dovranno rispettare la disciplina del P.S di cui agli articoli 35 e 75 delle presenti che saranno adeguati alle norme nazionali e regionali vigenti in materia.

14. I piani infrastrutturali di settore si adeguano alle previsioni infrastrutturali del P.S.. In particolare il **Piano Triennale delle opere pubbliche** dovrà definire le esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni del Regolamento Urbanistico per il periodo considerato, oltre a determinare un ottimale utilizzo delle risorse economiche in relazione alle esigenze ed alle priorità definite negli atti di governo dle territorio, dovrà infine valutare le opere da realizzare con il contributo di operatori privati ed i relativi requisiti di qualità, anche nell'ambito dei convenzionamenti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

TITOLO II – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO

Capo I – Disposizioni generali

Art. 21 **Ambito di applicazione**

1. Le direttive e le prescrizioni ambientali, contenute nei successivi articoli da 22 a 36 e 38, si applicano, per ogni sistema ambientale analizzato, all'intero territorio comunale, sia in assenza che in presenza di trasformazioni.

Capo II – Disposizioni relative alla risorsa acqua

Art. 22 **Tutela della risorsa idrica**

1. Il Piano Strutturale riconosce l'importanza primaria e, al tempo stesso, la vulnerabilità del sistema delle acque e si propone l'obiettivo della sua tutela e del suo corretto uso garantendo la funzionalità dello scorrimento superficiale, l'integrità dell'assetto fisico e naturalistico, la possibilità di rifornimento e la qualità delle riserve sotterranee.

2. Al fine di conseguire la tutela e il risparmio della risorsa idrica il Regolamento Urbanistico, anche in relazione alle diverse realtà territoriali e insediative, dovrà promuovere:

- il monitoraggio della rete idrica di distribuzione in accordo con l'ente gestore al fine di verificarne la funzionalità e lo stato di efficienza, programmandone l'ammodernamento;
- l'adozione, nelle nuove urbanizzazioni, sia di tipo civile che produttivo e nelle ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente, di doppia rete di approvvigionamento idrico al fine di ridurre i consumi di acque di ottima qualità; l'incentivazione al ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico (impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato, cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari);
- la creazione, nelle aree di nuova urbanizzazione, di serbatoi muniti di dispositivo di troppo pieno a svuotamento lento, con la funzione di normalizzare le acque di deflusso provenienti dalle superfici impermeabilizzate e di acquisire riserva idrica estiva;
- la ricerca di risorsa idrica alternativa per uso irriguo come la realizzazione di bacini di accumulo di acque meteoriche;
- interventi per il risparmio idrico nell'industria mediante cicli tecnologici di risparmio e riciclo delle acque di lavorazione alternativi all'uso dell'acqua di falda

3. In coerenza con quanto stabilito nel disciplinare del Piano di Tutela delle Acque della Regione Toscana, approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 6 del 25 gennaio 2005, dovrà essere richiesto all'ATO n. 4 un parere in merito al R.U. o alle varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U. e prima della loro adozione, in relazione al previsto incremento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile per le previsioni che comportano un maggior carico urbanistico.

Art. 23 **Protezione delle risorse idriche ad uso potabile**

1. Le aree di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti di acquedotto pubblico risultano definite nel D.Lgs. 152/2006 e succ. modiff. ed integr..

Sono previste le seguenti zone:

a) La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

b) La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da

sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in "zona di rispetto ristretta" e "zona di rispetto allargata" in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione ed alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti elementi di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi della precedente lettera b), la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

c). Le zone di protezione devono essere delimitate, secondo le indicazioni delle regioni, per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

2. Purché compatibile con la tutela della risorsa ad uso pubblico è richiesto per gli usi non potabili - ove possibile - l'approvvigionamento autonomo anche parziale dei nuovi insediamenti.

3. In tutto il territorio comunale, la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici e lo spandimento di reflui zootecnici e vegetali sono soggetti alle norme vigenti e sono consentiti solo se compatibili con le caratteristiche litologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica.

4. La realizzazione di nuovi pozzi o bacini idrici o comunque la captazione di acque provenienti dal sottosuolo è soggetta ad autorizzazione da parte del competente servizio comunale ed è subordinata alla previsione di modalità che assicurino l'isolamento superficiale, la separazione delle falde, il corretto uso dei fluidi di circolazione durante la perforazione e il mantenimento dell'equilibrio di ricarica della falda. In particolare:

- la realizzazione di opere di captazione è consentita solo su aree private ad eccezione delle opere realizzate dalla pubblica amministrazione;
- per le opere di captazione privata destinate ad usi potabili o alimentari dovrà essere verificata l'impossibilità di allacciamento alla rete acquedottistica comunale;
- nel caso in cui l'area interessata sia sottoposta a vincoli di qualsiasi natura dovranno essere acquisiti i relativi pareri da parte delle autorità competenti;
- le opere destinate ad uso irriguo potranno essere realizzate soltanto dalle aziende agricole;
- i pozzi antincendio dovranno essere realizzati previo parere favorevole del Corpo Forestale dello Stato che attesti la necessità del pozzo in relazione al rischio di incendi e alla mancanza di risorse alternative.

5. La domanda per la autorizzazione di nuovi pozzi o bacini idrici, o comunque la captazione di acque provenienti dal sottosuolo, dovrà essere corredata da un progetto che dovrà contenere: relazione geologica, la descrizione delle caratteristiche tecniche costruttive dell'opera, una valutazione circa i rischi di inquinamento degli acquiferi interessanti un raggio di almeno 200 metri, parere favorevole da parte dell'A.R.P.A.T. o della A.S.L.. Ulteriori specifiche potranno essere approfondite o dettagliate tramite apposito regolamento comunale. Le opere esistenti o da realizzare dovranno essere dotate di accorgimenti che garantiscano la pubblica incolumità.

6. È vietato lo scarico di rifiuti sia solidi che liquidi nei pozzi e nei bacini idrici. Le sorgenti naturali non possono essere né disperse con movimenti di terra o altre opere, né intercluse o chiuse completamente.

7. Il P.S. nella sua tavola n. **7a** ha rappresentato lo schema principale della rete acquedottistica, esistente e di progetto, con i pozzi e le sorgenti che la alimentano oltre che le aree servite da tale rete.

Art. 24

Acqua: rete fognante

1. Devono essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- a. il preventivo completamento della rete fognaria per gli insediamenti esistenti;
- b. il potenziamento, la riqualificazione e la razionalizzazione della rete fognaria esistente;
- c. la realizzazione di fognature separate nelle zone di nuova urbanizzazione;
- d. l'allacciamento di tutta la rete fognaria all'impianto di depurazione di idonea potenzialità e, dove questo non sia possibile e/o economicamente sostenibile, l'adozione di sistemi di depurazione tramite sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica del territorio.

2. Per i nuovi insediamenti previsti dal P.S. i pareri da richiedere all'ATO4 di cui al comma 3 del precedente articolo 22 saranno richiesti dal Comune anche con riferimento alle condizioni da porre in merito alla verifica ed eventuale potenziamento del sistema di smaltimento dei reflui e del sistema della depurazione.

3. Il P.S. nella sua tavola n. **7a** ha rappresentato lo schema principale della rete fognaria, la localizzazione del depuratore comprensoriale e le aree servite da rete fognaria.

Art. 25

Attraversamento dei corsi d'acqua

1. Per l'attraversamento dei corsi d'acqua da parte della viabilità pubblica e d'uso pubblico è prevedere che i sottopassi e le botti per l'attraversamento delle opere viarie garantiscano il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, evitandone restringimenti e che la sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento risulti maggiore e/o uguale a quello di monte; allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione. Sono sempre ammissibili ponti e passerelle.

2. La nuova costruzione o la ricostruzione di ponti o passerelle non dovrà comportare riduzione della sezione di deflusso del corso d'acqua. Dovrà, altresì essere garantita la massima capacità di deflusso prevista dalle opere di messa in sicurezza degli alvei nei relativi piani e progetti di settore.

Art. 26

Fossi e scoline agricole

1. Gli interventi di qualunque natura e per qualunque finalità che interessino il sistema agricolo e che incidano sul sistema scolante o gli interventi di arginatura e di messa in sicurezza degli alvei, dovranno farsi carico di mantenere o migliorare l'efficienza delle opere di deflusso delle acque e di non diminuire i tempi di corrivazione, provvedendo al ripristino della funzionalità idraulica nel caso di alterazione.

2. Occorre per tali beni condizionare gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti;

- vietare l'interruzione e/o l'impedimento, con la costruzione di rilevati, del deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;

- vietare la lavorazione del terreno a meno di 1,5 m da entrambe le sponde delle canalizzazioni agricole permanenti; prevedere che tali fasce siano regolarmente mantenute con sfalcio dai proprietari frontisti con il divieto di impiego di prodotti diserbanti e l'obbligo dell'asportazione del materiale di risulta ai fini dell'abbattimento dell'effetto eutrofico nelle acque, dei costi di risagomatura delle sponde evitando la perdita per erosione del suolo.

Capo II – Disposizioni relative alla risorsa aria

Art. 27 Tutela della risorsa aria

1. Ai fini della tutela della qualità dell'aria il Piano Strutturale persegue i seguenti obiettivi che dovranno poi trovare una precisazione alla scala adeguata, nell'ambito del Regolamento Urbanistico:

- favorire la riorganizzazione della circolazione stradale nei nodi più critici del sistema viario, da perseguire anche attraverso la previsione di un nuovo tracciato stradale di ingresso alla città da sud-ovest, con la realizzazione di un nuovo ponte sul Tevere, ed il prolungamento di tale nuova viabilità di circonvallazione sud verso il territorio del comune di San Giustino Umbro; tale collegamento viario permetterà di liberare il capoluogo da una quota consistente di traffico di attraversamento;
- favorire la realizzazione di barriere arboree protettive per l'abbattimento dell'inquinamento acustico e atmosferico dovuto al traffico veicolare con particolare riferimento alle fasce stradali fiancheggianti la S.G.G. E45;
- favorire la rilocalizzazione, al di fuori del sistema insediativo utilizzato prevalentemente per funzioni abitative dei centri urbani, capoluogo e frazioni maggiori, delle attività che possono comportare anche determinate soglie critiche di emissioni acustiche ed atmosferiche.

2. L'insieme degli atti di governo del territorio così come i singoli progetti edilizi (Regolamento Urbanistico, piani attuativi e anche permessi a costruire) dovranno prevedere misure per la riduzione della esposizione della popolazione all'inquinamento atmosferico quali:

- riduzione delle fonti di inquinamento all'interno del territorio comunale;
- dotazione di verde urbano capace di compensare le emissioni di gas all'interno dell'area urbana;
- introduzione di elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti;
- massima riduzione del traffico veicolare all'interno delle aree urbanizzate, limitando l'accesso e prevedendo aree di sosta e di parcheggio, con l'adozione di misure adeguate di mitigazione della velocità;
- massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, da realizzare prevalentemente in sede propria;
- localizzazione puntuali delle aree a parcheggio e delle strade interne all'insediamento, percorribili dalle automobili, in modo da minimizzare l'interazione con gli spazi aperti fruibili;
- mantenimento di una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi.

3. Dovrà essere perseguito l'obiettivo di una riduzione complessiva dei livelli sonori nel rispetto dei limiti fissati dal Piano di zonizzazione acustica comunale.

Capo III– Disposizioni relative alla risorsa suolo e sottosuolo

Art. 28 Modifiche all'assetto del suolo

1. Ogni azione che comporti modifica all'assetto plano-altimetrico del suolo dovrà essere preventivamente verificata in relazione agli effetti indotti in loco e nelle altre parti del territorio e sul sistema delle acque. Le modalità e i metodi di verifica sono commisurati al tipo e all'entità dell'intervento ed alla configurazione finale prevista. Le modifiche potranno essere ammissibili solo in assenza di prevedibili effetti negativi o in contemporaneità di idonei interventi correttivi.

2. Gli interventi in materia di difesa del suolo devono essere progettati e realizzati anche in funzione della salvaguardia dell'ambiente in tutti i suoi aspetti (ambiente biologico e valori paesistici dell'ambiente medesimo).

3. Compatibilmente con le esigenze di sicurezza dovranno preferibilmente essere utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica come strutture di sostegno in palificate di legname, con inserimento di talee e fascine, in grate vive, terre rinforzate rinverdite, muri in pietrame rinverditi, gabbionate metalliche con innesto di talee; le scarpate saranno protette con inerbimento o con arbusti o viminate o graticciate o fascinate; le protezioni spondali saranno realizzate con astoni o ramaglia di salici, palificate in legno,

pietrame rinverdito; le opere trasversali saranno preferibilmente realizzate con rampe in pietrame, briglie in legname o in legname e pietrame e "pennelli" in pietrame con talee.

4. Per tutti gli interventi in cui siano previsti consistenti movimenti di terreno sarà necessario definire, già in fase progettuale, le risistemazioni a verde delle aree coinvolte mediante semina e messa a dimora di essenze vegetali autoctone legate al paesaggio circostante.

Art. 29

Attività estrattive - Scavi - Reinterri

1. Ai sensi della L.R. 78/98 la Regione elabora il P.R.A.E.R. e la Provincia il P.A.E.R.P.; l'apertura di nuove cave nel territorio comunale è ammessa, subordinatamente alla loro previsione all'interno del R.U. o di variante al P.R.G. anticipatrice del R.U., di adeguamento al P.A.E.R.P..

2. Nella tavola n. 2a del P.S. sono inoltre riportate le aree estrattive già previste nel P.R.A.E. cioè nello strumento di pianificazione regionale delle attività estrattive precedente al P.R.A.E.R..

3. Le modalità di coltivazione e di ripristino delle aree sottoposte ad attività estrattiva, definite nel piano di coltivazione, dovranno consentire un effettivo recupero ed un graduale reinserimento paesaggistico dell'area, finalizzato alla ricostituzione del suolo nelle forme preesistenti o comunque coerenti con le caratteristiche del suolo e con gli obiettivi dell'ambito territoriale in cui ricadono, utilizzando in prevalenza tecniche di bioingegneria.

4. Il materiale di risulta di scavi sarà di norma sistemato in loco; il materiale di reinterro e quello necessario per sistemazioni funzionali o ambientali dovrà essere di qualità idonea rispetto alla natura del suolo, alla eventuale presenza di acque, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili. Il Comune indirizza con sue scelte programmatiche le destinazioni dei materiali di risulta eccedenti e le possibili provenienze di materiali per rilevati o reinterri, che dovranno pertanto essere preventivamente concordate con il Comune stesso.

Art. 30

Tutela geomorfologica ed idraulica

1. In riferimento al D.P.G.R. n. 26/R del 27 aprile 2007 "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n°1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche" sono state redatte le carte della pericolosità geomorfologica (tavv. G7a e G7b), della pericolosità idraulica (tavv. G9a e G9b in scala 1:10.000, G9a e G9b in scala 1:2.000), e delle aree a maggiore pericolosità sismica locale (tavv. G8a e G8b) di supporto al P.S..

2. Le classi di pericolosità sono così definite:

pericolosità geomorfologica:

a) **pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4) ovvero aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza;**

b) **pericolosità geomorfologica elevata (G.3) ovvero aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza.**

c) **pericolosità geomorfologica media (G.2) ovvero aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.**

d) **pericolosità geomorfologica bassa (G.1) ovvero aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.**

Pericolosità idraulica:

a) **pericolosità idraulica molto elevata (I.4):**

aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr \leq 30$ anni.

Fuori dalle aree indagate ad una scala di maggior dettaglio potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di inondazioni;
- sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda;

b) pericolosità idraulica elevata (I.3):

aree interessate da allagamenti per eventi con $30 < Tr \leq 200$ anni

Fuori dalle aree indagate ad una scala di maggior dettaglio potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di inondazioni;
- sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda;

c) pericolosità idraulica media (I.2):

aree interessate da allagamenti per eventi con $200 < Tr \leq 500$ anni.

Fuori aree indagate ad una scala di maggior dettaglio potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di inondazioni
- sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda;

d) pericolosità idraulica bassa (I.1):

aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Per le aree ricomprese all'interno delle aree urbanizzate o prossime alle aree urbanizzate, potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, gli ambiti territoriali interessati da allagamenti in generale sono riferiti rispettivamente a $TR \leq 30$ anni e $30 < TR \leq 200$ anni. In presenza di specifiche indicazioni dei PAI o in relazione ad esigenze di protezione civile possono essere definiti ambiti territoriali interessati da $200 < Tr \leq 500$ anni.

Pericolosità sismica:

a) pericolosità sismica locale molto elevata (S.4): Aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità attivi e che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;

b) pericolosità sismica locale elevata (S.3): aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità quiescenti e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone potenzialmente franose o esposte a rischio frana per le quali non si escludono fenomeni di instabilità indotta dalla sollecitazione sismica; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; zone con possibile amplificazione per effetti stratigrafici; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;

c) pericolosità sismica locale media (S.2): zone con fenomeni franosi inattivi; aree in cui è possibile amplificazione dovuta ad effetti topografici;

d) pericolosità sismica locale bassa (S.1): aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

3. Il Regolamento urbanistico, nel disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale, definisce le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti strategici definiti nel Piano strutturale, traducendo altresì in regole operative anche le prescrizioni dettate dai Piani di bacino. La trasformabilità del territorio è strettamente legata alle situazioni di pericolosità e di criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano e messe in evidenza a livello di Piano strutturale, ed è connessa ai possibili effetti (immediati e permanenti) che possono essere indotti dall'attuazione delle previsioni dell'atto di governo del territorio.

Le condizioni di attuazione sono riferite alla fattibilità delle trasformazioni e delle funzioni territoriali ammesse, fattibilità che fornisce indicazioni in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate, nonché in merito agli studi e alle indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio ed alle opere da realizzare per la mitigazione del rischio, opere che andranno

definite sulla base di studi e verifiche che permettano di acquisire gli elementi utili alla predisposizione della relativa progettazione.

Nel regolamento urbanistico sono inoltre disciplinate in maniera specifica le eventuali situazioni connesse a problematiche idrogeologiche o a variazioni della risposta sismica locale in funzione delle destinazioni previste.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità geomorfologica molto elevata** è necessario rispettare i seguenti criteri generali :

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati;
- e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità geomorfologica elevata** è necessario rispettare i seguenti principi generali:

- a) l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati;
- e) possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità geomorfologia media** le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità geomorfologica bassa** possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica molto elevata ed elevata** è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- b) nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

d) relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;

- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

e) possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità;

f) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;

g) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;

h) deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica media** per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree. Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica bassa** non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Per le situazioni caratterizzate da **pericolosità sismica locale molto elevata (S4)**, in sede di predisposizione del regolamento urbanistico dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;

b) per i Comuni in zona 2, nel caso di terreni di fondazione soggetti a liquefazione dinamica, devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S3)**, in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;

b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (4) e, limitatamente alle zone 3s, per i terreni soggetti a liquefazione dinamica (5), devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

c) nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato);

d) nei Comuni in zona 2 e 3s, nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica (9-10-11), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche e geotecniche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico;

e) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisiche che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte;

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità sismica media (S2)** e da **pericolosità sismica bassa (S1)** non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art. 31 **Impermeabilizzazioni**

1. Compatibilmente con la natura geologica del territorio, il Comune garantisce con i suoi atti di pianificazione la massima permeabilità del suolo finalizzata al governo delle acque superficiali, alla riduzione del rischio idraulico e alla tutela quantitativa e qualitativa delle acque sotterranee.
2. Esso perciò persegue e promuove, per quanto finalizzato all'obiettivo di cui al precedente comma, tutte le azioni, dirette e indirette, volte alla trasformazione di suoli impermeabili in permeabili.
3. Ogni azione che incida sulla permeabilità del suolo dovrà essere preventivamente verificata in relazione agli effetti indotti sul sistema delle acque superficiali e sotterranee. Le modalità e i metodi di verifica sono commisurati al tipo e all'entità dell'intervento ed alle finalità della configurazione finale prevista.
4. In generale tutti gli interventi, sia che utilizzino materiali naturali che artificiali, dovranno essere realizzati in modo da favorire l'infiltrazione e la ritenzione delle acque nel suolo e da migliorare, o quantomeno garantire, la corretta funzionalità del sistema delle acque superficiali e sotterranee.

Art. 32 **Smaltimento rifiuti solidi**

1. Il Comune partecipa a piena responsabilità alla politica sovracomunale di ambito per la corretta gestione dello smaltimento dei rifiuti solidi nei modi e nei luoghi stabiliti dal piano provinciale dei rifiuti. Non è pertanto consentita l'apertura di discariche all'interno del territorio comunale se non specificatamente prevista dal relativo piano di settore.
2. Il Comune, nel concepire i rifiuti solidi come risorsa e con l'obiettivo di ridurre al minimo il volume, si fa parte attiva nel promuovere al massimo la raccolta differenziata e il riciclaggio domestico. Devono essere in particolare perseguiti a livello comunale gli obiettivi della normativa nazionale e regionale:
 - la quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato dovrà rispettare le percentuali previste dalla norme attualmente vigenti in materia;
 - per gli interventi di trasformazione definiti dal P.S. e dagli strumenti di attuazione del P.S. dovranno essere previsti ulteriori spazi appositi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti;
 - deve essere perseguito l' aumento e mantenimento delle tipologie merceologiche di rifiuto previste nella raccolta differenziata.
3. Per ciò che riguarda il recupero di materiali provenienti da scavi e demolizioni o di risulta prodotti all'interno dei cantieri il Comune dovrà provvedere all'organizzazione di tale attività, sulla base anche dei criteri definiti dal "Piano provinciale delle attività estrattive e dei rifiuti recuperabili".

Capo IV – Disposizioni relative alla risorsa ecosistemi della flora e della fauna

Art. 33 **Flora e fauna**

1. Il principale rischio sia per la flora che per la fauna è rappresentato dalla progressiva semplificazione della maglia agraria che comporta la graduale estensivizzazione associata all'elevata specializzazione delle colture agrarie con riduzione della biodiversità vegetale e conseguente un rischio della perdita della biodiversità faunistica.
2. In tutti gli interventi sul territorio comunale si dovranno adottare idonee misure di tutela tese ad un miglioramento e consolidamento della vegetazione presente.
3. Per i complessi vegetazioni valgono le seguenti disposizioni generali:
 - sono da tutelare le formazioni arboree d'argine, di ripa e di golena qualora tale vegetazione non pregiudichi il naturale scolo delle acque e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua;

- sono da sottoporre a disciplina di tutela le aree boschive e le formazioni vegetazionali particolari quali filari di alberi, cespugli, canneti ecc., le alberature segnaletiche e di confine, le siepi arboree ed arbustive, le alberature isolate, a filari o a gruppi, di corredo agli appezzamenti agricoli;
 - per le nuove piantumazioni dovranno essere utilizzate specie arboree ed arbustive autoctone e storicizzate. Nell'ambito del Regolamento Urbanistico potrà essere predisposto un catalogo di tali essenze e della loro più corretta destinazione funzionale (verde segnaletico, verde per spazi pubblici, verde per barriere antirumore, verde ornamentale).
4. Tali disposizioni generali sono ulteriormente dettagliate nei successivi articoli relativi alle Invarianti strutturali della rete idrografica e delle relative formazioni ripariali, delle aree boscate, e nella disciplina dei sottosistemi ambientali delle "aree produttive agricole" e delle "aree naturali".
5. Ai fini della tutela della biodiversità assumono particolare rilevanza, nel territorio comunale di Sansepolcro, la presenza delle aree di pregio naturalistico che ricadono nel pS.I.C. e S.I.R. n. 78 "Alpe della Luna", nella Riserva dell' Alpe della Luna, nell'A.N.P.I.L. "Golene del Tevere", che il Piano Strutturale riconosce quali Invarianti Strutturali e disciplina nel rispetto delle norme comunitarie, nazionali, regionali e dei regolamenti in materia.
6. Nell'ambito del presente Piano Strutturale sono inoltre rappresentate (tavv. 4 e 5) e sottoposte a disciplina di tutela, le radure interne al bosco, le aree cespugliate dovute ad abbandono recente, le aree a pascolo, la rete idrografica, i filari di alberi e siepi, i laghetti collinari e i laghetti nell'area golendale del Tevere, quali elementi da conservare anche al fine del mantenimento degli habitat che garantiscono la sopravvivenza di specie faunistiche rare e tipiche dei territori appenninici e degli ambienti umidi.
7. Il Piano Faunistico della Provincia di Arezzo 2006-2010 ha individuato nel territorio del Comune di Sansepolcro la "Zona di protezione lungo le rotte di migrazione dell'avifauna" che corrisponde alla superficie dell'invaso di Montedoglio e delle sue sponde e l'"Oasi di protezione faunistica dell'Alpe della Luna"; la disciplina degli aspetti faunistici in tali aree è dettata dallo stesso piano faunistico - venatorio provinciale redatto ai sensi dell'art. 10, commi 7 e 8 della L. 157/92 e dell'art. 8 della L.R.T. 3/94. Il Piano Ittico della Provincia di Arezzo 2008-2013 ha individuato nel territorio del Comune di Sansepolcro una Zona a Regolamento specifico (ZRS Tailwater Tevere) lungo il fiume Tevere, dallo sbarramento della diga di Montedoglio fino al ponte sul Tevere, istituita per la presenza di un ambiente fluviale di particolare pregio, con presenza di specie ittiche di particolare rilevanza ittiofaunistica per le quali è previsto un regime di tutela. Al fine del potenziamento e mantenimento di un consistente patrimonio ittico lo stesso piano ha individuato una zona "NO-KILL" nel lago di Montedoglio, dalla località "Garzi" fino alla confluenza del torrente Tignana.

Capo V – Altre disposizioni ambientali

Art. 34 Aziende insalubri

1. È indispensabile, nell'ambito del R.U., l'individuazione e la classificazione delle aziende insalubri (così come definite dall'art. 216 del R.D. n° 1265 del 1934 e dal D.M 5/9/94) al fine di una loro eventuale più razionale rilocalizzazione.
2. Le aziende insalubri di I° classe eventualmente presenti all'interno del perimetro urbano, e quindi limitrofe alle abitazioni, possono rimanervi solo a condizione che venga dimostrato che stanno adottando metodi e/o cautele tali da non arrecare danni alla salute dei vicini.
3. Modesti interventi funzionali sulle aziende insalubri di I° classe presenti nel territorio comunale sono ammessi a condizione che vengano utilizzate tecniche tali da non arrecare danni alla salute dei vicini.
4. Eventuali proposte di nuovi insediamenti dovranno essere puntualmente valutate garantendo il mantenimento delle risorse secondo i contenuti del presente Titolo.

Art. 35 Energia

1. Nell'ottica della riduzione dei consumi di energia elettrica e dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti, deve essere valutato l'uso potenziale di risorse energetiche rinnovabili e da autoproduzione. In

tale prospettiva, finalizzata alla razionalizzazione dei fabbisogni, sarà fatto riferimento alla L.R. 45/1997 e ss.mm.ii., alla L.R.T. 39/2005 e ss.mm.ii., al Piano Energetico della Regione Toscana (P.I.E.R.) ed alle prescrizioni a tutela del paesaggio definite dal piano paesaggistico regionale e dal piano di indirizzo energetico regionale oltre che in riferimento alle "Linee guida per la progettazione degli impianti di illuminazione esterna in attuazione della D.G.R.T. n. 815 del 27/08/2004". Le presenti norme fanno inoltre riferimento al documento redatto dalla Provincia di Arezzo e intitolato "Aree vocate alla realizzazione di impianti eolici nella Provincia di Arezzo", approvato con D.G.P. n. 137 del 06.03.2006. Le norme comunali in materia dovranno inoltre essere adeguate alle norme nazionali e regionali.

2. La localizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quelli di maggiori dimensioni, dovrà essere definita garantendo una congrua contestualizzazione paesaggistica, sia per ciò che riguarda la scelta dei siti, che per la formulazione dei criteri di valutazione d'efficacia energetica in correlazione all'impatto paesaggistico implicato, oltre che nella progettazione delle relative opere. La localizzazione di tali impianti deve tenere conto dei seguenti criteri:

- a) limitazione degli interventi che comportino significative alterazioni alla morfologia dei suoli o che determinino un'eccessiva occupazione di suolo libero destinato ad attività agro-silvo-pastorali;
- b) limitazione degli interventi di trasformazione del patrimonio boschivo, degli habitat forestali e dei livelli di biodiversità naturale connessi al bosco;
- c) salvaguardia della continuità delle reti di naturalità anche in riferimento alle zone umide e di crinale;
- d) minimizzazione delle interferenze con i caratteri visuali del paesaggio.

3. In particolare, fermo restando quanto disposto dalla vigente disciplina in materia di energia in ordine alle attività libere ed ai titoli abilitativi necessari, la localizzazione e disciplina di impianti da fonti di energia rinnovabile nel Comune di Sansepolcro sarà definita nel R.U., nel rispetto dei seguenti criteri, dettati anche in coerenza con le norme della implementazione paesaggistica del P.I.T. :

a) dovrà essere garantito il rispetto della disciplina di tutela delle invariati strutturali di cui al successivo Titolo III e delle norme per l'uso sostenibile delle risorse territoriali di cui al Titolo II delle presenti N.T.A.;

b) l'installazione di impianti eolici con potenza e/o dimensioni superiori a quelli oggetto di attività edilizia libera e l'installazione a terra di impianti solari termici e fotovoltaici con potenza superiore a quella oggetto di attività edilizia libera dovrà essere esclusa dalle aree soggette a vincolo archeologico, dalle aree di tutela paesistica delle strutture urbane, degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici antichi, dalle aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e cioè dalle soggette al vincolo ex L. 1497/39, dalle aree ricadenti nel Centro Storico del capoluogo, nei centri storici delle frazioni ed aggregati, e nelle pertinenze di edifici storici monumentali isolati, nei "parchi e giardini privati" e nelle "pertinenze di edifici storici" dalle aree ricomprese nella Riserva naturale dell'Alpe della Luna, nel p S.I.C. e S.I.R. n. 78 "Alpe della Luna" (vedi tavv. 2a, 11a, 11b, 12a e 12b, 13a , 13b e 13c);

c) l'installazione di impianti eolici con potenza e/o dimensioni superiori a quelli oggetto di attività edilizia libera dovrà essere valutata in merito alla efficacia ed efficienza energetica avvalendosi delle risultanze del rapporto sul potenziale eolico dei territori della regione elaborato dal LAMMA, che è parte integrante del quadro conoscitivo del P.I.T. regionale, e dei contenuti dello studio elaborato dalla Provincia di Arezzo intitolato "Aree vocate alla realizzazione di impianti eolici nel territorio della Provincia di Arezzo";

d) il P.S. considera quali localizzazioni preferenziali per gli impianti la produzione di energia da fonti rinnovabili:

- i siti degradati o bonificati;
- le aree di pertinenza dei depuratori, degli impianti di trattamento, recupero e smaltimento rifiuti, degli impianti di sollevamento dell'acqua;
- le aree di cava;
- gli spazi, anche agricoli, associati ed adiacenti alle reti infrastrutturali per la mobilità;
- le zone a destinazione produttiva, commerciale o comunque correlata alla produzione o erogazione di servizi. A tal fine il R.U. dovrà prevedere che per ogni edificio da realizzare in area industriale almeno il 30% del fabbisogno energetico legato alla attività svolta venga soddisfatto con energia prodotta da fonti rinnovabili, ammettendo percentuali inferiori solo nei casi in cui, pur utilizzando tutti gli spazi disponibili per la collocazione di appositi impianti solari termici e/o fotovoltaici sulla copertura o sulle pertinenze degli edifici, non sia possibile raggiungere la percentuale del 30%. Tale requisito dovrà essere documentato nel progetto per il rilascio del permesso a costruire ed essere previsto all'interno delle N.T.A. dei Piani attuativi per la realizzazione degli interventi nelle zone produttive di espansione.

e) il R.U. approfondirà il tema della disciplina per l'installazione di impianti solari termici negli insediamenti e nei complessi edilizi di valore storico e paesaggistico adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica. L'installazione di pannelli fotovoltaici dovrà essere comunque esclusa sulle coperture degli edifici ricadenti nel Centro Storico di Sansepolcro, nei centri storici delle frazioni e degli aggregati, sulle coperture degli edifici ricadenti nell'area collinare soggetta a vincolo paesaggistico ex L. 1497 ad eccezione degli edifici ricadenti nella U.t.o.e. n. 2, nella quale sarà ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici in forma integrata con le coperture; l'installazione di pannelli fotovoltaici dovrà essere inoltre esclusa sulle coperture degli edifici ricadenti nelle pertinenze di edifici storici monumentali isolati, sulle coperture delle ville storiche e degli edifici storici facenti parte di complessi edilizi sparsi e che siano già stati classificati, nell'ambito degli strumenti di cui al successivo articolo 47, come edifici di "Rilevante valore architettonico ambientale" (RV) e "Valore architettonico ambientale (V)"; per tali edifici potrà eventualmente essere consentita l'installazione di pannelli solari termici in forma integrata con la copertura e con soluzioni che tendano alla migliore armonizzazione architettonica da precisare nel R.U.. La installazione dei pannelli solari integrati con le coperture degli edifici dei centri storici e dei complessi storici di maggior valore dovrà comunque prevedere la collocazione dei boiler esclusivamente all'interno degli edifici;

f) il R.U. negli insediamenti e complessi edilizi diversi da quelli storici dovrà stabilire una disciplina per l'installazione degli impianti solari termici e fotovoltaici che garantisca la migliore contestualizzazione ed armonizzazione paesaggistica ed ambientale e quindi la tutela delle invarianti strutturali e delle risorse essenziali, nel rispetto del Titolo II e III delle presenti norme, avendo cura di valutare anche gli impatti cumulativi di più impianti contermini, e che disponga l'uso di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino soluzioni architettoniche ottimali.

3. bis In particolare poi il R.U. per gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili collocati in area agricola dovrà prevedere che:

a) gli impianti eolici con potenza superiore a quella per i quali è prevista attività edilizia libera rispondano ai seguenti requisiti:

- siano collocati esclusivamente all'interno del Sistema territoriale della Montagna di Sansepolcro con aerogeneratori che non superino la altezza di metri 50;

- siano esclusi dalle aree agricole a maggiore produttività che, ai sensi dell'art. 65 delle presenti norme e dell'art. 40 della L.R.T. 1/05, sono da ricomprendere, nell'ambito del R.U., tra le aree "ad esclusiva funzione agricola";

- la presentazione dei progetti per l'installazione di tali impianti venga preceduta da una campagna di misurazioni della ventosità di almeno un anno; sulla base di tali misurazioni dovrà essere ricavata anche la soluzione tecnica che assicuri le maggiori prestazioni in termini di produzione energetica in rapporto ai dati effettivi della ventosità riscontrati sui siti interessati;

- la localizzazione degli impianti dovrà riguardare siti già serviti da una viabilità esistente, che potrà essere eventualmente solo adeguata in fase di costruzione dell'impianto; non potrà essere invece prescelta una localizzazione che implichi la realizzazione di una nuova viabilità in aree che presentano criticità idrogeologiche (livelli di pericolosità geomorfologia elevati e molto elevati) e con caratteri naturalistici di particolare pregio;

- la localizzazione degli impianti dovrà garantire la minimizzazione degli impatti anche relativamente alla modalità di allaccio alla rete di distribuzione della energia elettrica, privilegiando siti prossimi alla rete di distribuzione esistente.

b) Gli impianti fotovoltaici potranno essere localizzati in zona agricola solo se in adiacenza a zone artigianali, depuratori, impianti per il trattamento recupero e smaltimento rifiuti, attività estrattive e fasce di rispetto di reti infrastrutturali. Per la installazione di impianti fotovoltaici in zone agricole che non siano adiacenti alle aree sopraccitate e in cui, inoltre, non siano presenti i beni di cui alla lettera b) del precedente comma 3, è stabilito un rapporto tra la superficie dell'impianto e la superficie complessiva disponibile e contigua con atto unilaterale d'obbligo per l'asservimento del terreno. Assumendo il rapporto di 1 KW ogni 10 mq. di superficie (al lordo degli ingombri, volumi tecnici e distanze tra i pannelli) si definiscono i seguenti parametri per l'asservimento del terreno:

per gli impianti tra 20 KW e 1 MW si assume un rapporto di 1/10 tra la superficie di impianto e l'area da asservire; per impianti con potenza compresa tra 1MW e 2 MW si assume un rapporto di 1/15 tra la superficie di impianto e l'area di asservire; per impianti con potenza superiore ai 2 MW si assume un rapporto di 1/20 tra la superficie di impianto e l'area da asservire. L'atto di asservimento impegna il richiedente, per l'intero ciclo di vita dell'impianto ad effettuare interventi di sistemazione, manutenzione e gestione agricolo territoriale sulle aree asservite, costantemente e a regola d'arte; a garantire la funzionalità dei fossi e dei canali eventualmente presenti, provvedendo a compiere periodicamente azioni

di ripulitura delle arginature, a contribuire a garantire la stabilità dei suoli, attraverso opere di manutenzione dei versanti; a tutelare, anche attraverso interventi di recupero, gli spazi e le infrastrutture agricole quali aie, fontane, abbeveratoi, forni, lavatoi eventualmente presenti sul fondo asservito; a preservare e mantenere le essenze arboree ed arbustive autoctone (viali alberati, vegetazione riparia, siepi e piante isolate) provvedendo ad integrarle nelle aree definite dal P.S. con tessitura agraria a maglia rada e media.

b.1) L'occupazione di suolo libero da parte delle batterie di pannelli e delle opere ad essi connessi dovrà essere di norma esclusa dalle aree agricole a maggiore produttività che, ai sensi dell'art. 65 delle presenti norme e dell'art. 40 della L.R.T. 1/05, sono da ricomprendere, nell'ambito del R.U., tra le aree "ad esclusiva funzione agricola".

b.2) La localizzazione degli impianti non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità di accesso e dovrà garantire la minimizzazione degli impatti, anche relativamente alla modalità di allaccio alla rete di distribuzione della energia elettrica; le infrastrutture per il trasporto dell'energia prodotta dovranno preferenzialmente essere interrato ed in ogni caso adiacenti ai tracciati viari esistenti, salvaguardando il naturale andamento planimetrico dei corpi idrici ed evitando interferenze con i corsi d'acqua e ambienti umidi.

b.3) Potranno essere installati esclusivamente impianti con pannelli fissi su struttura portante leggera, con opere di fondazione che garantiscano la più semplice riduzione in pristino dell'assetto dei luoghi, così come risultante "ante operam", una volta esaurito il ciclo di vita dell'impianto stesso.

b.4) Dovranno essere escluse superfici agricole che siano state oggetto di P.d.m.a.a. redatti ai sensi della L.R. 64/95 o P.a.p.m.a.a. ai sensi della L.R.01/05 ancora efficaci.

b.5) Si prescrive poi, in particolare, che gli impianti fotovoltaici per i quali è necessaria la autorizzazione unica integrata vengano localizzati esclusivamente all'interno delle U.t.o.e. 10 e 12; potranno inoltre essere localizzati nelle aree interne alla U.t.o.e. n.11 e definite "attività produttive in golena" e "aree degradate e/o con funzioni incongrue" nella tavola n.11b del P.S., laddove compatibili con le pericolosità idrauliche, e nell'area della ex cava di Montedoglio;

b.6) Le comunicazioni di attività edilizia libera per la realizzazione di impianti solari o fotovoltaici a terra, con particolare riferimento alle aree di cui al precedente comma 3, lettera b), dovrà essere riferita alla presenza di un edificio residenziale esistente per il quale non potranno essere presentate dichiarazioni per altri impianti analoghi.

c) Il R.U. potrà inoltre individuare aree specificamente destinate all'installazione di impianti alimentati da biomasse con preferenza per aree prossime ad insediamenti produttivi esistenti, fatta eccezione per gli impianti di produzione di energia termica e per quelli di produzione di energia elettrica di potenza non superiore ad 1 Mw, se entrambi alimentati da filiera corta secondo la normativa vigente, ammissibili anche in assenza di specifica disciplina comunale, fatta salva la verifica di compatibilità con gli obiettivi di qualità delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" contenute nel P.I.T. e con la disciplina del paesaggio del P.T.C. e del P.S.; in attesa di tale identificazione sono quindi consentiti solo gli interventi ammissibili anche in assenza di specifica disciplina comunale.

3 ter. Il R.U. potrà specificare e precisare ulteriori condizioni per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche più restrittive rispetto a quelle già definite dal P.S., sulla base di approfondimenti ad una scala di maggiore dettaglio tenendo altresì conto delle successive norme nazionali e regionali in materia. All'interno dei progetti relativi ad impianti per la produzione da fonti di energia rinnovabile dovranno essere oggetto di particolare attenzione le misure di mitigazione per la minimizzazione degli impatti, che dovranno garantire il massimo grado di reversibilità di uso delle aree interessate, assicurando, nel caso di impianti installati a terra su area agricola, il riuso agricolo una volta esaurito il ciclo di vita dell'impianto.

4. Il Regolamento edilizio dovrà essere aggiornato ed adeguato all'insieme delle norme vigenti statali e regionali in materia di contenimento dei consumi energetici, alle "Linee guida per la valutazione della qualità ambientale ed energetica degli edifici in Toscana" e del "Manuale per l'edilizia sostenibile" approvate con Del. G.R.T. n. 322 del 28.02.2005.

Art. 36 **Radiazioni non ionizzanti**

1. Tutti gli interventi di trasformazione dovranno tener conto delle fasce di rispetto degli elettrodotti in base ai limiti di esposizione stabiliti dalla Legge 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e dal DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti

di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti” e ss.mm.ii.. Tali interventi dovranno inoltre perseguire gli obiettivi di qualità stabiliti dalla Regione Toscana con Del. C.R.T. n. 12 del 16.01.2002. L’art. 6 del comma 2 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 prevede che venga fissata dal Ministero dell’ambiente della tutela del territorio e sentite le A.R.P.A., la metodologia di calcolo per la terminazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti. Con D.M. 29/05/2008 “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti” è stata quindi approvata tale metodologia. Tale D.M. prevede che sia compito del proprietario gestore dell’elettrodotto calcolare l’ampiezza di tali fasce di rispetto e fornirla su richiesta ai Comuni. Il Comune di Sansepolcro al fine di regolamentare la futura edificazione nell’ambito del R.U. acquisirà dai gestori (Enel Distribuzione, terna, e R.F.I.) la Dpa (distanza di prima approssimazione) e l’ampiezza precisa della fascia nei casi complessi (presenza di più linee parallele o che si incrociano, presenza di un angolo di deviazione della linea, ecc.).

2. Nell’ambito del R.U., dovrà essere precisata la disciplina per l’installazione degli elettrodotti garantendo la loro compatibilità con gli aspetti morfologici e paesistico ambientali al fine di definire regole per la tutela del patrimonio immobiliare e paesaggistico, nel rispetto del P.I.E.R. e del P.I.T.. Sulla base di tale regole dovranno essere valutati, da parte della Conferenza dei servizi interna e della Commissione per il Paesaggio, i singoli progetti, che dovranno essere corredati da idonea documentazione cartografica. In caso di incompatibilità, gli elettrodotti saranno previsti in cavo sotterraneo o saranno adottate particolari misure onde evitare danni ai valori paesaggistici e ambientali.

3. Le linee aeree di distribuzione locale di energia elettrica e/o di telecomunicazione sono comunque da escludere all’interno dei pascoli di crinale, dei boschi di pregio, dell’ANPIL “Golene del Tevere, della Riserva Naturale dell’Alpe della Luna, delle aree di tutela paesistica della struttura urbana, delle aree di tutela paesistica degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici antichi ed all’interno delle aree vincolate ex L.1497/39; all’interno di tali siti si dovrà pertanto procedere per reti interrato da realizzare in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

Capo VI – Disposizioni relative alla risorsa città e sistemi degli insediamenti

Art. 37

Insedimenti concentrati e sparsi

1. Il sistema degli insediamenti concentrati del comune di Sansepolcro è costituito dalla Struttura Urbana del Capoluogo e dalle frazioni ed aggregati di: Aboca, Montagna, S. Pietro in Villa, Gragnano alto e basso, Pocaia, Trebbio, Santa Croce, Falcigiano, Santa Fiora, Gricignano.

2. In riferimento ai contenuti dell’art. 16 del P.T.C.P. (Direttive per il sistema urbano della Provincia) il Piano Strutturale individua quale **sistema urbano** del Comune di Sansepolcro, e quindi quale riferimento privilegiato per la localizzazione delle ulteriori aree di espansione urbana, la Struttura Urbana del Capoluogo e le frazioni di Gricignano, S. Fiora, S. Pietro in Villa, Gragnano, Pocaia, per i loro caratteri urbani, il loro peso demografico e la dotazione dei servizi essenziali.

3. Il sistema degli insediamenti sparsi è costituito dai complessi edilizi storici isolati, rurali o ex rurali o con funzioni specialistiche e costruiti prima del 1940, che sono già stati oggetto di specifica schedatura, e dal sistema degli insediamenti sparsi edificati successivamente al 1940.

4. Il Piano Strutturale persegue, per il sistema degli insediamenti concentrati e sparsi, gli obiettivi di cui all’art. 2, comma 3 delle presenti Norme ed individua quale Invariante Strutturale l’insieme dei manufatti, tessuti o complessi isolati di matrice storica, costruiti prima del 1940.

5. Per il patrimonio edilizio di matrice storica presente negli insediamenti sparsi e concentrati, rappresentato nelle tavv. 6, 11a, 11b, 12a, 12b, 13a, 13b e 13c valgono le disposizioni di tutela di cui al successivo Titolo III, art. 47.

6. Il patrimonio edilizio esistente recente o post 1940, facente parte degli insediamenti concentrati e sparsi, è rappresentato nelle tavole 12a, 12b, 13a, 13b e 13c e ad esso si applicano le disposizioni di cui al successivo Titolo V riguardante la disciplina dei sistemi funzionali della residenza, della produzione e delle attrezzature e servizi e le disposizioni contenute nelle schede D di cui agli elaborati Elab. 14b.1, 14b.2 e Elab.14b.3.

Capo VII - Disposizioni relative alla risorsa paesaggio

Art. 38

La risorsa paesaggio nel P.S.

1. In coerenza con i contenuti della Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze nel 2000 e ratificata dall'Italia (Legge 14/ 2006), anche per il P.S. del Comune di Sansepolcro il paesaggio è un "bene" indipendentemente dal valore che gli viene attribuito. È la «componente essenziale del contesto di vita delle popolazioni, espressione della diversità del loro comune patrimonio culturale e naturale, nonché fondamento della loro identità». Esso porta con sé tutti i segni delle trasformazioni del tempo, dell'intreccio di popolazioni, culture, conflitti e attività economiche della storia umana. "Il paesaggio è l'essere di un territorio ma anche la condizione del suo *divenire*" (I. Calvino).

2. Il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs.42/2004 e succ. modiff. ed integr.) attribuisce la competenza della redazione del Piano Paesaggistico alle Regioni. La Regione Toscana ha approvato il P.I.T. attualmente vigente con D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007. Tale strumento della pianificazione territoriale regionale, nella sua "Disciplina di piano", contempla come sua parte integrante la disciplina dei paesaggi, che assumerà valore di piano paesaggistico, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, un volta concluso il procedimento recante l'intesa con le competenti autorità statali ai sensi dell'art. 143 del D.lgs. 42/2004 e succ. modiff. ed integr., prevista dall'Intesa del 23/01/2007 tra la Regione Toscana ed il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e dal relativo disciplinare, come integrato il 24 luglio 2007. Tale disciplina paesaggistica del vigente P.I.T. (artt. da 31 a 36 della "Disciplina di piano") è supportata dai contenuti delle "Schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità", o allegati documentali per la disciplina paesaggistica del piano, che descrivono e definiscono obiettivi di qualità per il paesaggio del territorio del Comune di Sansepolcro all'interno della Scheda dell'ambito 11 "Valtiberina". Nell'art. 33 della "Disciplina di piano" del P.I.T. si dispone che la Regione provvede ad implementare la disciplina paesaggistica contemplata nello Statuto con appositi accordi di pianificazioni o varianti al P.I.T. sulla base delle determinazioni del Ministero per i beni e le attività culturali di concerto con il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio. Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 947 del 17.11.2008 la Regione ha dato avvio alla variante al P.I.T., per la implementazione della sua disciplina paesaggistica; in data 23.03.2009 la Giunta Regionale ha predisposto la proposta della nuova disciplina del Piano paesaggistico, il nuovo documento di piano e le nuove schede degli ambiti di paesaggio. A seguito della approvazione di tale proposta il P.S. dovrà adeguarsi al Piano paesaggistico regionale.

3. Il riferimento attuale per la disciplina della risorsa paesaggio nell'ambito del P.S. di Sansepolcro è rappresentato dalla Scheda di paesaggio e obiettivi di qualità dell'ambito 11 "Valtiberina" contenuta nel vigente P.I.T. e dalla disciplina dei beni paesistici già contenuta nel P.T.C. della Provincia (redatto ai sensi della L.R. 5/95 come piano avente anche valenza di piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici).

4. Come riportato nella sezione "la Valutazione di Coerenza esterna intermedia" dell'Elab.14a "Valutazione Integrata – Relazione di Sintesi" del P.S. del Comune di Sansepolcro ha definito la disciplina delle Invarianti strutturali, di cui al successivo Titolo III, nel pieno rispetto dei contenuti della Scheda di paesaggio dell'ambito n. 11 "Valtiberina", con particolare riferimento al riconoscimento dei caratteri strutturali, al riconoscimento dei valori naturalistici, storico-culturali ed estetico-percettivi, agli obiettivi di qualità ed azioni prioritarie; al tempo stesso la componente statutaria del P.S. ha definito e disciplinato le invarianti strutturali tenendo conto dei contenuti dell'art. 12 del P.T.C. e degli indirizzi e direttive di cui alla disciplina di tali invarianti strutturali oltre che delle direttive e prescrizioni dello Statuto del P.I.T.. Lo Statuto del P.S. ha quindi valore anche di "disciplina paesaggistica" ai sensi dell'art. 34 della LR n.1/05.

5. Nella tavola 2a il P.S. ha individuato i beni di cui all'art. 142 del Dlgs. 42/2004 (o beni ex legge Galasso) e le aree interessate dal vincolo ex L. 1497/39 di cui all'art. 136 dello stesso decreto. Nella stessa tavola dei vincoli sovraordinati del P.S. è stato riportato il perimetro di un'area (definita "Rettilineo Anghiari - Sansepolcro", area a vincolo approvata dalla Commissione provinciale in data 21.05.1965) che, secondo una segnalazione della Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici, trasmessa a seguito della adozione del P.S., risulterebbe sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42 /2004 pur non essendo stato precisato l' effettivo perimetro dell'area vincolata. A partire dalla entrata in vigore del P.S. tutti i progetti di trasformazione all'interno di tale area saranno sottoposti alle procedure previste dal D.Lgs. 42/2004 per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico. Tali disposizioni potranno essere riverificate e modificate a seguito della definitiva approvazione del Piano Paesaggistico Regionale,

che dovrà precisare, in accordo con la Soprintendenza, i confini effettivi delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e le relative schede.

6. In particolare, il D.M. del 12.11.1962 di istituzione del vincolo sulla Collina di Sansepolcro ha riconosciuto i seguenti valori:

- valore panoramico delle visuali godibili e come quadro di sfondo della città;
- valore paesaggistico per la presenza di numerose ville con parchi;
- valore ambientale del patrimonio boschivo;
- valore del paesaggio agrario tradizionale.

Per ciò che riguarda invece l'area vincolata definita "Rettifilo Anghiari - Sansepolcro" la Commissione provinciale ha riconosciuto i seguenti valori:

- valore panoramico eccezionale delle visuali godibili dalla strada, sia verso i due centri abitati sia per la percezione della valle con il corso del Tevere;
- valore paesaggistico dei filari di alberi lungo i fossi interpoderali, valore delle zone boscate;
- valore del reticolo idrografico interpoderale che permette la lettura del paesaggio agricolo tradizionale; valore dei nuclei rurali sparsi;
- valore storico - paesaggistico del rettifilo Anghiari - Sansepolcro e del percorso della vecchia ferrovia Arezzo - Sansepolcro;

valore delle visuali paesaggistiche del rettifilo Anghiari-Sansepolcro.

Sulla base di questi valori, di cui occorre garantire la tutela, sono state definite le disposizioni statutarie così come le azioni strategiche del P.S. per tali aree. Tali valori sono inoltre i riferimenti principali per la valutazione di compatibilità dei progetti edilizi presentati riguardanti gli immobili ricadenti nelle suddette aree vincolate, di competenza della struttura tecnica del Comune che istruisce le pratiche di autorizzazione paesaggistica e della Commissione comunale per il paesaggio. Le valutazioni di compatibilità paesaggistica di competenza del Comune dovranno tenere conto dei contenuti delle schede redatte in collaborazione con la Soprintendenza per la elaborazione della implementazione paesaggistica del P.I.T. regionale.

Capo VIII – Disposizioni relative alla risorsa sistema infrastrutturale e tecnologico

Art. 39

Infrastrutture della mobilità

1. Il reticolo viario principale del Comune di Sansepolcro, rappresentato nelle tavv. 6 e 8, è costituito dalla Grande Direttrice Nazionale di collegamento trasversale Tirrenico-Adriatico S.G.C. Orte - Cesena E45, dalla strada statale n. 73 Senese Aretina, dalla S.R.T. 258 del Marecchia (direttrice della viabilità regionale con tipologia di strada extraurbana secondaria), dalla S.P. Tiberina 3 bis, dalla S.P. n°43 Libbia, dalla strada comunale Tiberina 3bis e dalle altre strade comunali principali di collegamento con le frazioni e gli aggregati minori. Nella tav. 8 è inoltre rappresentata la linea ferroviaria extraregionale esistente Sansepolcro-Perugia.

2. Il reticolo della viabilità secondaria è costituito dalle strade vicinali rappresentate nella tav. 8 del P.S. e dalla viabilità di valore storico e/o di valore escursionistico e dai percorsi di pregio, rappresentati nelle tavv. 6, 12a e 12b, 13a, 13b e 13c; tali beni sono considerati dal P.S. Invarianti Strutturali alle quali si applicano le disposizioni di cui al successivo Titolo III, art. 57.

2bis. Le strade classificate come comunali e vicinali nelle tavole 2b e 8 del P.S. adottato, il cui tracciato coincide, in tutto o in parte, con la sommità degli argini del Tevere potranno assumere tale effettiva classificazione solo a seguito della costituzione del Consorzio per la gestione delle strade alzaie del Fiume Tevere.

3. In merito al sistema della mobilità il P.S. persegue gli obiettivi di cui all'art. 2, comma 3 attraverso le previsioni principali relative al sistema della mobilità rappresentate nella tav. n. 10 oltre che di quelle di maggior dettaglio rappresentate nelle tavv. 12a, 12b, 13a, 13b e 13c ed attraverso le disposizioni relative al sistema funzionale della mobilità, di cui al successivo articolo 72, ed alle U.t.o.e., di cui alle schede D di valutazione della U.t.o.e. contenute negli elaborati Elab. 14b.1, 14b.2 e Elab.14b.3.

Art. 40

Reti tecnologiche

1. La dotazione infrastrutturale delle reti tecnologiche principali esistenti nel territorio comunale è rappresentata nelle tavv. 7a e 7b del P.S.. Il presente P.S. detta per tali risorse le seguenti prescrizioni specifiche riportate di seguito.
2. La costruzione di nuove linee elettriche ad alta e media tensione dovrà tenere conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto, su tutto il territorio comunale, dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, di cui al precedente articolo 36, comma 1.
3. Per la posa in opera di linee elettriche fino alla tensione di 36 kw è prescritto l'utilizzo di cavi isolati.
4. Nelle aree interessate dal passaggio di elettrodotti ogni costruzione a destinazione residenziale o che comunque comporti tempi di permanenza prolungati dovrà rispettare le distanze previste dal D.P.C.M. 23.04.92 e successive modifiche e integrazioni.
5. Le linee aeree di distribuzione locale di energia elettrica e/o di telecomunicazione sono consentite sul territorio comunale, con esclusione delle aree elencate nel precedente articolo 37, comma 3.
6. Nelle zone interessate al passaggio del metanodotto ogni costruzione deve essere localizzata ad una distanza minima di mt. 30.
7. Per ciò che riguarda l'installazione di impianti di ricezione e diffusione di segnali di radiocomunicazione il Comune potrà dotarsi di un piano per la telefonia mobile che dovrà rispettare i criteri definiti nel precedente art. 20, comma 12.

TITOLO III – LA DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI

CAPO I – Le Invarianti Strutturali relative alle risorse essenziali del territorio

Art. 41 Individuazione

1. Nel sistema delle disposizioni normative dettate dal P.S. le invarianti strutturali orientano tutte le altre norme. Il Comune indirizza le proprie politiche e la propria azione amministrativa corrente - non solo in campo urbanistico - in coerenza con la individuazione e disciplina delle invarianti strutturali.

2. Sono considerate Invarianti Strutturali del territorio comunale, ai sensi dell'art. 12 delle Norme del P.T.C.:

a. relativamente alle *risorse naturali*:

a.1 le aree naturali di pregio rappresentate nelle tavv. 5, 11a e 11b;

a.2 le emergenze geologiche puntuali ed areali o geotopi segnalati individuate nella tav. 5 e le aree di interesse geologico rappresentativo individuate nelle tavv. 5, 11a e 11b;

a.3 le aree boscate, rappresentate nelle tavv. 4, 5, 11a e 11b, 12 a , 12 b, 13 a, 13 b, 13 c;

a.4 i filari di alberi e/o siepi e le alberature isolate rappresentati nelle tavv. 4, 5, 11a e 11b, 13a, 13b, 13c;

a.5 il reticolo idrografico e la vegetazione ripariale (fiumi, torrenti, fossi e rete scolante minore) rappresentati nelle tavole 5, 11 a, 11 b;

b. relativamente alla risorsa *città e sistema degli insediamenti*:

b.1 i complessi edilizi di matrice storica e i centri storici di valore architettonico-culturale individuati nelle tavv. 11a e 11b, 12a e 12b, 13a, 13b, 13c;

b.2 le aree di tutela paesistica delle ville, degli edifici specialistici antichi, degli aggregati di maggiore e minore valore urbanistico-paesistico, della strutture urbane di cui alle tavv. 11a e 11b, 12a e 12b, 13a, 13b, 13c;

b.3 le pertinenze di edifici monumentali rappresentate nelle tavv. 12a e 12b;

b.4 i parchi e giardini rappresentati nelle tavv. 11a e 11b, 12a e 12b, 13a, 13b, 13c;

b.5 le pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali rappresentati nelle tavv. 12a e 12b, 13a, 13b, 13c;

b.6 le aree definite verde di rispetto ambientale e paesaggistico individuato nelle tavv. 13a, 13b, 13c;

c. relativamente alla risorsa *paesaggio e documenti della cultura materiale*:

c.1 i tipi e le varianti del paesaggio agrario rappresentati nelle tavv. 11a e 11b;

c.2 le aree con coltura tradizionale a maglia fitta, rappresentati nelle tavv. 11a e 11b, 13a, 13b, 13c;

c.3 le aree con sistemazioni a terrazzamenti o ciglionamenti, i muri di pregio individuati nelle tavv. 11a e 11b, 13a, 13b, 13c;

c.4 le opere di difesa idraulica individuate nelle tavv. 12a e 12b;

d. relativamente alla risorsa *sistemi infrastrutturali*:

d.1 la viabilità storica e/o di valore escursionistico rappresentata nelle Tavv. 12a e 12b;

d.2 i percorsi di pregio rappresentati nelle tavv. 13a, 13b, 13c;

d.3 i tratti stradali di valore panoramico rilevante ed eccezionale rappresentati nelle Tavv. 12a e 12b;

3. Sono altresì considerate Invarianti Strutturali ai sensi del Titolo 2 – “Statuto del territorio toscano”, art. 3, della “Disciplina di Piano” del P.I.T.:

e.1 la “città policentrica toscana”;

e.2 la “presenza industriale in Toscana”

e.3 i beni paesaggistici;

e.4 il “patrimonio collinare”;

e.5 le infrastrutture di interesse unitario regionale;

Capo II – Le Invarianti Strutturali relative alle risorse naturali

Art. 42 Le aree naturali di pregio

1. Le *Aree naturali di pregio* sono costituite dall'insieme delle seguenti aree:

- la parte del Sito di Interesse Comunitario (pSIC) n. 78 "Alpe della Luna" (codice IT 5180010), che è anche Sito di Importanza Regionale (S.I.R.), ricadente nel territorio comunale di Sansepolcro, la cui perimetrazione definitiva è stata approvata con D.C.R.T. 06/2004. La Regione Toscana, nella D.R.G.T. 644/2004, ne ha poi definito gli indirizzi di tutela e gestione;
- la parte ricadente nel territorio comunale della Riserva Naturale Provinciale Alpe della Luna ricompresa a sua volta nel più esteso p.S.I.C. 78 e
- la parte di Area Naturale Protetta di Interesse Locale "Golene del Tevere" ricadente nel territorio comunale di Sansepolcro;
- le altre aree di valore naturalistico comprese nella Carta della Natura e cioè l'invaso di Montedoglio e le aree umide di valore naturalistico nell'area della golena del Tevere.

2. Il P.S., per l'area ricadente nel p.S.I.C. e S.I.R. "Alpe della Luna", recepisce, nel suo elaborato Elab. 14a, l'elenco delle emergenze vegetazionali, habitat, emergenze floristiche e faunistiche da conservare, la segnalazione delle criticità interne ed esterne, elencate nella D.G.R.T. 644/04, e ne assume i seguenti obiettivi e misure di conservazione:

obiettivi:

- a) mantenimento dell'integrità delle formazioni rupestri, dei macereti e delle relative specie vegetali rare;
- b) mantenimento degli attuali elevati livelli di naturalità e di disturbo antropico;
- c) mantenimento/ampliamento dei nuclei di boschi del *Tilio-Acerion*;
- d) mantenimento/recupero delle cenosi a nardo;

misure di conservazione

- e) la incentivazione delle attività agro-silvo-pastorali per il mantenimento del mosaico ambientale formato dalla alternanza di boschi, arbusteti, prati e coltivi;
- f) conservazione integrale delle formazioni rupicole e dei macereti e monitoraggio periodico dello stato di conservazione delle specie vegetali più rilevanti;
- g) interventi selvicolturali (quali diradamenti, tagli a buche, piantumazione di latifoglie autoctone, ecc.) finalizzati al miglioramento qualitativo/quantitativo nuclei del *Tilio-Acerion*, alla conservazione delle fasi mature e senescenti, salvaguardando gli alberi di grosse dimensioni e marcescenti, e al mantenimento/incremento dei livelli di naturalità delle faggete;
- h) il rimboschimento solo nelle aree in cui sia necessario per il rinsaldamento di scarpate o aree in frana;
- i) Interventi per il miglioramento/ampliamento dei nardeti, mediante il controllo del carico turistico (presenza del sentiero CAI) e, se necessario, il controllo dell'espansione della faggeta.

Il R.U. dovrà prevedere che i programmi o progetti che interessino l'area del p.S.I.C. e S.I.R., che comportino modificazioni degli assetti esistenti, siano corredati da apposita valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/2000 e del D.P.R. 120/2003, che dimostri che gli interventi previsti e la loro attuazione non pregiudicano l'integrità del sito interessato; tale valutazione di incidenza sarà effettuata contestualmente alla V.A.S. del R.U. nel rispetto del precedente articolo 14, comma 7.

3. Nell'area compresa all'interno del perimetro della Riserva Naturale dell'Alpe della Luna, ai sensi della L.R.T. 49/95 e succ. modiff. e integr., il P.S. assume le norme di salvaguardia dettate negli atti di Istituzione della Riserva stessa (Delibera di Consiglio Provinciale n° 31 del 18.03.98) e valide fino alla approvazione del relativo Regolamento di competenza provinciale. Il Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 49/95, entro 90 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.T. di tale Regolamento, dovrà adeguarsi alle sue disposizioni

4. L'A.N.P.I.L. "Golene del Tevere" è prevista nel 3° "Programma triennale per le aree protette della Regione Toscana" (D.C.R. n. 176 del 26.07.2000) ed è stata istituita con D.C.C. del Comune di Anghiari n. 24 del 30/06/04 e con D.C.C. del Comune di Sansepolcro n. 86 del 27/08/04. Tali aree sono definite come aree naturali protette "inserite in ambiti territoriali intensamente antropizzati, che necessitano di azioni di conservazione, restauro o ricostituzione delle originarie caratteristiche ambientali e che possono essere oggetto di progetti di sviluppo ecocompatibile". Il P.S. per tale area, recepisce, nel suo elaborato Elab. 14a, l'elenco delle emergenze vegetazionali, habitat, emergenze floristiche e faunistiche da conservare elencate negli studi effettuati dal Dipartimento di Biologia vegetale dell'Università di Firenze e nel "Documento preliminare del Piano di Sviluppo socio-economico delle aree protette" della Provincia di Arezzo. Attualmente è in corso di redazione il Regolamento di gestione dell'A.N.P.I.L., che dovrà garantire

la conservazione, il recupero e la valorizzazione dell'ambiente fluviale, del paesaggio e del patrimonio naturalistico e a cui dovrà essere adeguato il R.U.; le principali misure di conservazione recepite dal P.S. e ricavate dai documenti preliminari sono le seguenti:

- a) tutela e gestione di tutte le componenti paesaggistiche ed ambientali del territorio;
- b) promozione ed incentivazione delle attività agricole e selvicolturali compatibili, presenti e future, eventualmente derivanti da opportunità relative all'attuazione di normative comunitarie, nazionali e regionali;
- c) disciplina degli interventi edilizi consentiti nelle zone di minore interesse naturalistico finalizzati alla incentivazione e prosecuzione delle attività agricole e all'utilizzo turistico;
- d) promozione ed incentivazione di attività economiche legate al tempo libero, quali il turismo eco-compatibile e naturalistico;
- e) disciplina degli accessi e della sosta all'interno dell'A.N.P.I.L.;
- f) prevenzione degli incendi anche in considerazione delle attività di turismo ambientale e delle attività ricreative connesse;
- g) promozione di attività di studio e di educazione ambientale, di ricerca scientifica, di monitoraggio volte alla conoscenza del territorio e al miglioramento del rapporto uomo- natura.

5. Per l'invaso di Montedoglio, individuato come area di pregio naturalistico n. 14 della "Carta della natura" di cui agli articoli 36 e 40 delle Norme del P.T.C., il P.S. recepisce le indicazioni di cui all'allegato J dello stesso Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo:

- il P.S. promuove attività agricole biologiche nell'area che affaccia sull'invaso disincentivando l'uso di agenti chimici in agricoltura (fertilizzanti e pesticidi). In fase di R.U. dovranno inoltre essere censiti e monitorati gli eventuali scarichi civili e industriali che interessano l'area. Saranno inoltre adottati tutti gli opportuni provvedimenti al fine di limitare e controllare i danni provocati da fattori inquinanti;

- il P.S. sottopone a disciplina di tutela quegli elementi ambientali e paesistici (siepi, alberature, ecc.), che contribuiscono ad elevare la diversità ambientale;

- il P.S. ha inoltre integrato tali indirizzi con le disposizioni contenute nella scheda D della U.t.o.e. n. 05 di cui all'elaborato Elab. 14b.3; il R.U. dovrà specificare la disciplina delle attività ricreative previste dal P.S. attorno all'invaso di Montedoglio garantendo comunque la tutela della vegetazione igrofila ed il suo sviluppo, la riduzione del disturbo per le specie animali attuali, favorendo il possibile insediamento di nuove specie.

6. Le aree umide dell'area golenale del Tevere, o laghetti delle ex cave, sono state ricomprese, nell'ambito del P.T.C. (artt. 36 e 43 delle sue Norme), tra le *aree umide di pregio naturalistico definite dalla "Carta della Natura"* (b8. Comune di Sansepolcro, loc. S. Croce; b9. Comune di Sansepolcro, loc. Falcignano I; b10. Comune di Sansepolcro, loc. Falcignano II; b11. Comune di Sansepolcro, loc. Falcignano III); per esse il P.S. recepisce i seguenti indirizzi di cui all'art. 43 delle Norme del P.T.C.:

- la vegetazione di ripa è da tutelare impedendo interventi di rimozione e di utilizzazione che comportino il depauperamento della risorsa. Sono da consentire interventi periodici per impedire l'evoluzione verso altre formazioni;
- la pesca sportiva è da regolamentare in modo da evitare il depauperamento della risorsa;
- dovrà essere limitata la realizzazione di insediamenti, impianti ed infrastrutture nelle aree limitrofe, per le quali comunque è da prevedere una verifica di impatto sull'ecosistema umido;
- dovrà essere ridotto il rischio di inquinamento delle acque superficiali e disciplinato l'uso delle stesse; a tale scopo occorre creare una fascia di rispetto esterna all'area umida da sottoporre a specifica regolamentazione.

Tali indirizzi sono stati recepiti nelle disposizioni contenute nella scheda D della U.t.o.e. n. 11 di cui all'elaborato Elab. 14b.3 e dovranno essere rispettati e specificati nell'ambito della Valutazione Integrata e delle conseguenti previsioni del R.U..

7. Nelle aree facenti parte del sistema delle aree protette ai sensi della L.R. 49/95 (Riserva naturale ed A.N.P.I.L.) gli interventi edilizi saranno limitati a quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente e a quelli eventualmente previsti dai relativi Regolamenti di gestione.

8. All'interno delle aree naturali di pregio gli interventi infrastrutturali saranno limitati a quelli strettamente necessari per l'adeguamento dei tracciati stradali esistenti e alla dotazione di eventuali aree di sosta e di parcheggio, da realizzare con sistemazioni a fondo permeabile. Saranno invece consentiti gli interventi necessari per la prevenzione degli incendi.

Le emergenze geologiche puntuali ed areali o geotopi segnalati e le aree di interesse geologico rappresentativo

1. Le *emergenze geologiche puntuali ed areali o geotopi segnalati* e le *aree di interesse geologico rappresentativo* (rappresentati nelle tavole 5, 11 a, 11b del P.S.) corrispondono agli episodi territoriali nei quali la struttura geologica si rende manifesta rispetto al profilo dei suoli, mettendo in luce formazioni specifiche conseguenti all'azione erosiva, agli affioramenti o ad azioni morfogenetiche. Il Piano Strutturale persegue per queste aree l'obiettivo della tutela dell'intero processo evolutivo naturale, escludendo conseguentemente ogni modificazione antropica in contrasto con la natura dei luoghi e la valorizzazione di questi beni, da intendere anche come risorse paesistiche da porre in relazione con le attività escursionistiche. Le funzioni compatibili sono quelle legate ai processi evolutivi naturali e alle attività del tempo libero.

2. Nel territorio di Sansepolcro il P.T.C. ha individuato le emergenze geologiche puntuali di valore segnalato n. 136 "Cascata dell'Afra", n. 138 "Sorgente minerale" e n. 144 "Cascata del Gorgo del Ciliegio". Il P.S. sottopone tali beni a disciplina di conservazione integrale; tali beni non potranno cioè essere oggetto di alcun intervento di trasformazione degli attuali assetti. Il R.U. dovrà precisare la localizzazione di tali emergenze eventualmente integrando i dati del P.S. con altre emergenze che risulteranno dalla specificazione delle analisi dell'ambiente fluviale dell'Afra, da sviluppare nell'ambito del suddetto R.U..

3. Le *emergenze areali di valore segnalato* che il P.T.C. ha individuato in territorio di Sansepolcro sono il *fondovalle alluvionale dell'Afra* e gli *affioramenti rocciosi della marnosa arenacea a sud dell'aggregato di Montagna*. Il P.S. ha definito la disciplina di tali beni all'interno delle norme riguardanti i tipi e varianti di paesaggio agrario in cui tali beni ricadono e in quelle riguardanti le aree boscate.

4. Il P.T.C., nel territorio comunale di Sansepolcro individua *l'area di interesse geologico rappresentativo* corrispondente alla *formazione di serpentine e gabbri serpentizzati* del rilievo di Montedoglio. Fermo restando quanto previsto dal Piano della attività estrattive provinciali (P.A.E.R.P.) nell'area della ex cava di Montedoglio, che il P.S. ha individuato anche come *area degradata* da sottoporre ad interventi di riqualificazione ambientale, il R.U. dovrà prevedere la tutela integrale dell'area di interesse geologico rappresentativo nelle sue dinamiche naturali, evitando manomissioni di qualsiasi natura ovvero rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti, interventi di nuova edificazione esterni ai complessi edilizi esistenti ed alle loro pertinenze, così come individuate nelle tavv. 12a e 12b); dovrà inoltre essere evitata la realizzazione di nuova viabilità, ad eccezione dell'eventuale percorso di progetto, individuato come *viabilità ciclopedonale di progetto* nella tav. 12b, che potrà essere realizzato per garantire la continuità della percorribilità circumlacuale sulla zona basamentale nord del rilievo di Montedoglio; i percorsi esistenti potranno invece essere oggetto di interventi di adeguamento nel rispetto di quanto disposto ai successivi articoli 57 e 58.

Art. 44 Aree boscate

1. Comprendono tutte le aree boscate sia di tipo continuo che organizzate per piccole isole di bosco di qualsivoglia dimensione includendo anche eventuali isole di coltivo e radure; comprendono inoltre i boschi classificati "di pregio" discendenti dal quadro conoscitivo del P.T.C. provinciale ovvero i soprassuoli per i quali sono necessarie particolari azioni di tutela e di conservazione all'interno dei siti già censiti nel progetto Bioitaly Natura 2000 e nella "Carta della Natura" della Provincia di Arezzo.

2. Le aree boscate, individuate nella tav. 4 del P.S., sono state articolate in "boschi a prevalenza di latifoglie", "boschi a prevalenza di conifere", "boschi misti di conifere e latifoglie", "boschi con affioramenti rocciosi" e "castagneti da frutto". Nella tav. 5 del P.S. sono stati inoltre individuati i "boschi di pregio" di cui al precedente comma 1. All'interno di queste aree sono da considerare "bosco" vincolato sia dal punto di vista idrogeologico che paesaggistico solo le aree che rientrano nella definizione di bosco di cui all'art. 3 della L.R.T. 39/2000 e ss.mm.ii..

3. Dalle aree boscate di cui al comma 2 vanno esclusi, sempre ai sensi dell'art. 3 della L.R. 39/2000, i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai, gli impianti per arboricoltura da legno, i noceti, i nocciolieti specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche, le formazioni arbustive ed arboree insediatesi nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a quindici anni.

4. Le aree boscate sono da tutelare in rapporto alle funzioni di difesa idrogeologica e alla conservazione dei valori paesaggistici ed ambientali. Il Piano Strutturale individua per tali aree i seguenti obiettivi e

funzioni compatibili:

- conservazione, tutela e sfruttamento economico delle risorse boschive nel rispetto di quanto previsto dalla legge forestale della Regione Toscana L.R.T. 39/2000 e succ. modiff. ed integr. e dal relativo Regolamento Forestale;
- promozione delle attività selvicolturali e delle attività ricreative, con esclusione di quelle che arrecano disturbo alla quiete e alla natura dei luoghi (moto e auto cross);
- attività di raccolta dei prodotti del sottobosco nel rispetto dei limiti e condizioni previsti da specifiche leggi e regolamenti;
- recupero dei percorsi di antico impianto per funzioni di tempo libero (trekking);
- recupero dei manufatti architettonici esistenti, anche per funzioni sociali e funzionali al perseguimento degli obiettivi di valorizzazione delle aree boscate.

Per i "boschi di pregio" in particolare:

- tutela del ciclo evolutivo e riproduttivo spontaneo dello strato vegetazionale.

5. Per i "boschi di conifere", in genere frutto di rimboschimenti che si presentano di solito come isole non integrate nel paesaggio locale, è da favorire la progressiva sostituzione con essenze arboree locali, ad esclusione delle aree nelle quali le conifere, per il loro ruolo di colonizzazione pioniera, continuano a svolgere una funzione di stabilizzazione del suolo.

6. Nei "boschi con affioramenti rocciosi" è da limitare l'attività forestale in modo da garantire la funzione di protezione dello strato pedologico dall'azione degli agenti erosivi svolta dalla copertura vegetale, in rapporto anche alle particolari caratteristiche morfologiche del substrato (pendenze elevate, processi erosivi potenziali e/o in atto), e la sua funzione coadiuvante nei confronti della riserva idrica sotterranea e del rischio idraulico, per l'influenza che il manto boschivo ha sui tempi di corrivazione delle acque.

7. Il P.S. ha inoltre individuato le aree interessate da castagneto da frutto, sulla base della destinazione censita nel catasto terreni del Comune di Sansepolcro; tale individuazione potrà costituire il riferimento per usufruire delle misure di incentivazione di cui all'art. 17 della L.R.T. 39/2000 destinati a promuovere interventi attuati da soggetti pubblici e privati volti al miglioramento oltre che all'impianto di castagneti da frutto.

8. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere misure che garantiscano il mantenimento delle radure e delle isole di coltivo interne al bosco quali importanti elementi di conservazione della biodiversità.

9. All'interno delle aree boscate, come definite ai sensi della L.R. 39/2000 e successive modif. ed integr., potranno essere consentiti esclusivamente interventi edilizi riferibili alle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente.

La disciplina dei tagli a cui riferire l'attività agroforestale è quella dettata nel Titolo II del Regolamento Forestale della Toscana.

9bis. Il R.U. potrà precisare l'individuazione delle varie categorie di bosco effettuata dal P.S. anche con riferimento al D.P.G.R. n. 48/R ed alla Determinazione dirigenziale del Settore Forestale della Regione Toscana n. 3212 del 05.07.2008.

10. Il P.S., nella sua tav. 2°, ha inoltre individuato le "aree percorse dal fuoco", all'interno delle quali, ai sensi dell'art. 76 della L.R. 39/2000:

- è vietato per dieci anni il pascolo di qualsiasi specie di bestiame (fatte salve le deroghe previste dal regolamento forestale in caso di favorevole ricostituzione del soprassuolo boschivo), la realizzazione di edifici o di strutture ed infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive;
- è vietata per un periodo di 15 anni la trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;
- è vietato per un periodo di cinque anni l'esercizio dell'attività venatoria, qualora la superficie bruciata sia superiore ad un ettaro, in presenza della tabellazione di cui all'art. 70 bis, comma 2 della L.R. 39/2000.

Art. 45

I filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

1. Il P.S. ricomprende tali beni nell'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che definiscono l'assetto figurativo del paesaggio, particolarmente significativi dal punto di vista percettivo; al tempo stesso tali beni sono tutelati anche per il loro valore ambientale di corridoi ecologici (specie nel caso di formazioni vegetazionali lineari continue associate a corsi d'acqua) in grado di garantire un alto livello di diversità floristica, vegetazionale e faunistica essenziale per lo sviluppo delle comunità faunistiche.

2. Il P.S. ha pertanto proceduto, nelle sue tavv. nn. 4, 5, 11a, 11b, 13a, 13b e 13c, alla individuazione dei principali filari di alberi e/o siepi e alberature isolate desumibili da foto interpretazione delle foto aeree del 2007; tali beni saranno salvaguardati dalla data di adozione del P.S., ad eccezione dei casi in cui si

dimostrasse che tali formazioni vegetazionali sono costituite da essenze non autoctone ed infestanti.

3. Il R.U. potrà verificare e specificare la rappresentazione di tali beni ed eventualmente individuare ulteriori formazioni vegetazionali di pregio, anche nel rispetto dell'art. 55 della L.R.T. 59/2000 e del Titolo II, Capo III del Regolamento Forestale della Toscana approvato con D.P.G.R.T. 8 agosto 2003, n. 48/R, che tutela le piante forestali, a gruppi, a filari o costituenti siepi non ricomprese nei boschi, definendo per esse anche una specifica disciplina dei tagli. Il R.U. dovrà inoltre censire gli eventuali alberi monumentali presenti nel territorio comunale, da tutelare anche ai sensi dell'art. 3, comma 6, della L.R. 60/98. Il P.S., e poi, il R.U. dovranno prevedere la tutela dei beni di cui al Titolo II, Capo III del Regolamento Forestale della Toscana così come gli alberi monumentali sia nel caso che siano stati individuati dal punto di vista cartografico che nei casi in cui non siano stati cartografati dal P.S. o R.U. ma risultassero presenti in base a quanto desumibile dalla documentazione da produrre a corredo dei P.a.p.m.a.a. che da altri studi accreditati di cui il Comune venisse a conoscenza.

4. Le formazioni vegetazionali di cui al presente articolo sono da considerare invarianti strutturali da sottoporre a tutela anche nei casi in cui ricadano all'interno dei perimetri dei centri abitati (e quindi non ricomprese nell'ambito di applicazione del citato Regolamento Forestale) in quanto garanzia della presenza di elementi di naturalità all'interno delle superfici prevalentemente urbanizzate ed impermeabilizzate degli insediamenti concentrati nel rispetto del Regolamento regionale approvato con D.P.G.R. n. 2/R/2007.

Art. 46

Reticolo idrografico e vegetazione ripariale

1. Tale invariante comprende tutte le aree e le incisioni fluviali dei corsi d'acqua in regime di piena ordinaria che, per loro natura, costituiscono una parte strutturale del territorio, caratterizzata da alta sensibilità nei confronti dell'azione umana. Le aree golenali sono le aree interessate da fenomeni di inondazione in caso di piene ricorrenti; sono colonizzate dalla vegetazione ripariale che si presenta prevalentemente nella sua forma evoluta di bosco di latifoglie, svolgendo un'azione di difesa del suolo nei confronti dell'erosione legata ai corsi d'acqua.

2. Il P.S. persegue per tale invariante l'obiettivo della tutela del segno geografico dei corsi d'acqua nel suo assetto geometrico ed ecologico, e promuove azioni volte al miglioramento delle situazioni ambientali compromesse dall'azione umana e al contenimento delle piene eccezionali dei corsi d'acqua entro aree a questo scopo preposte. Il P.S. ha individuato in modo specifico, nelle tavole 2 a, 11 a, 11 b, 12 a, 12 b, 13a, 13b e 13c della "Disciplina del sistema insediativo concentrato", *i corsi d'acqua e arginature* e la *vegetazione ripariale* presenti all'interno del territorio comunale per assicurarne le relative azioni di conservazione e tutela.

3. Per il reticolo idrografico, comprensivo della aree di stretta pertinenza fluviale e delle aree golenali, il P.S. definisce i seguenti indirizzi per il R.U.:

- finalizzare le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica; l'eventuale precisazione della individuazione cartografica delle opere di difesa idraulica di cui alle tavole 2 a e 12 del P.S. è rimandata al R.U., a seguito di una verifica puntuale delle opere effettivamente presenti lungo i corsi d'acqua, a partire da quelle presenti lungo il torrente Afra;

- privilegiare nella realizzazione di opere di regimazione idraulica le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica;

- vietare all'interno del corpo idrico, qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, limitandosi agli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;

- prevedere l'esecuzione dei lavori di ripulitura e manutenzione fluviale solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale, qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

4. Il R.U. oltre a definire le modalità per incentivare la delocalizzazione delle strutture presenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, ancorché condonate, al fine di garantire l'efficienza della rete idraulica, dovrà

facilitare le operazioni del servizio di piena, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile, e dovrà predisporre norme di tutela che garantiscano:

- la istituzione su ambedue le sponde di tutti i corsi d'acqua, anche nel rispetto delle vigenti disposizioni normative (R.D. 523/1904, art. 36 del P.I.T.), di una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede esterno dell'argine o in mancanza di questo dal ciglio di sponda; questa fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche, oltre a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse;

- al fine di incentivare gli interventi di delocalizzazione delle strutture presenti nelle fasce di rispetto dei 10 m. dei corsi d'acqua, o di promuovere almeno l'allontanamento di tali strutture il più possibile dal corso d'acqua, il R.U. potrà consentire il trasferimento delle volumetrie di tali manufatti in aree contigue o diverse da tali fasce di rispetto, con eventuale cambio di destinazione d'uso e abbattimento degli oneri di urbanizzazione e/o con eventuali incentivi volumetrici. Il R.U. dovrà inoltre promuovere la delocalizzazione delle strutture produttive attualmente presenti nell'area golenale del Tevere secondo le disposizioni di cui alle Schede di valutazione D delle U.t.o.e. n. 11 e n. 12 contenute nell'elaborato intitolato Elab. 14b.3;

- prevedere negli interventi di ripristino delle sponde la rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti in cemento;

- le opere ed interventi di derivazione dai corsi d'acqua dovranno assicurare il mantenimento del *Deflusso Minimo Vitale* a valle delle derivazioni idriche, tale da consentire il mantenimento della vita acquatica; a tal fine dovranno essere rispettate le norme di garanzia e le prescrizioni per le derivazioni d'acqua in provincia di Arezzo definite con D.G.P. n. 500 del 11.08.2005 e volte alla tutela dei corsi d'acqua di maggior pregio conservazionistico ed alieutico;

- garantire la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la proliferazione algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque;

- facilitare le operazioni del servizio di piena, di polizia idraulica, oltre che di protezione civile al fine di garantire l'efficienza della rete idraulica;

- predisporre i seguenti divieti:

a. qualsiasi tipo di edificazione consentendo solamente interventi di sistemazione a verde con impiego esclusivo di specie ripariali autoctone, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature, attività agricole e orticole e tutte le funzioni che risultino coerenti con le limitazioni derivanti dalla natura dei terreni e dal loro essere strettamente connessi agli areali fluviali e alle falde idriche sotterranee;

b. ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, le opere strettamente necessarie per la messa in sicurezza degli insediamenti, le derivazioni e le captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;

c. i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;

d. l'installazione di recinzioni o di qualsiasi altra struttura che ostacoli l'accesso al corso d'acqua e comunque il libero deflusso delle acque;

- per ciò che riguarda il fiume Tevere e le sue aree golenali, che il P.S. ha in gran parte ricompreso nella U.T.O.E. n. 11, sono da assicurare la tutela e riqualificazione dell'intera struttura fluviale, argini, e repellenti esistenti e da ricostituire, aree demaniali; devono altresì essere garantite distanze di rispetto dagli argini; non dovrà essere consentito alcun incremento dell'area di ingombro della piena nel rispetto del R.D. n. 523/1904 e, pertanto, non potrà essere consentito alcun incremento delle superfici coperte di edifici e volumi tecnici; non dovrà essere recato alcun documento alla conservazione dell'alveo nonché alla stabilità ed alla conservazione delle sponde, degli argini e dei paramenti delle difese, e lungo il perimetro degli argini, sul lato interno dell'area golenale, dovrà essere mantenuta una fascia praticabile da parte dell'Autorità idraulica.

5. Il Piano Strutturale riconosce inoltre alla vegetazione ripariale (sia quella cartografata nelle tavole 11a, 11b, 13a e 13b che quella non cartografata) il fondamentale ruolo di costituire corridoi di grande significato ecologico; al tempo stesso tali formazioni vegetazionali svolgono anche una fondamentale funzione di consolidamento degli argini e delle ripe su cui si radicano e quindi costituiscono ostacolo all'azione erosiva delle acque; per garantire la tutela di queste funzioni il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere che i tagli interessanti la vegetazione ripariale riguardino essenzialmente gli esemplari arborei inclinati o in cattive condizioni o radicati nella parte bagnata del corso d'acqua, che possono costituire ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.

Il R.U. dovrà inoltre prevedere norme che consentano ed incentivino i seguenti interventi:

- a. sfoltimento della vegetazione in caso di copertura arborea che possa costituire pericolo per il transito e/o possa compromettere lo svolgimento delle consuete pratiche agricole;
 - b. ceduazione secondo i turni previsti per legge;
 - c. taglio degli individui senili, secondo le norme previste dalla legge e a condizione di nuova piantumazione con essenze idonee al tipo di ambiente;
 - d. interventi di pulizia e mantenimento dei fossi, da effettuarsi a cura dei conduttori dei fondi agricoli frontisti a corsi d'acqua pubblici e privati, per evitare fenomeni di dilavamento ed erosione del terreno e di invasione delle sedi stradali, che prevedano almeno la ripulitura degli alvei, la regimazione delle acque di sgrondo dei campi, arature del terreno mantenendo a prato una fascia di rispetto di spessore compreso tra 2 e 4 m.
 - e. il R.U. potrà prevedere norme per la gestione della vegetazione all'interno dei corsi d'acqua anche in riferimento al Regolamento per la gestione della vegetazione riparia adottato dalla Provincia di Arezzo;
- predisporre i seguenti divieti:
 - a. gli interventi di dissodamento che comportino la riduzione della copertura boschiva;
 - b. l'introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
 - c. l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia;
 - d. la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità necessarie al mantenimento della vegetazione riparia e della fauna ittica.
6. Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare, nel rispetto dell'art. 15 della LR.T. 91/98, i tratti dei corsi d'acqua per i quali la manutenzione e la realizzazione degli interventi di regimazione idraulica competono al Comune. Tale individuazione sarà effettuata in collaborazione con la Provincia di Arezzo e con la Comunità Montana Valtiberina Toscana."

Capo III – Le invarianti strutturali relative alle risorse città e sistema degli insediamenti

Art. 47

Il patrimonio edilizio esistente di matrice storica

1. Per patrimonio edilizio esistente di matrice storica sono da intendersi sia i manufatti isolati per qualunque uso realizzati (civile, agricolo, produttivo, religioso, ponti, fortificazioni e altro) esistenti o allo stato di rudere che i tessuti urbanistici dei centri storici, presenti nel Catasto di impianto degli anni 1939-'40.
2. Il Piano Strutturale riconosce tale risorsa quale Invariante Strutturale in quanto fondamentale espressione della identità della comunità locale e ne promuove il recupero e gli usi compatibili in rapporto ai caratteri ed ai valori architettonico – ambientali ancora presenti, favorendo al contempo, il ricorso alle tecniche della bioarchitettura, anche ai fini del risparmio energetico, ed il consolidamento antisismico degli edifici.
3. In merito a tale invariante strutturale, corrispondente al patrimonio edilizio esistente individuato nelle tavole 6 come *edificato presente nel Catasto Lorenese, edificato presente nel Catasto Lorenese e successivamente modificato, edificato presente nel Catasto all'impianto, edificato presente nel Catasto all'impianto e successivamente modificato* e nelle tavole 12a e 12 b come *edificato di matrice storica*, il P.S. conferma ed assume quale parte integrante e sostanziale del Piano stesso, oltre che come disciplina di salvaguardia fino alla adozione del R.U. o di variante al P.R.G. anticipatrice del R.U.:
 - la "Variante per il Centro Storico di Sansepolcro" approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21.02.1994;
 - la "Variante della fascia compresa tra le mura urbane ed i viali" approvata anch'essa con D.G.R.T. n. 1356 del 21.02.1994;
 - la "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane" approvata con D.G.R.T. n. 12553 del 30.12.1993;
 - la "Variante per l'area ex Buitoni" approvata con D.G.R.T. n. 236 del 10.03.1997;
 - la disciplina della Variante generale al P.R.G. approvata con D.C.R. 197 del 31.10.2001 per ciò che riguarda gli spazi di pertinenza degli edifici di matrice storica ricadenti nelle zone A, A1, A2 e A3 qualora non compresi negli ambiti di applicazione delle sopra citate altre varianti;
 - la "Variante per l'edificato di matrice storica" approvata con D.C.C. n. 37 del 25.03.2002;
 - la "Variante n. 64 al P.R.G. di adeguamento al programma denominato *Contratto di Quartiere II*", per le parti in variante alla citata "Variante per il Centro Storico di Sansepolcro" e approvata con D.C.C. n. 139 del 30.09.2008.

4. Il R.U. dovrà effettuare una puntuale verifica delle schedature e delle norme sul patrimonio edilizio esistente del Centro storico, anche al fine di definire criteri di riferimento per l'ammissibilità degli interventi di frazionamento interno degli edifici e di riuso del sottotetto, comunque nel rispetto dei valori architettonico-culturali individuati dal Piano del Centro Storico e confermati dal P.S.. Il R.U. dovrà integrare le vigenti norme per il centro storico per garantire una più efficace tutela degli *orti e giardini pensili* individuati dal P.S. nella tavola 13b della "Disciplina degli insediamenti concentrati" come *orti e giardini pensili* e *orti e giardini pensili alterati*. Il R.U. dovrà effettuare una verifica puntuale della schedatura ed aggiornare la disciplina, della "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane" al fine di riprecisare le strategie di riqualificazione per alcuni ambiti già soggetti a ristrutturazione urbanistica che si configurano ancora come aree dismesse. Anche in merito alla "Variante per l'edificato di matrice storica" il R.U. dovrà effettuare la verifica, aggiornamento ed eventuale integrazione delle relativa schedatura e disciplina, anche al fine di attuare un'attività di monitoraggio, per verificarne l'efficacia ed apportare eventuali correzioni per il miglior raggiungimento degli obiettivi di tutela posti a fondamento della stessa variante. Per tutte i citati strumenti urbanistici dovranno essere adeguate le definizioni delle categorie di intervento sulla base di quelle stabilite dagli articoli 78 e 79 della L.R. 1/05.

4bis. In particolare le verifiche della classificazione di valore già contenute nelle citate varianti potrà portare ad un'eventuale riclassificazione di valore architettonico-ambientale definita sulla base dei seguenti criteri:

- Edifici di **rilevante valore architettonico – ambientale (RV)**: tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi D.Lgs. 490/99 ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili.
- Edifici di **valore architettonico – ambientale (V)**: corrispondono ad edifici che conservano gli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, presentano una qualità architettonica di insieme e caratteri tipologici, codificati storicamente, ancora ben conservati. Anche in questo caso la eventuale presenza di alterazioni è tale da non aver compromesso i caratteri architettonici di insieme.
- Edifici di **scarso valore architettonico – ambientale (SV)**: corrispondono a edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o che presentano parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario.
- Edifici **compatibili con l'ambiente (C.C.A.)**: corrispondono ad edifici ante '40 o ricostruzioni, ampliamenti o annessi di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali.
- Edifici di **valore architettonico – ambientale nullo (N)**: corrispondono agli edifici di più recente formazione, privi di valore architettonico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.
- Manufatti di **valore testimoniale (VT)**: corrispondono ad edifici di origine storica che sono attualmente ridotti alla condizione di rudere.

5. Ai fini della classificazione di valore, gli edifici che non sono stati oggetto di schedature e/o non siano stati individuati come *edificato presente nel Catasto Lorenese, edificato presente nel Catasto Lorenese e successivamente modificato, edificato presente nel Catasto all'impianto, edificato presente nel Catasto all'impianto e successivamente modificato* di cui tavola n. 6 del P.S. e come *edificato di matrice storica* nelle tavole 12a e 12b, sono da assimilare agli edifici di valore architettonico nullo.

6. Il Regolamento Urbanistico potrà ridefinire, in base alla classificazione di valore architettonico/ambientale dei singoli edifici, le categorie e le modalità di intervento, codici dei materiali e delle tecniche ammesse, funzioni compatibili in rapporto alle tipologie, nel rispetto dei seguenti criteri:

- per gli edifici o parti di edifici, classificati **RV** gli interventi ammissibili dovranno garantire la conservazione integrale dei manufatti sia nei caratteri architettonici che tipo-morfologici con interventi che di norma saranno limitati al restauro e risanamento conservativo;
- per gli edifici, o parti di edifici, classificati **V** gli interventi ammissibili dovranno garantire il mantenimento di tutte le caratteristiche architettoniche e decorative esterne e degli elementi tipologici principali (scala interna, portici, logge, cucina tradizionale) con interventi fino alla ristrutturazione edilizia che comunque assicurino la conservazione degli elementi tipologici citati;
- per gli edifici, o parti di edifici classificati **SV** sono da conservare gli elementi architettonici originari di pregio ancora presenti con interventi fino alla ristrutturazione edilizia che comunque assicurino la conservazione degli elementi architettonici originari di pregio ancora presenti;
- per gli edifici classificati **C.C.A.** o **N** il R.U. dovrà adeguatamente articolare gli interventi di ristrutturazione edilizia o, per gli edifici di valore **N** anche di sostituzione edilizia, in modo da

conseguire comunque il mantenimento della semplicità della configurazione volumetrica originaria, nel caso di edifici classificati **C.C.A.** e consentire un efficace riuso, prevedendo, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica per volumetrie superiori a 1.000 mc., la redazione di specifici piani di recupero.

7. Il Regolamento Urbanistico potrà inoltre consentire addizioni funzionali riconducibili a quelle di cui all'art. 79, comma 2, punto d.3 della L.R.T. 1/05, per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ricadente in zona agricola e con destinazioni non agricola, finalizzati agli specifici obiettivi fissati nelle presenti norme per i singoli sistemi territoriali ed U.t.o.e. individuati dal P.S. e nel rispetto dei criteri definiti per ciascuno di essi.

8. Le addizioni funzionali, cui all'art. 79, comma 2 punto d.3 della L.R.T. 1/05, agli edifici esistenti ricadenti in zona agricola e con destinazioni non agricola dovranno essere disciplinati nel rispetto dei seguenti criteri:

- la finalità degli ampliamenti è quella di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente di matrice storica e consolidare la presenza umana nelle aree rurali;
- le addizioni funzionali agli edifici esistenti di matrice storica, nei casi consentiti, dovranno essere realizzati nel rispetto degli elementi di pregio, delle sistemazioni esterne segnalate dalla schedatura e dei caratteri architettonici;
- l'addizione funzionale dovrà essere considerato "una tantum", da realizzare nell'ambito della prima richiesta di interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria; l'addizione funzionale "una tantum" non potrà comportare di norma l'incremento delle unità abitative rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del P.S.;
- le addizioni funzionali potranno consentire il raggiungimento di una superficie utile netta della abitazione non superiore a 150 mq.;
- nel caso di edifici già destinati ad uso abitativo e classificati di valore architettonico – ambientale **R.V.** e **V.** le addizioni funzionali consentite dovranno essere realizzate in forma separata e con funzioni accessorie rispetto alla residenza principale, ad eccezione delle eventuali prescrizioni particolari che potranno essere specificate dal R.U.;
- nel caso di edifici già destinati ad uso abitativo e classificati di valore architettonico – ambientale **S.V.**, **C.C.A.**, e **N.** le addizioni funzionali saranno realizzate in contiguità con l'edificio esistente e senza aumento di unità abitative rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del P.S.; potranno essere altresì consentiti ampliamenti in forma separata da destinare esclusivamente a funzioni accessorie alla residenza;
- nel caso di annessi di matrice storica sarà consentito il cambio di destinazione d'uso con addizione funzionale da realizzare secondo i criteri di cui ai punti 4° e 5° del presente comma, e in base alla classificazione di valore architettonico ambientale;
- nei casi di annessi recenti (edificati dopo il 1940) o comunque classificati di valore architettonico – ambientale nullo già schedati dalla "Variante per l'edificato di matrice storica" potrà consentito il cambio di destinazione d'uso senza possibilità di ampliamento;
- nei casi di annessi recenti (edificati dopo il 1940) non schedati dalla "Variante per l'edificato di matrice storica" non sarà invece ammesso il cambio di destinazione d'uso.

9. Il R.U. potrà consentire la ricostruzione dei ruderi (o edifici classificati di valore testimoniale **VT**), la cui consistenza volumetrica sia deducibile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e/o da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione. L'eventuale ricostruzione di ruderi potrà essere consentita per gli edifici classificati come *edificato di matrice storica* nelle tavv. 12a e 12b del P.S., ancorché non schedati dal P.S. o dalla "Variante per l'edificato di matrice storica", e comunque presenti nel Catasto all'impianto del 1940 come documentato nella tavola n. 6 del P.S. . La ricostruzione dovrà avvenire secondo modalità architettoniche tradizionali nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili da tale documentazione. La ricostruzione sarà comunque subordinata alla esistenza di condizioni di uso ed accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano consistenti movimenti di terra o sistemazioni che alterino il carattere spesso rinaturalizzato dei luoghi. I soggetti promotori degli eventuali interventi di ricostruzione dovranno inoltre garantire l'accessibilità, esclusivamente attraverso l'adeguamento di strade esistenti, una adeguata modalità di approvvigionamento idrico ed energetico, di smaltimento dei rifiuti e dei liquami, da realizzare con tecnologie eco-compatibili. Al fine di valutare gli elementi di cui sopra la ricostruzione dei ruderi dovrà essere subordinata alla redazione di specifico piano di recupero.

9 bis) Il P.S. intende perseguire l'obiettivo della tutela e valorizzazione dei **cimiteri** che risultano beni vincolati *ipso iure* dall'art. 10, comma 1, dall'art. 11 comma 1, lettere a), c), d), dall'art. 12 e dall'art. 50 del

D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. fino a quando non sia intervenuta la eventuale verifica che ne attesti il non interesse storico ed etno-antropologico ai sensi dell'art. 12 dello stesso decreto legislativo. Nell'ambito del R.U., in accordo con la Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici, sarà redatta apposita schedatura dei cimiteri e dei beni di pregio contenuti al loro interno, quali stemmi, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri ornamenti. Nei casi in cui vengano promossi dalla Amministrazione Comunale progetti di ampliamento di cimiteri esistenti gli interventi saranno finalizzati a favorire la funzionalità del cimitero ed alla conservazione della sua qualità artistica; tali interventi dovranno rispettare i seguenti criteri generali:

- localizzazione dell'ampliamento lungo il lato meno importante, con semplici interventi di restauro conservativo dei prospetti originari;
- conservazione della cinta muraria originaria;
- arretramento o completo distacco del nuovo ampliamento per una distinzione dal cimitero storico;
- utilizzo di materiali tradizionali tipici del luogo;
- riconfigurazione delle aree contermini ai perimetri esterni dei cimiteri con messa a dimora di filari di cipressi;
- uso di tipologie standardizzate di deposizioni e qualificazione dei viali, delle scale, delle cappelle;
- utilizzazione di pietre e marmi idonei a garantire armonia e decoro, da concordare con la Soprintendenza per la realizzazione dei monumenti funebri da apporre nelle varie forme di sepoltura.

Art. 48

Le aree di tutela paesistica delle strutture urbane, degli aggregati di maggiore e minore valore urbanistico-paesistico, delle ville e degli edifici specialistici antichi

1. Comprendono le aree agricole prossime o intercluse ai tessuti storici e consolidati del sistema insediativo concentrato, o contigue a ville e ad emergenze architettoniche puntuali che, per localizzazione, morfologia fisica, accessibilità e rapporti percettivi e funzionali, costituiscono il loro intorno paesistico - ambientale.

2. Il P.S. definisce per tali aree i seguenti obiettivi:

- conservazione della tessitura e delle sistemazioni agrarie tramite il mantenimento delle siepi e della rete scolante;
- mantenimento e recupero della viabilità storica e della vegetazione arborea di corredo;
- conservazione dei rapporti figurativi e morfologici tra i tessuti storici, i complessi edilizi delle ville e degli edifici specialistici antichi e i contesti paesaggistico-ambientali in cui sono inseriti;

e le seguenti funzioni compatibili:

- coltivazioni ortive e agricole in generale;
- percorsi pubblici attrezzati, verde di arredo e aree a parco;
- piccole aree di socializzazione e attrezzature ludiche con esclusione di nuovi manufatti costruiti;
- residenza ed attività turistico ricettive, nelle sue varie forme, nel patrimonio edilizio esistente.

3. Il Piano Strutturale, in coerenza con la *Disciplina della tutela paesistica del sistema insediativo* del P.T.C., ha individuato le aree di tutela paesistica del sistema insediativo nelle tavv. 11a e 11b, 12a e 12b, 13a 13b e 13c. Le aree di tutela paesistica presenti nel territorio del Comune di Sansepolcro sono le seguenti:

- area di tutela paesistica della struttura urbana del capoluogo e della struttura urbana costituita dalla Zona industriale Alto Tevere (in corrispondenza della Reglia del Molini e della località Molino del Tevere);
- aree di tutela paesistica dei seguenti aggregati di maggior valore urbanistico-paesistico: Aboca, Montagna, Misciano, S. Martino in val d'Apra, Gragnano alto, La Beriola, Celle presso S. Martino, S. Croce;
- aree di tutela paesistica dei seguenti aggregati di minor valore urbanistico-paesistico: Gragnano basso, Trebbio, Falcigliano, Santa Fiora, Gricignano;
- aree di tutela paesistica delle seguenti ville: villa Geddes da Filicaia, villa di S. Pietro in villa, villa Golini, Palazzo di Luglio, villa La Grillaia, villa di Poggio alla Fame, villa Cantagallina, villa Nomi, villa Serena, villa Pironi, villa Massi, Villa Lucia, villa Fatti, villa Igea, villa Catolina, villa Pacchi-Sgoluppi, villa Ottagonale, Villa Irma a Salaiolo, villa Giovagnoli al Castagno, villa Silvestri, Villa La Romitina, villa Benedetti, villa Giovagnoli alla Torraccia, villa di Malespese, villa di Celle, villa La Castellaccia, villa-fattoria di Gricignano, villa-fattoria Il Guerriero;
- aree di tutela paesistica dei seguenti edifici specialistici antichi: Santuario dell'Aiola, Convento di

Montecasale, Convento dei Cappuccini, chiesa di S. Casciano, chiesa della Madonna della Legna, chiesa di Santa Maria di Gagnano, chiesa di S. Pietro in Villa, Badia Succastelli, chiesa di S. Martino di Celle, chiesa di Santa Croce, chiesa di Santa Fiore.

4. In coerenza con i contenuti degli articoli 13 e 25 delle Norme del P.T.C. il P.S. dispone che tali aree non siano da destinare ad interventi di nuova edificazione, ad eccezione dei parziali scostamenti dalle direttive del P.T.C. previsti nella disciplina delle U.t.o.e. contenuta nelle schede D di valutazione di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2, Elab. 14b.3 che sono stati supportati dalle valutazioni di compatibilità urbanistico-paesistica previste negli artt. 2, 13 e 25 delle N.T.A. del P.T.C.. All'interno delle suddette aree di tutela paesistica potranno essere comunque ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed ampliamenti dello stesso per una sua più efficace fruizione. Per gli scostamenti previsti dal P.S. all'interno delle aree di tutela delle strutture urbane, degli aggregati di maggior valore e delle ville le valutazioni di compatibilità urbanistico - paesistica hanno comportato la formulazione di prescrizioni per la realizzazione degli interventi di trasformazione comprensive della individuazione degli ambiti di localizzazione degli stessi; per alcuni degli scostamenti previsti dal P.S. all'interno delle aree di tutela degli aggregati di minor valore urbanistico - paesistico la scelta degli ambiti di localizzazione delle trasformazioni è rimandata al R.U., mediante la specificazione delle valutazioni già effettuate dal P.S..

5. Le aree di cui al presente articolo sono pertanto da considerare *aree agricole speciali* all'interno delle *aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola* per le quali il P.S., ai sensi del comma 3 dell'art. 39 della L.R.T. 1/05, formula una specifica disciplina volta alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio rurale.

6. Il Regolamento Urbanistico potrà consentire, per le aziende agricole con centro aziendale ricadente all'interno delle aree di tutela paesistica sopra elencate o nel caso di ville che svolgano la funzione di fattoria, la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi agricoli, qualora siano prodotte adeguate dimostrazioni sulla impossibilità di una diversa localizzazione.

7. La disciplina del R.U. dovrà definire l'organizzazione funzionale delle aree, le modalità di relazione con gli abitati esistenti, promuovendo la riqualificazione dei manufatti degradati. Per la realizzazione degli annessi di cui al precedente comma 6 il R.U. dovrà prevedere che i relativi P.a.p.m.a.a. siano corredati da verifiche di compatibilità urbanistica e paesistica che contengano la analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico delle ville o della struttura urbana dei tessuti storici dei nuclei o aggregati, degli elementi di pregio degli spazi aperti progettati o no e degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con il tessuto storico; la conseguente definizione dell'ambito a minore impatto percettivo per la localizzazione dei nuovi manufatti, attraverso anche simulazioni prospettiche delle alternative; modalità architettoniche coerenti con i complessi edilizi e/o con i tessuti storici, con le ville e con gli edifici specialistici antichi.

8. Nell'ambito delle aree di tutela paesistica della struttura urbana e degli aggregati il R.U. potrà consentire la realizzazione di piccoli annessi pertinenziali in legno a servizio delle coltivazioni ortive o box in legno per cavalli in numero non superiore a tre (mq. 40 massimi) da assimilare agli annessi agricoli che possono realizzare anche soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e che non sono soggetti al rispetto delle superfici minime di cui all'art. 41, comma 7 della L.R. 1/05 ed all'art. 6 del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. 9 febbraio 2007, n. 5/R e ss.m.ii.. Il R.U. dovrà disciplinare le dimensioni, le tipologie da utilizzare per tali annessi al fine di perseguire la migliore armonizzazione di tali manufatti con il contesto paesaggistico - ambientale in cui si collocano.

Art. 49

Pertinenze di edifici monumentali

1. Corrispondono agli spazi aperti contigui agli edifici monumentali, talvolta caratterizzati da sistemazioni esterne di pregio; il P.S. ammette all'interno di tali pertinenze gli interventi di conservazione e recupero degli edifici e degli spazi aperti già previsti e disciplinati nella vigente "Variante per l'edificato di matrice storica". Il R.U. dovrà verificare la qualità ed i valori ambientali e paesaggistici di tali sistemazioni e precisarne la disciplina di tutela e/o di eventuale riqualificazione nei casi in cui fossero riscontrati fenomeni parziali di degrado.

Art. 50

Parchi e giardini

1. I "parchi e giardini", individuati dal P.S. anche come "parchi e giardini privati" nelle tavole 12 a, 12b,

13a, 13b e 13c, possono essere sia interni che esterni alle aree di tutela paesistica di cui al precedente articolo 48. Il P.S. prescrive per i "parchi e giardini" interventi di conservazione dell'attuale assetto delle sistemazioni e dell'arredo vegetazionale.

2. Tali beni, nell'ambito del R.U. saranno oggetto di analisi e schedatura di dettaglio per verificarne gli effettivi valori ed eventualmente consentire l'inserimento di nuove sistemazioni (quali piscine o piccoli annessi pertinenziali), comunque nel rispetto dei valori individuati.

3. Il P.S. individua inoltre il "*Giardino storico di particolare pregio culturale e ambientale*" di Pier della Francesca che risulta vincolato anche dal D.Lgs. 42/2004, Parte II e ss.mm. ed ii.: all'interno di tale giardino sono da prevedere solo usi pubblici o di interesse pubblico limitatamente ad eventi organizzati da associazioni culturali – ricreative senza scopo di lucro. Gli interventi sul giardino saranno soggetti al parere della Soprintendenza ai B.A.P.S.A.E. di Arezzo.

Art. 51

Pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali

1. Corrispondono agli spazi aperti contigui ai complessi storici rurali o ex rurali all'interno dei quali sono fatti salvi gli interventi di conservazione e recupero degli edifici e degli spazi aperti già previsti e disciplinati nella vigente "Variante per l'edificato di matrice storica".

Art. 52

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

1. Corrisponde ad aree prossime a tessuti storici, complessi edilizi di matrice storica, viabilità storica o di valore escursionistico comprendente i "percorsi di pregio" di cui alle tavv. 13a, 13b e 13c; tali aree inoltre possono risultare contigue ad elementi di pregio naturalistico quali corsi d'acqua o ad aree di particolare valore estetico percettivo da e verso emergenze paesaggistiche (ad esempio da e verso la collina di Sansepolcro); in alcuni casi le aree individuate come *verde di rispetto ambientale e paesaggistico* ricadono anche in aree di tutela paesaggistica.

2. Il P.S. sottopone tali aree a particolare disciplina di tutela: in esse sono consentiti gli usi agricoli, aree per verde pubblico e per orti urbani, aree di socializzazione e attrezzature ludiche (con esclusione di nuovi manufatti costruiti), residenza ed attività turistico ricettive, nelle sue varie forme, nel patrimonio edilizio esistente. Tali aree sia interne che esterne alle aree di tutela paesaggistica non sono da destinare ad interventi di nuova costruzione; in esse il R.U. dovrà prevedere la conservazione della tessitura e delle sistemazioni agrarie, tramite il mantenimento delle siepi e della rete scolante, il mantenimento e recupero della viabilità storica e della vegetazione arborea di corredo, la conservazione dei rapporti figurativi e morfologici esistenti in rapporto alla presenza di tessuti storici, di complessi edilizi storici o di brani di paesaggio di pregio.

3. In alcune di tali aree il P.S. ha individuato "*ambiti di reperimento per parchi fluviali*" e "*ambiti di reperimento per parchi urbani*" (aree di reperimento per parchi urbani ad ovest del Fosso Infernaccio, a lungo e a monte di via dei Filosofi e a nord della rotatoria tra la via Tiberina 3bis e la via Anconetana). Tali previsioni, che il R.U. potrà specificare o rimandare ad una fase successiva, rappresentano semplicemente proposte di funzioni compatibili per una maggiore valorizzazione delle aree definite come *verde di rispetto ambientale e paesaggistico*. Nel caso in cui tali parchi non fossero previsti nella prima fase di attuazione del R.U. o in quelle successive, valgono comunque le prescrizioni di cui al comma 2 del presente articolo.

Capo IV – Le Invarianti Strutturali relative alle risorse paesaggio e documenti della cultura materiale

Art. 53

I tipi e varianti del paesaggio agrario

1. Il territorio di Sansepolcro ricade all'interno delle Zone Agronomiche n°3 "Alta Valtiberina e Montagna del Casentino est" e n°5 "Pianura della Valtiberina", già individuate dal P.T.C. sulla base dei particolari caratteri geografici (morfologia, altitudine, clima, suoli, ecc.) e strutturali agricoli (tipi e classi dimensionali delle aziende, indirizzi colturali, forze lavoro ecc.). Costituiscono articolazioni interne delle suddette Zone agronomiche i seguenti "tipi e varianti di paesaggio agrario", definiti sulla base dei caratteri fisiografici del territorio:

Zona Agronomica n°3 "Alta Valtiberina e Montagna del Casentino est"

- a) *fondovalle molto stretti con alluvioni terrazzate* definiti dal P.S. *coltivi di fondovalle*;
- b) *coltivi appoderati densi e continui* definiti dal P.S. *coltivi collinari continui*;
- c) *coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco* definiti dal P.S. *coltivi collinari ad isole interne al bosco*;
- d) *sistemi di coltivi della piccola proprietà contadina intorno agli aggregati* definiti dal P.S. *coltivi della piccola proprietà contadina*;
- e) *aree di transizione: pascoli naturali, arbusteti* definiti dal P.S. *sistema dei prati pascoli e delle radure*;
- f) parte del tipo ambientale "*ambito delle colture e del frazionamento periurbano*" definito nel P.S. *coltivi del frazionamento perturbano o aree agricole di corredo agli insediamenti*;
- g) *aree boscate*.

Zona Agronomica n°5 "Pianura della Valtiberina":

- a) *piana del Tevere non riordinata* definita nel P.S. *pianura del Tevere non riordinata*;
- b) *piana del Tevere sottoposta a riordino fondiario* definita nel P.S. *pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario*;
- c) parte del tipo ambientale "*ambito delle colture e del frazionamento periurbano*" definito nel P.S. *coltivi del frazionamento perturbano o aree agricole di corredo agli insediamenti*;
- d) *coltivi di golena*;
- e) *aree boscate*.

2. Tali articolazioni costituiscono, in base al disposto degli articoli 39 e 40 della L.R.T. 1/05, il principale riferimento per l'individuazione delle *zone a esclusiva o prevalente funzione agricola*, di zone soggette a particolare normativa per salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario e per la definizione, nell'ambito del Regolamento Urbanistico, della disciplina delle trasformazioni urbanistico-edilizie in territorio rurale (tipologie, dimensioni, materiali per i nuovi edifici abitativi e annessi rurali ed eventuali divieti di edificazione in alcune zone) per un loro più congruo inserimento ambientale.

In particolare il Regolamento Urbanistico dovrà contenere una disciplina che:

- per ciò che riguarda il tipo e variante di paesaggio agrario ***pianura del Tevere non riordinata***, preveda il mantenimento della rete scolante, della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, degli alberi a filari, a gruppi ed isolati, della viabilità campestre. Eventuali nuove costruzioni di abitazioni ed annessi, tramite "Piani aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale" (P.a.p.m.a.a.), dovranno essere localizzate preferibilmente in contiguità con complessi edilizi esistenti e al di fuori di aree agricole continue e libere da edificato e in rapporto percettivo con tratti stradali di valore panoramico eccezionale; tali manufatti dovranno essere improntati ai caratteri dell'architettura rurale tradizionale: volumi elementari coperti a capanna o a padiglione, aperture rettangolari verticali nelle dimensioni tradizionali, gronde con correnti in legno a sporgere, articolazione dei volumi intorno all'aia, o altre forme consolidate nella cultura locale. È da ammettere la costruzione di nuovi essiccatoi per il tabacco nella misura massima di due moduli funzionali per complesso rurale; nel caso di necessità superiori dovranno essere attuate forme consortili e localizzazioni nell'ambito di aggregati rurali. Non è da ammettere la conversione a colture da legno;

- per ciò che riguarda il tipo e variante di paesaggio agrario ***pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario***, al fine della ricostituzione, sia pure parziale, degli elementi del paesaggio agrario e della dotazione di elementi di vegetazione atti a favorire condizioni di biodiversità e di equilibrio ecologico, preveda: a. la conservazione di tutte le alberature esistenti, dei filari e delle piantate residue; b. la redazione, di un piano complessivo, esteso all'intero riordino fondiario, finalizzato alla costituzione di corridoi ecologici (siepi, filari arborei, ecc.); d. la piantumazione, all'interno dei singoli appezzamenti (rettangoli lunghi e stretti) di pioppi cipressini, con funzione anche segnaletica, posti ai quattro angoli.

Sono da ammettere nuovi edifici rurali solo in ampliamento di complessi rurali esistenti e con forme architettoniche compatibili con le preesistenze. Non è da ammettere la conversione a colture da legno.

- per ciò che riguarda il tipo e variante di paesaggio agrario ***coltivi di fondovalle***, garantisca il mantenimento in efficienza delle sistemazioni della bonifica, della viabilità campestre, dell'orientamento monodirezionale dei campi, delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della

vegetazione di ripa; consenta la conversione a colture da legno (pioppete, noceti ecc.) per corpi contigui non superiori ad 1 ettaro; escluda di norma le nuove costruzioni rurali consentendo solo la realizzazione di nuovi annessi da realizzare in contiguità di complessi rurali esistenti. I nuovi manufatti avranno caratteri tipologici, materiali e dimensioni da precisare nel R.U. facendo riferimento ai manufatti architettonici tipici del luogo; dovranno essere previste limitazioni alle impermeabilizzazioni degli spazi di pertinenza degli edifici;

- per ciò che riguarda il tipo e variante di paesaggio agrario **coltivi collinari continui e a isole interne al bosco** garantisca la conservazione degli elementi caratterizzanti quali la tessitura agraria, le piantate residue di valore strutturale, la vegetazione arborea dei sodi, le recinzioni a siepi vive, la rete scolante fittamente articolata; anche in questo caso il R.U. dovrà regolamentare le eventuali nuove costruzioni rurali, abitazioni e rustici, nei caratteri tipo-morfologici uniformi in rapporto ai contesti e alla cultura architettonica dei luoghi e con localizzazione contigue a complessi edilizi esistenti. Gli annessi agricoli per aziende inferiori ai minimi fondiari dovranno essere uniformati a un numero limitato di tipi da definire mediante abachi comunali;

- per ciò che riguarda il tipo e variante di paesaggio agrario **coltivi della piccola proprietà contadina** garantisca la conservazione degli elementi caratterizzanti quali la tessitura agraria, i terrazzamenti e ciglionamenti, le piantate residue di valore strutturale, la vegetazione arborea dei sodi, le recinzioni a siepi vive, la rete scolante; al suo interno sono ammessi solo gli annessi rurali di cui all'art. 41, comma 7 della L.R. 1/05 ed all'art. 6 del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. 9 febbraio 2007, n. 5/R e ss.mm.ii.;

- per ciò che riguarda il tipo e variante di paesaggio agrario **sistema dei prati pascoli e delle radure** contrasti la diffusione del bosco anche attraverso la promozione delle attività di pascolo, consentendo esclusivamente la localizzazione di stalle in legno e fienili per l'allevamento ovi-caprino e comunque alla condizione che il colmo sia ad una quota di ml.10 inferiore a quella del crinale; il R.U. dovrà definire una disciplina che garantisca la conservazione delle siepi alberate coincidenti, in genere, con la rete minuta degli impluvi, e le alberature isolate; in tale tipo e variante di paesaggio agrario dovrà essere esclusa la realizzazione di annessi per aziende inferiori ai minimi fondiari;

- per ciò che riguarda il tipo e variante di paesaggio agrario **coltivi di golena** consenta l'esercizio di attività agricole compatibili con l'ambiente fluviale senza possibilità di realizzare manufatti edilizi né opere di recinzione o altre opere che possano compromettere le prestazioni idrauliche delle aree golenali.

- Il tipo e variante di paesaggio agrario o tipo ambientale **coltivi del frazionamento periurbano** corrisponde a quelle aree prossime agli insediamenti concentrati, nelle quali, in parte, si sono conservati la maglia agraria fitta e le colture arboree tradizionali, da tutelare, e dove, in parte, si sono manifestati processi di destrutturazione, tipici della frangia urbana, con diffusione di: recinzioni, orti familiari, annessi di vario tipo, campi abbandonati in attesa edificatoria, commistione di funzioni improprie, ecc. Al loro interno sono da escludere le nuove abitazioni rurali, date le superfici aziendali inconsistenti, e sono da favorire, anche tramite strumenti urbanistici di dettaglio, processi di riqualificazione ambientale mediante:

- a) la tutela della maglia fitta, delle colture arboree tradizionali, delle siepi e delle alberature non colturali;
- b) la formazione di orti familiari consortili con annessi concentrati e/o unificati;
- c) abachi di annessi rustici nelle forme tradizionali, corrispondenti ai vari tipi di microazienda;
- d) l'unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;
- e) la regolamentazione dei piccoli vigneti e frutteti familiari;
- f) la ricontestualizzazione dell'edilizia pavilionare periferica da riqualificare sul piano architettonico, degli annessi, della vegetazione arborea di corredo, delle recinzioni;
- g) il riordino della viabilità di servizio, da unificare nelle sezioni e da arredare mediante filari arborei;
- h) la formazione di sistemi ricreazionali tramite l'introduzione di fasce boscate.

Il R.U., nel rispetto della disciplina delle invariati strutturali di cui agli articoli da 42 a 52 e da 54 a 58 delle presenti norme, potrà inoltre prevedere, nelle porzioni di **coltivi del frazionamento periurbano** prossime ai tessuti edilizi esistenti e definite, nelle tavole 13 del P.S., come "ambiti agricoli di corredo agli insediamenti", l'inserimento di aree per il potenziamento del sistema della residenza alle condizioni e nei limiti di cui ai successivi articoli 68 e 70 e alla disciplina delle U.t.o.e. definita nelle schede D di valutazione di cui agli elaborati Elab 14b.1, Elab 14b.2 e Elab 14b.3.

3. Il R.U. dovrà disciplinare la realizzazione di annessi per fondi inferiori ai minimi, ai sensi dell'art. 41 comma 5 della L.R. 1/05 ed all'art. 5 e 6 del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. 9 febbraio 2007, n. 5/R e ss.mm.ii., prevedendone la localizzazione esclusivamente all'interno dei tipi e varianti di paesaggio agrario dei **coltivi collinari continui** e della **pianura non riordinata** e dei **coltivi del frazionamento perturbato**, definendone dimensioni, tipologie e materiali. La realizzazione di tali manufatti sarà consentita a condizione che essi garantiscano la minimizzazione degli impatti visivi e dei movimenti di terra ed un'accessibilità esclusivamente dalla viabilità esistente. Le sistemazioni esterne dovranno favorire

l'ambientamento del manufatto tramite il parziale interrimento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistenti.

4. Il R.U. definirà la disciplina di cui al precedente comma a servizio di fondi che comunque dovranno essere superiori a 2.000 mq.; per aree ortive costituite dalla aggregazione di fondi confinanti ciascuno con superficie inferiore a mq. 2000, potrà essere consentita la realizzazione di annessi in forma associata.

Art. 54

La tessitura agraria

1. Le aree con *tessitura agraria a maglia fitta*, rappresentate nelle tavole 11, 12 e 13 del P.S., sono da considerare risorsa essenziale agro-ambientale di fondamentale importanza sia nella strutturazione del paesaggio agrario che come condizione per la difesa e la stabilità del suolo e della biodiversità. Nelle tavv. 11a e 11b sono inoltre individuati i coltivi con *tessitura agraria a maglia media* e *tessitura agraria a maglia rada*.

2. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere una disciplina di tali beni che:

per le aree con *tessitura agraria a maglia fitta* garantisca la tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione non colturale (piante arboree e siepi), con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante; sono in particolare da conservare le piantate di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; per le aree con *tessitura agraria a maglia fitta* ricadenti nella U.t.o.e. n. 01 e poste a confine con i "*tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti*" o con le "*pertinenze di edifici recenti in territorio rurale*" di cui alla tavola 13 a del P.S. valgono inoltre le disposizioni di cui al successivo articolo 68.

per le aree con *tessitura agraria a maglia media* garantisca la tutela nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;

per le aree con *tessitura agraria a maglia rada*, frutto di radicali processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione della vegetazione arborea, verrà incentivata la reintroduzione di solcature tra i campi e il conseguente incremento della capacità di invaso, di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari in misura non inferiore a 100 ml./ha; saranno tutelate inoltre le ormai limitatissime tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre). I progetti di P.a.p..m.a.a. che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con quanto previsto nei punti precedenti, dovranno contenere il rilievo delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale (piante arboree e siepi), una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo. Le siepi da reintrodurre dovranno essere formate da uno strato molto denso di cespugli di varia altezza, alberi e vegetazione erbacea alla base. Le siepi incrementano la varietà biologica di un ambiente e costituiscono rifugio per gli animali soprattutto se multistrato, sviluppate e circondate da una fascia di rispetto laterale inerbita larga almeno 1,50 ml per ogni lato. Le siepi svolgono inoltre una preziosa protezione nei confronti dell'erosione eolica e idrica. Per la costituzione di siepi sono da preferire piante con le seguenti caratteristiche: autoctone, rustiche, che producono frutti e/o foglie appetiti da animali selvatici; che favoriscono la permanenza e/o la moltiplicazione dell'entomofauna utile; con fioritura ricca e/o differenziata nel tempo, per favorire i pronubi selvatici; con chioma favorevole alla nidificazione, alla protezione e al rifugio dell'avifauna utile; in quota percentuale sempreverdi per assicurare anche d'inverno protezione e rifugio. Si rimanda al R.U. la più precisa individuazione cartografica delle zone interessate da vegetazione sparsa da tutelare.

Art. 55

Le aree con sistemazioni a terrazzi o ciglioni e i muri di pregio

1. Le aree con sistemazioni a terrazzi o ciglioni, rappresentate nelle Tavv. 11a e 11b del P.S. sono da sottoporre a conservazione integrale e a ricostruzione, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, e di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque. Gli interventi di consolidamento e di ripristino saranno considerati, in via prioritaria, quali interventi

di miglioramento ambientale ai sensi dell'art. 9 del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. 9 febbraio 2007, n. 5/R e ss.mm.ii..

2. Il P.S. tutela tutti i manufatti che rappresentano testimonianza della cultura materiale tra cui cippi, edicole, tabernacoli e cappelle votive, fontane e pozzi storici e i muri di sostegno in pietra storici cartografati o non cartografati dal P.S. o dal R.U.; tra questi il P.S., nelle sue tavv. 13a, 13b e 13c, ha rappresentato alcuni dei muri storici definiti "muri di pregio" che sono stati oggetto di rilevazione nell'ambito della schedatura del sistema insediativo concentrato di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 e Elab. 14b.3.; tali manufatti potranno essere oggetto, nell'ambito del R.U. di apposita puntuale schedatura.

Art. 56

Le opere di difesa idraulica

1. Il P.S., in coerenza con gli articoli 27 e 29 delle Norme del P.T.C., ha individuato nelle sue tavole 2 a, 12 a, 12 b, le opere di difesa idraulica, presenti nel territorio comunale al fine di garantire la loro salvaguardia e restituire efficienza e funzionalità ai sistemi di arginature longitudinali e trasversali, presenti nelle aree di fondovalle, ed alle opere trasversali (briglie o traverse) presenti nei tratti montani dei corsi d'acqua, ivi comprese quelle aree ove insistevano arginature ora non più esistenti perché rimosse senza motivazione alcuna o scomparse per incuria o per carenza di manutenzione, la cui presenza è comunque indispensabile per restituire funzionalità ai sistemi di presidio e di difesa del territorio da eventi di piena. Valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 45 delle presenti norme.

Capo V – Le invarianti strutturali relative alla risorsa sistemi infrastrutturali

Art. 57

La viabilità storica e/o di valore escursionistico ed i percorsi di pregio

1. Il sistema della **viabilità storica e/o di valore escursionistico**, individuato nelle Tavv. 12a e 12b del P.S., o come **percorsi di pregio** nelle tavv. 13a, 13b e 13c, è da sottoporre ad una disciplina di tutela che preveda la conservazione, nei tratti non già alterati, dei caratteri plano-altimetrici generali dei tracciati, delle opere di raccolta e convogliamento delle acque, delle opere d'arte, delle opere di sistemazione e contenimento del terreno di valore storico, delle alberature segnaletiche, degli allineamenti arborei e delle siepi. In tali strade, se pubbliche, vicinali o poderali ad uso dei frontisti, deve di norma essere consentita la libera percorribilità carrabile e/o pedonale. Al fine di mantenere i caratteri tipici della viabilità storica e/o di valore escursionistico dovrà essere evitata l'asfaltatura adottando tecniche e materiali per il consolidamento del fondo a bassa impermeabilizzazione e colori simili al Macadam; dovrà altresì essere evitata la modifica della sezione, eventualmente individuando delle limitate piazzole per lo scambio dei veicoli.

2. Il reticolo della viabilità storica e/o di valore escursionistico costituirà il riferimento per la redazione di specifici progetti di valorizzazione territoriale finalizzati ad individuare anche itinerari turistico-escursionistici tematici (percorsi lungo il lago di Montedoglio, ippovie, percorsi tematici dei santuari o edifici religiosi storici isolati, itinerari naturalistici legati alla presenza delle Riserve Naturali e dell'A.N.P.I.L., altri percorsi tematici quali ad esempio "Il Sentiero della Memoria" proposto dalla Associazione Nazionale Partigiani).

3. Il R.U. consentirà la manutenzione ordinaria della viabilità podereale e interpodereale a fondo naturale a condizione che non comporti modificazione nell'ampiezza, nella sezione e nella "risagomatura andante delle scarpate"; inoltre nel caso di viabilità podereale e interpodereale a fondo asfaltato, o comunque pavimentato, è consentita ed incentivata anche la manutenzione straordinaria comprendente anche interventi di ripristino del manto stradale (art. 91 commi 2-3 Regolamento Forestale della Toscana 2003) con particolare riferimento ai manti realizzati in acciottolato.

4. Eventuali variazioni di tracciato potranno essere consentite in casi limitati sulla base dei seguenti criteri:

- quando la strada costituisce un'interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
- quando le pendenze e i raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare o il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente al 1940.

Le variazioni non dovranno costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio agrario e pertanto

dovranno aderire alle geometrie fondiari esistenti, recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti, allinearsi plano-altimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

5. Il R.U. potrà disporre limitazioni alla cartellonistica lungo la viabilità storica e/o di valore escursionistico.

Art. 58

I tratti stradali di valore panoramico rilevante ed eccezionale

1. Il P.S., in coerenza con l'art. 25 comma 2, lettera c), delle Norme del P.T.C., ha individuato i tratti stradali che presentano un valore panoramico e/o un interesse paesistico classificati come *rilevante* o *eccezionale* in relazione all'integrità del manufatto stradale, alla qualità ambientale del tracciato (rapporto col suolo, arredo arboreo, sistemazioni delle opere) e al suo potenziale panoramico (visuali aperte verso ambiti territoriali di pregio ambientale).

2. Il R.U. dovrà procedere ad un'analisi e verifica dei tratti stradali individuati dal P.S. prevedendo conseguente disciplina e regolamentazione della segnaletica e della cartellonistica pubblicitaria. Con particolare riferimento ai tratti stradali di valore panoramico e/o interesse paesistico **eccezionale** il R.U. dovrà definire anche gli ambiti paesaggistici di pregio che risultano in rapporto percettivo diretto con tali tratti stradali al fine di definire modalità architettoniche appropriate al contesto per le edificazioni, anche vietando eventualmente la realizzazione di nuove costruzioni in tali ambiti.

Art. 59

La specificazione dello Statuto del P.I.T. nell'ambito del P.S.

1. Come desumibile dalla disciplina dei sistemi funzionali, dei sistemi territoriali e delle U.T.O.E. di cui ai Titoli IV e V delle presenti norme, nell'ambito del P.S. e in merito alla invariante strutturale che il P.I.T. definisce come "**città policentrica toscana**", è stato formulato e perseguito l'obiettivo del potenziamento del sistema policentrico degli insediamenti concentrati presente nel territorio comunale, con il criterio generale di prevedere un'espansione misurata e il più possibile in continuità con gli insediamenti esistenti, promuovendo la specializzazione ed il consolidamento del sistema insediativo esistente e dei rapporti gerarchici e funzionali che nel tempo si sono determinati tra capoluogo, frazioni, centri minori ed edificato sparso e cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi attraverso la individuazione di aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista paesaggistico e ambientale e, allo stesso tempo, il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture; sono stati inoltre contrastati i processi di conurbazione, di saldatura, di urbanizzazione pervasiva della campagna, di consumo irrazionale di suolo. Il P.S. infatti prevede la tutela e valorizzazione dei corridoi ecologici rappresentati dai corsi d'acqua, in particolare dal fiume Tevere e dai torrenti Fiumicello ed Afra, anche attraverso la previsione di usi compatibili, legati alla ricreazione e al tempo libero, delle fasce fiancheggianti gli stessi corsi d'acqua, da valorizzare come discontinuità del continuum urbano di grande rilievo dal punto di vista funzionale – ecologico – paesistico. Nelle aree ancora libere da edificato fiancheggianti i corsi d'acqua del Fiumicello e dell'Afra sono stati conseguentemente individuati ambiti da destinare a "parchi fluviali" per funzioni di verde pubblico attrezzato, piccole attrezzature sportive, orti urbani, percorsi ciclopedonali, di cui è previsto il prolungamento verso le aree agricole di pianura e di collina e verso il fiume Tevere.

Il P.S. conferisce inoltre notevole importanza alla creazione di un sistema di verde e parchi di quartiere, integrati magari con piccole attività commerciali e ricreative con presenza di piazze, che assicurino un'adeguata dotazione di standard, attualmente carenti in molti dei quartieri del capoluogo ed in alcune frazioni e che costituiscano delle vere e proprie centralità urbane, luoghi di incontro e di sosta, in quartieri spesso privi di identità.

Per quanto riguarda la direttiva del P.I.T. in merito al mantenimento di funzioni pubbliche negli edifici pubblici, il P.S., specie per i complessi edilizi dismessi del Centro Storico, anche attraverso le previsioni del programma denominato "Contratto di Quartiere II" e l'eventuale revisione della disciplina del Piano del Centro Storico, assicura la continuità degli usi pubblici o di interesse pubblico negli edifici di proprietà pubblica e di particolare valore simbolico rappresentati nella sua tavola 13b.

2. In merito alla **disciplina della funzione commerciale** uno degli obiettivi principali del Piano consiste nel rilancio del ruolo primario del Centro Storico, quale luogo di aggregazione e di incontro, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie. Il P.S. intende promuovere il ruolo di Centro Commerciale Naturale del Centro Storico mantenendo e incrementando gli esercizi di

vicinato, in particolare di prodotti tipici, di qualità ed artigianali, incentivando al contempo la percorribilità pedonale e limitando la circolazione veicolare, anche grazie alla riorganizzazione del sistema dei parcheggi intorno alle mura. Gli esercizi di vicinato verranno mantenuti anche nei tessuti urbani prevalentemente residenziali mentre verranno esclusi nelle aree che il P.S. destina a medie strutture di vendita, cioè nelle zone D5 del vigente P.R.G.; anche nelle aree individuate dal P.S. come *tessuti produttivi consolidati* verrà esclusa la possibilità di localizzare esercizi di vicinato, mentre saranno consentiti cambi di destinazione d'uso per usi commerciali per medie strutture di vendita da dimensionare nel rispetto di determinate percentuali e comunque nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti.

3. In merito al **sistema della mobilità** il P.S. recepisce la classificazione stradale secondo il Codice della strada, per quanto riguarda la gerarchia, la classificazione, la competenza e le relative fasce di rispetto nella tavola **2b** del P.S.. Uno degli obiettivi primari del piano consiste nella razionalizzazione e riorganizzazione della rete stradale urbana ed extraurbana, in modo da garantire un più efficace sistema di collegamenti tra le varie zone del capoluogo e tra il capoluogo, le frazioni e le aree produttive. La razionalizzazione del sistema viario, con conseguente fluidificazione del traffico, è garantita dal P.S. attraverso la definizione di schemi direttori di riferimento per il R.U. della viabilità di distribuzione a servizio delle aree di nuova previsione, in modo da garantire un'adeguata accessibilità sia carrabile che pedonale ed evitando di ridurre le prestazioni della viabilità esistente.

Per quanto riguarda la mobilità ferroviaria, il P.S. ha individuato l'infrastruttura ferroviaria esistente e le relative fasce di rispetto e, in linea con gli obiettivi del P.I.T., ha promosso l'integrazione e valorizzazione dell'uso della linea ferroviaria Sansepolcro – Perugia, in accordo con gli obiettivi della Ferrovia Centrale Umbra che la gestisce, in vista di una sua trasformazione in linea metropolitana di superficie, anche a seguito della prevista elettrificazione della linea; in merito alla medesima infrastruttura ferroviaria il P.S. prevede, nell'ambito del R.U. la definizione di interventi che perseguano una maggiore permeabilità di tale infrastruttura, attraverso la previsione di nuovi sottopassi pedonali e/o carrabili e l'incremento delle fermate nel territorio comunale.

Altro obiettivo del P.I.T., relativo alla mobilità, recepito nel P.S. riguarda la riorganizzazione e l'incremento delle aree di sosta. Il P.S. inoltre favorisce la mobilità ciclabile e pedonale attraverso l'individuazione di una serie di piste ciclabili di collegamento tra il centro e le frazioni (alcune di progetto in sede propria e altre che utilizzano la viabilità minore esistente) oltre che attraverso l'identificazione di una rete di ciclovie di valore paesaggistico – naturalistico lungo il parco fluviale del Tevere ed il lago di Montedoglio.

Il Piano, infine, individua il sistema delle strade vicinali ancora identificabili sul territorio, per poi effettuare, in sede di Regolamento Urbanistico, una disamina più approfondita che tenda in particolare alla tutela dell'uso pubblico delle strade vicinali.

4. Il P.S. in coerenza con il P.I.T., che individua come invariante strutturale **“la presenza e la permanenza dell'attività industriale in Toscana”**, ha previsto il potenziamento dell'area industriale più importante del Comune puntando anche alla sua riqualificazione urbana ed al miglioramento della sua dotazione infrastrutturale. Il P.S. ha inoltre inquadrato gli interventi di riconversione funzionale di zone industriali esistenti a fini residenziali, individuando apposite aree che, nei casi più significativi, sono sottoposte ad intervento strategico per riqualificare parti di città o quartiere più ampi, all'interno dei quali sono state rilevate significative criticità da superare. È infatti prevista la riconversione funzionale di alcune aree produttive che, per la loro localizzazione all'interno di tessuti prevalentemente residenziali o sul margine di aree collinari di pregio, potrebbero essere recuperate ad usi residenziali, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standards di qualità urbana ed idonee tipologie edilizie da armonizzare rispetto ad ogni specifico contesto; per tali aree dovranno essere stabilite sezioni tipo adeguate della viabilità, così come un congruo arredo vegetazionale da realizzare con essenze autoctone.

5. In merito alle invarianti del P.I.T. **“beni paesaggistici e patrimonio collinare”**, in coerenza con quanto previsto dal P.I.T., nel rispetto dei valori collegati alla presenza del vincolo paesaggistico ex L.1497/39 e di quanto previsto dal P.T.C., il P.S. propone azioni di piano per la tutela dei caratteri di notevole pregio paesaggistico che contraddistinguono in modo diffuso il territorio collinare di Sansepolcro. La tutela generale dei beni di valore paesaggistico ed ambientale è garantita anche attraverso la disciplina definita nei Titoli II e III delle presenti norme.

TITOLO IV – LA DISCIPLINA DEI SISTEMI TERRITORIALI E DELLE U.T.O.E.**Art. 60****Il sistema territoriale “Pianura del Tevere” e le relative U.t.o.e.**

1. Il sistema territoriale della “**Pianura del Tevere**” è un ambito fortemente complesso caratterizzato da fenomeni antropici che ne hanno fortemente condizionato nel tempo la morfologia e gli usi storici; le aree urbane principali ivi presenti sono rappresentate dai centri di Sansepolcro capoluogo, Santa Fiora, Gricignano, Gragnano, Pocaia ed il Trebbio. L’area risulta inoltre fortemente connotata dalla presenza dell’ambito produttivo più importante della Valtiberina Toscana o zona industriale Alto Tevere.

Al suo interno si possono sinteticamente individuare quattro ambiti specifici comprendenti:

- la piana prossima la capoluogo di Sansepolcro che si estende dal confine storico con il sistema collinare rappresentato dalla strada comunale Tiberina 3bis fino al tracciato della infrastruttura viaria principale all’interno del sistema territoriale rappresentato dalla Strada di Grande Comunicazione E45 Orte-Cesena, altro elemento di discontinuità e di cesura, insieme al fiume Tevere, all’interno della pianura;

- la piana dove sono localizzati gli aggregati di Pocaia e Gragnano, a ovest, che si sviluppa dalla E45 fino al fiume Tevere;

- il settore est della pianura dove è localizzato l’aggregato del Trebbio;

- l’area caratterizzata dal corso del fiume Tevere e dalle ampie fasce della sua area golenale e della sua pregevole vegetazione ripariale;

- il settore della pianura in destra idrografica del fiume Tevere, dove sono localizzate le frazioni principali di Santa Fiora, Gricignano e la zona industriale Alto Tevere.

Tali diversi ambiti corrispondono alle aree individuate, all’interno del citato sistema territoriale, come U.t.o.e. n. 1 “Piana di Sansepolcro”, U.t.o.e. n. 9 “Piana di Gragnano e Pocaia”, U.t.o.e. n. 10 “Piana del Trebbio”, U.t.o.e. n. 11 “Parco territoriale del Tevere” e U.t.o.e. n. 12 “Piana di Gricignano e Santa Fiora”.

2. Obiettivi per gli assetti socio-economici del sistema territoriale sono:

- l’individuazione di specifici modelli insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare;

- la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;

- la salvaguardia ed il potenziamento delle attività agricole produttive;

- il riequilibrio tra le diverse funzioni che talvolta hanno dato adito a situazioni critiche e conflitti derivanti dalla compresenza di funzioni scarsamente compatibili tra loro (attività agricole, funzioni produttive anche ad alto impatto acustico ed atmosferico e aree residenziali).

3. Obiettivi per gli aspetti storico-paesistici e insediativi sono:

- la riqualificazione ed il recupero delle parti di territorio soggette a degrado, la salvaguardia delle aree agricole con caratteri storico-tradizionali;

- l’inibizione dei processi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale e di collegamento tra sistemi locali;

- la disciplina del patrimonio edilizio esistente volta alla conservazione e valorizzazione delle testimonianze delle architetture tradizionali storiche ed al massimo contenimento dei fenomeni di dispersione di nuovi manufatti edilizi all’interno delle aree agricole ancora libere da edificato;

- la tutela della continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e del reticolo delle sistemazioni idrauliche, garantendo la conservazione e l’incremento dei fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;

- il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità.

4. Obiettivi per gli aspetti fisico, morfologici, ambientali sono:

- l’attenuazione degli effetti indotti dall’impermeabilizzazione del suolo, la rilocalizzazione delle attività produttive incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali o localizzate impropriamente nell’area golenale del Tevere;

- il ripristino della continuità della rete idrografica superficiale, il recupero ambientale dell’area golenale del Tevere, per la creazione di un sistema continuo con funzioni ricreative e per il tempo libero definito come “Parco territoriale del Tevere”.

5. Gli obiettivi generali di cui ai precedenti punti sono sviluppati nella disciplina dei sistemi funzionali di cui al Titolo V delle presenti norme che poi sono ulteriormente specificati e perseguiti tramite le azioni di piano, le condizioni alla trasformabilità ai fini della mitigazione dei potenziali effetti negativi delle trasformazioni, le condizioni per l’attuazione delle previsioni non attuate degli strumenti urbanistici vigenti e di coerenza con gli obiettivi e la disciplina del P.S., le prescrizioni derivanti dalle valutazioni di compatibilità urbanistico - paesistico nel rispetto delle direttive del P.T.C., le tabelle del dimensionamento per ogni

U.T.O.E. di cui alle schede D di valutazione delle U.t.o.e. n. 1, n. 9, n. 10, n. 11 e n. 12, contenute negli elaborati Elab. 14 b.1 e Elab. 14 b.3., che sono da considerare parte integrante delle presenti Norme.

Art. 61

Il sistema territoriale “Collina di Sansepolcro” e le relative U.t.o.e.

1. L'ambito pedecollinare e collinare compreso in questo sistema territoriale rappresenta la porzione meno estesa del territorio comunale, rispetto alla superficie degli altri sistemi territoriali; tale sistema si estende dalla strada Tiberina 3bis, sul margine nord-est del centro storico del capoluogo, fino ad un limite non propriamente morfologico ma desunto invece dai dati del quadro conoscitivo relativi sia agli usi del suolo che alla distribuzione e densità degli insediamenti, che definisce il confine tra il sistema collinare ed il sistema propriamente montano. Il sistema della “Collina di Sansepolcro”, pur essendo caratterizzata da situazioni differenziate al proprio interno, rappresenta comunque una delle aree di maggiore pregio paesaggistico ed ambientale. Il sistema territoriale risulta articolato in ambiti differenziati che si possono sinteticamente riassumere nei seguenti:

- la porzione pedecollinare più marcatamente urbanizzata;
- l'area del fitto insediamento sparso costituito dal sistema delle ville e delle case coloniche storiche che punteggiano un paesaggio caratterizzato dall'alternanza di boschi, di coltivi a seminativo o a olivo, mossi dai ciglioni e dai terrazzamenti; tale paesaggio risulta poi articolato, dal punto di vista morfologico, in un sistema di promontori definiti dalle incisioni dei corsi d'acqua che rompono la continuità del versante collinare, tra cui emerge, per ampiezza, l'incisione dell'Afra e la sua area di fondovalle;
- l'area a quota più elevata in cui iniziano a prevalere le superfici boscate rispetto a quelle dei coltivi e dove il sistema insediativo si fa più rarefatto.

Tali diversi ambiti corrispondono alle aree individuate, all'interno del citato sistema territoriale, come U.t.o.e. n. 2 “Pedecolle urbanizzato del capoluogo”, U.t.o.e. n. 3 “Collina delle ville di Sansepolcro”, e U.t.o.e. n. 4 “Alta collina di Sansepolcro e bassa val d'Afra”.

2. Obiettivi per gli aspetti socio-economici sono:

- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse;
- il recupero delle aree che presentano fenomeni di degrado infrastrutturale ed ambientale.

3. Obiettivi per gli aspetti storico-paesistici e insediativi sono:

- il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonico tipologica;
- la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;
- il recupero della rete dei percorsi storici.

4. Obiettivi per gli aspetti fisico, morfologici, ambientali sono:

- un'attenzione specifica da attribuire alla manutenzione e realizzazione di nuovi manufatti per la regimazione delle acque e per la stabilità dei terreni;
- il controllo delle dinamiche e dell'assetto del bosco inteso anche come fattore di regimazione e controllo dei fenomeni erosivi.

5. Gli obiettivi generali di cui ai precedenti punti sono sviluppati nella disciplina dei sistemi funzionali di cui al Titolo V delle presenti norme che sono poi ulteriormente specificati e perseguiti tramite le azioni di piano, le condizioni alla trasformabilità ai fini della mitigazione dei potenziali effetti negativi delle trasformazioni, le condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate degli strumenti urbanistici vigenti e di coerenza con gli obiettivi e la disciplina del P.S., le prescrizioni derivanti dalle valutazioni di compatibilità urbanistico - paesistico nel rispetto delle direttive del P.T.C., le tabelle del dimensionamento per ogni U.T.O.E. di cui alle schede D di valutazione delle U.t.o.e. n. 2, n. 3, e n. 4, contenute negli elaborati Elab. 14 b.2 e Elab. 14 b.3., che sono da considerare parte integrante delle presenti Norme.

Art. 62**Il sistema territoriale “Colline in sinistra del Tevere e del Tignana” e le relative U.t.o.e**

1. L'ambito collinare compreso in questo sistema territoriale rappresenta l'estrema articolazione ovest del territorio del Comune di Sansepolcro che si estende dal confine comunale ovest con il Comune di Pieve Santo Stefano ed Anghiari fino al limite con il sistema dell'alta collina della valle della Tignana; tale sistema territoriale risulta, in parte, in stretta relazione percettiva e morfologica con il territorio del contiguo Comune di Pieve Santo Stefano ricompreso nella valle del torrente Tignana ed in parte è costituito dal “naso” della figura che può essere letta nella forma del territorio di Sansepolcro, in corrispondenza del rilievo del Poggio dei Comuni e di Montedoglio; i caratteri prevalenti sono quelli delle colline con superfici coltivate ancora estese rispetto alle contigue aree boscate, punteggiate da un sistema insediativo storico relativamente fitto. Al suo interno il sistema territoriale è articolato in ambiti differenziati che si possono sinteticamente riassumere nei seguenti:

- la porzione completamente autonoma, dal punto di vista morfologico rispetto al restante territorio comunale, del rilievo di Poggio dei Comuni e Montedoglio, strategicamente affacciato verso nord sul grande specchio d'acqua dell'invaso di Montedoglio e verso est e sud sull'anfiteatro della piana del Tevere biturgense ed anghiarese;

- una porzione collina che dalla incisione e dal fondovalle del Tignana sale fino alle aree prevalentemente boscate del soprastante sistema montano; tale porzione risulta caratterizzata dalla presenza dell'aggregato di Aboca e da un sistema di abitazioni sparse storiche e recenti.

I diversi ambiti descritti corrispondono alle aree individuate, all'interno del citato sistema territoriale, come U.t.o.e. n. 5 “Poggio dei Comuni e Montedoglio” e U.t.o.e. n. 6 “Colline della valle del Tignana”.

2. Obiettivi per gli aspetti socio-economici sono:

- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse, ad esclusione di quelle funzioni o attività che possano arrecare pregiudizio alle acque dell'invaso di Montedoglio;
- valorizzazione turistica, per un turismo di qualità, dell'area circumlacuale e del rilievo di Montedoglio.

3. Obiettivi per gli aspetti storico-paesistici e insediativi sono:

- il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonico tipologica;
- la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali, al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;
- il recupero della rete dei percorsi storici.

4. Obiettivi per gli aspetti fisico, morfologici, ambientali sono:

- un'attenzione specifica da attribuire alla manutenzione e realizzazione di nuovi manufatti per la regimazione delle acque e per la stabilità dei terreni;
- il controllo delle dinamiche e dell'assetto del bosco inteso anche come fattore di regimazione e controllo dei fenomeni erosivi.

5. Gli obiettivi generali di cui ai precedenti punti sono sviluppati nella disciplina dei sistemi funzionali di cui al Titolo V delle presenti norme che sono poi ulteriormente specificati e perseguiti attraverso le azioni di piano, le condizioni alla trasformabilità ai fini della mitigazione dei potenziali effetti negativi delle trasformazioni, le condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate degli strumenti urbanistici vigenti e di coerenza con gli obiettivi e la disciplina del P.S., le prescrizioni derivanti dalle valutazioni di compatibilità urbanistico - paesistico nel rispetto delle direttive del P.T.C., le tabelle del dimensionamento per ogni U.T.O.E di cui alle schede D di valutazione delle U.t.o.e. n. 5 e n. 6, contenute nell'elaborato Elab. 14 b.3., che sono da considerare parte integrante delle presenti Norme

Art. 63**Il sistema territoriale “Montagna di Sansepolcro” e le relative U.t.o.e**

1. Il sistema territoriale montano occupa una superficie che è la più alta rispetto a tutti gli altri sistemi individuati nel territorio comunale mentre, al tempo stesso, è caratterizzato da una percentuale di popolazione residente che è la più bassa (solo 74 abitanti su una superficie di 29 kmq. con una densità pari a 2,5 abitanti a kmq.); tale sistema territoriale si estende dai confini sud ed ovest con i sottostanti

sistemi collinari della "Collina di Sansepolcro" e delle "Colline in sinistra del Tevere e della Tignana" fino al crinale principale appenninico. Per le sue caratteristiche morfologiche ed ambientali il sistema della montagna si presenta non compromesso dagli usi antropici e caratterizzato dalla prevalente presenza della vegetazione boschiva e di aree verdi integre, che costituiscono degli importanti bacini eco-sistemici.

Al suo interno il sistema territoriale è articolato in ambiti, differenziati quasi esclusivamente dal punto di vista fisico-morfologico, che si possono sinteticamente riassumere nei seguenti:

- area altocollinare e montana della valle del torrente Tignana, caratterizzata da un sistema insediativo sparso e molto rarefatto;

- l'alta valle del torrente Afra connotato invece dalla presenza sul capovalle dell'aggregato di Montagna, costituito da più nuclei sorti lungo un percorso storico con andamento parallelo a quello del crinale principale (nuclei di Prato, La Villa e Pischiano).

Tali diversi ambiti corrispondono alle aree individuate, all'interno del citato sistema territoriale, come U.t.o.e. n. 7 "Alta collina e montagna della valle del Tignana" e U.t.o.e. e n. 8 "Alta valle dell'Afra".

2. Obiettivi per gli aspetti socio-economici sono:

- il rafforzamento delle sinergie tra le risorse naturali, le attività produttive ed il patrimonio culturale;

- il miglioramento dell'accessibilità complessiva;

- il consolidamento del ruolo dei nuclei abitati principali (Montagna);

- la permanenza della popolazione insediata anche per le funzioni di presidio ambientale;

- la valorizzazione della fruizione di tipo naturalistico, il recupero degli edifici non utilizzati da finalizzare ad attività di turismo verde;

- l'utilizzo del demanio forestale per attività didattiche, di ricerca e di tempo libero.

3. Obiettivi per gli aspetti storico-paesistici e insediativi sono:

- la salvaguardia ed il mantenimento degli elementi strutturanti i paesaggi tradizionali (sentieri, partizione delle parcelle forestali e fondi agricoli, opere murarie, murature a secco, terrazzamenti e ciglionature, pertinenze di manufatti e complessi architettonici residenziali o destinare ad attività specialistiche e altri documenti della cultura materiale quali fontane, edicole votive o cippi segnaletici, ecc.);

- il recupero e la valorizzazione della maglia viaria di antica formazione, dei percorsi rurali e delle strade forestali.

4. Obiettivi per gli aspetti vegetazionali sono:

- il potenziamento, il mantenimento e la regolamentazione degli assetti boschivi, privilegiando il miglioramento delle cenosi autoctone finalizzato al conseguimento di condizioni di equilibrio ecologico

- Il taglio del bosco che, come previsto dalla L.R. 39/2000 e sue modifiche, avrà fra i suoi obiettivi principali: l'aumento della biodiversità e la riduzione del rischio d'incendio.

5. Obiettivi per gli aspetti fisico, morfologici, ambientali sono:

- la riqualificazione delle aree soggette a dissesto idrogeologico, delle aree in frana e delle aree calanchive;

- la salvaguardia delle risorse idriche superficiali e sotterranee.

6. Gli obiettivi generali di cui ai precedenti punti sono sviluppati nella disciplina dei sistemi funzionali di cui al Titolo V delle presenti norme che sono poi ulteriormente specificati e perseguiti attraverso le azioni di piano, le condizioni alla trasformabilità ai fini della mitigazione dei potenziali effetti negativi delle trasformazioni, le condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate degli strumenti urbanistici vigenti e di coerenza con gli obiettivi e la disciplina del P.S., le prescrizioni derivanti dalle valutazioni di compatibilità urbanistico - paesistico nel rispetto delle direttive del P.T.C., le tabelle del dimensionamento per ogni U.T.O.E. di cui alle schede D di valutazione delle U.t.o.e. n. 7 e n. 8, contenute nell'elaborato Elab. 14 b.3., che sono da considerare parte integrante delle presenti Norme.

TITOLO V – LA DISCIPLINA DEI SISTEMI FUNZIONALI

Capo I – Il Sistema ambientale: i sottosistemi delle aree naturali, delle aree produttive agricole e degli altri beni di rilevanza ambientale.

Art. 63 bis Disposizioni generali

1. I sistemi e sub sistemi funzionali definiti dall'art. 11, comma 4, delle N.T.A. del P.S. sono stati individuati, nel rispetto dell'art. 17, commi da 2 a 7 delle presenti norme, al fine di precisare regole specifiche per la definizione degli assetti insediativi che ne garantiscano la qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità; tali sistemi e sub - sistemi sono rappresentati nelle tavole n. 10, 11, 12 e 13 del P.S. e sono disciplinati nel Titolo V delle presenti norme.

2. Nel rispetto delle norme statutarie del P.S., contenute nei Titoli II e III delle presenti N.T.A., nei casi di sovrapposizione tra sistemi e sub sistemi funzionali ed invarianti strutturali dovrà prevalere la disciplina di tutela delle invarianti strutturali di cui ai citati Titolo II e III con le specificazioni eventualmente definite nelle schede D di valutazione delle U.T.O.E contenute negli elaborati Elab. 14 b.1, Elab. 14 b.2, Elab. 14 b.3.

Art. 64 Aree naturali

1. Comprendono le parti di territorio che, per caratteristiche fisiche, limitazioni all'uso antropico e per i fenomeni che si svolgono al loro interno, assumono un ruolo "strutturale" che garantisce equilibrio e corretto funzionamento dei processi fisici e del territorio nel suo complesso.

Il degrado di queste aree può comportare la compromissione dell'equilibrio dell'assetto fisico e rischi per la comunità e per l'ecosistema.

2. Appartengono al sottosistema funzionale delle "aree naturali" l'insieme delle seguenti aree:

- il reticolo idrografico, le aree golenali, i coltivi di golena e la vegetazione ripariale;
- le aree naturali di pregio (Riserve Naturali, A.N.P.I.L., aree di cui alla L.R.T. 56/2000);
- le emergenze geologiche puntuali o aeree o geotopi segnalati e le aree di interesse geologico rappresentativo;
- le aree boscate;
- il lago di Montedoglio ed i laghetti collinari.

3. Per il subsistema delle **aree naturali** sono formulati i seguenti obiettivi:

- conservazione e tutela dell'assetto fisico e vegetazionale esistente;
- adeguamento e, ove occorra, potenziamento dell'assetto vegetazionale finalizzati alla difesa geomorfologica e idrogeologica, al ripristino, per quanto compatibile, delle condizioni ecologiche e naturalistiche di areale, all'assetto paesaggistico e visuale, all'uso economico, culturale e funzionale del territorio, compatibile con le finalità del sistema territoriale ed U.t.o.e. di appartenenza e con la disciplina di cui ai Titoli II e III delle presenti Norme.

5. Nel sistema funzionale delle aree naturali all'interno dei vari sistemi territoriali individuati dal P.S., possono coesistere, in subordine, altre funzioni quali: pratica di attività motorie ed escursionistiche, studi scientifici nei campi archeologico, naturalistico, ecc. ed attività agro-silvo-pastorali.

6. In merito al sistema ambientale del lago di Montedoglio si rimanda alla specifica disciplina definita dal P.S. per la U.t.o.e. n. 5 "Poggio dei Comuni e Montedoglio" nella scheda D di valutazione della stessa U.t.o.e. n. 5, contenuta nell'elaborato Elab 14b.3 del P.S.. oltre a quanto disposto nei Titoli II e III delle presenti Norme.

7. I laghetti collinari, rappresentati nelle tavv. 11a, 11b, 12a e 12b del P.S., sono da considerare specchi d'acqua di valore paesaggistico, ambientale, faunistico da conservare integralmente nel loro attuale assetto.

Art. 65 Aree produttive agricole, aree agricole specialistiche

1. Comprendono le parti di territorio attualmente finalizzate a produrre beni prevalentemente alimentari di prima necessità attraverso l'uso e la lavorazione delle risorse fisiche e vegetazionali dei luoghi; corrispondono alle aree che, per caratteri fisici, qualitativi, storici possono essere produttivamente suscettibili di analogo destinazione; la loro esistenza costituisce la più efficace garanzia di governo del territorio in conseguenza della continua manutenzione del suolo, delle acque superficiali e della sistematica lavorazione in funzione del tipo di suolo e di coltivazione. Per lo storico rapporto stabilito dall'uomo con la terra, in esse è stato investito capitale in termini economici, di intelligenza, di lavoro, di opere costruite che hanno lasciato segni di grande rilevanza storico-documentaria.

2. Nel sottosistema funzionale delle "aree produttive agricole" sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- sviluppo dell'attività produttiva agricola commisurata alle limitazioni proprie di ciascun tipo di paesaggio agrario individuato (vedi articolo 53 delle presenti norme); tale obiettivo sarà conseguito con azioni dirette o indirette mirate alla ricomposizione, ristrutturazione e ampliamento aziendale in termini di efficienza e di ottimizzazione produttiva, nel rispetto degli indirizzi, previsioni e prescrizioni poste per ciascun sottosistema territoriale, favorendo al contempo il miglioramento degli assetti territoriali attraverso il ripristino dell'efficienza delle sistemazioni idraulico-agrarie;

- sviluppo di attività integrative di redditi agrari connesse o compatibili con l'attività produttiva agricola delle aziende e con i problemi di tutela e valorizzazione delle risorse del territorio.

- armonizzazione dell'edificazione con i caratteri paesistico-ambientali;

- massima utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per finalità connesse alla conduzione dei fondi e, per gli edifici non più utilizzati o utilizzabili per lo stesso fine, possibilità di insediare altre funzioni compatibili.

3. Le aree produttive agricole corrispondono alle aree individuate anche come "tipi e varianti di paesaggio agrario" di cui al precedente articolo 53. I "tipi e varianti di paesaggio", come previsto dal citato articolo 53, costituiscono articolazioni del territorio rurale, in base ai caratteri paesistici ed ambientali, finalizzate alla definizione della specifica disciplina di cui al comma 3 dell'art. 39 della L.R. 1/05 (disciplina del territorio rurale che deve garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nonché delle risorse produttive dell'agricoltura). Al tempo stesso essi sono stati definiti anche sulla base dei caratteri economico – agrari. I tipi e varianti di paesaggio rappresentano articolazioni del territorio comunale che consentono, nell'ambito del P.S. e poi del R.U., l'individuazione delle "aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" nel rispetto dell'art. 40, comma 1 della L.R.T. 1/05. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 24 delle Norme del P.T.C. le aree produttive agricole sono articolate in:

- **Aree ad agricoltura intensiva o specializzata** comprendenti i tipi e varianti di paesaggio agrario *pianura del Tevere non riordinata* e *pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario*. Le "aree ad agricoltura intensiva o specializzata" sono quelle che presentano un'economia agricola sviluppata con prevalente presenza di colture intensive o specializzate. In tali aree le attività agricole svolgono un ruolo positivo di connotazione e conservazione del paesaggio rurale nei suoi molteplici aspetti, assolvendo quindi a funzioni di carattere sociale, culturale e ricreativo. Sono da tutelare e rafforzare al loro interno le condizioni alla base dello sviluppo dell'attività agricola, in relazione alle caratteristiche vocazionali delle diverse aree ed agli indirizzi produttivi prevalenti; sono inoltre da favorire l'adeguamento strutturale delle imprese alle esigenze indotte dalle innovazioni tecnologiche e culturali, anche attraverso la limitazione di usi del suolo incongrui con tali vocazioni. Tali aree in quanto di elevato pregio ai fini della produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e di giacitura e per la presenza di infrastrutture, quali i sistemi di irrigazione realizzati ed alimentati dalle acque dell'invaso di Montedoglio, sono da considerare, nell'ambito del R.U., *aree ad esclusiva funzione agricola* dove di norma sono consentiti impegni di suolo per finalità collegate con la conservazione e lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.

- **Aree ad agricoltura sviluppata estensiva:** comprendenti i tipi e varianti di paesaggio agrario dei *coltivi di fondovalle* e dei *coltivi collinari continui*; le "aree ad agricoltura sviluppata estensiva" sono quelle che presentano un'economia agricola sviluppata con prevalente presenza di colture estensive. In tali aree le attività agricole, oltre al ruolo più immediato di carattere economico, svolgono un ruolo positivo di connotazione e conservazione del paesaggio rurale nei suoi molteplici aspetti, assolvendo quindi anche a funzioni di carattere sociale, culturale e ricreativo. In tali aree sono da tutelare e rafforzare le condizioni alla base dello sviluppo dell'attività agricola, da favorire il miglioramento degli assetti territoriali attraverso il ripristino dell'efficienza delle sistemazioni idraulico-agrarie, favorire l'attuazione di interventi preordinati a potenziare e valorizzare le produzioni tipiche e di qualità. Tali aree sono prevalentemente da inquadrare, nell'ambito del R.U., come *aree a prevalente funzione agricola*, ad eccezione delle aree collinari ad oliveto o a vigneto, che possono essere considerate invece, per il pregio delle produzioni agricole e per la

presenza di sistemazioni territoriali quali *cigliamenti o terrazzamenti*, "aree ad esclusiva funzione agricola".

- **Aree marginali ad economia debole:** comprendenti il tipo e variante di paesaggio agrario dei *coltivi collinari ad isole interne al bosco*. Le aree marginali sono quelle periferiche rispetto al sistema insediativo ed infrastrutturale, caratterizzate da un'economia complessivamente debole e da fenomeni di abbandono e spopolamento; in esse si determinano spesso fenomeni di degrado sociale e territoriale, quali bassa dotazione di servizi ed attrezzature, abbandono della maglia viaria, del patrimonio edilizio esistente e delle sistemazioni agrarie, degrado delle sistemazioni idraulico - forestali, con conseguente dissesto idrogeologico, abbandono delle colture agrarie e dei pascoli montani con conseguente impoverimento dell'ambiente e del paesaggio rurale, salvo la permanenza di aree a forestazione specializzata. In tali aree sono da contrastare le condizioni di degrado, favorendo e rafforzando l'insediamento rurale con il sostegno di attività integrative, comprese quelle complementari a quelle agricole, e sostenendo l'aggregazione degli operatori in modo da ottenere condizioni di economicità degli interventi e di significatività dei risultati dal punto di vista territoriale; sono, da incentivare funzioni ed attività capaci di assicurare retribuzioni integrative in connessione con la caratterizzazione "di servizio" ambientale delle attività agricole e da prevedere idonee tipologie edilizie a servizio degli insediamenti rurali. Tali aree sono prevalentemente da inquadrare, nell'ambito del R.U., come *aree a prevalente funzione agricola*.

- **Aree di influenza urbana ad economia agricola debole:** comprendenti il tipo e variante di paesaggio agrario dei *coltivi della piccola proprietà contadina* nell'intorno agricolo dell'aggregato di Montagna. Le "aree di influenza urbana ad economia agricola debole" sono quelle fortemente e direttamente influenzate dal sistema insediativo e infrastrutturale, in cui l'attività agricola è di norma subordinata alle altre attività economiche e sociali. Il processo di segregazione e successiva espulsione dell'attività agricola determina spesso un assetto ambientale e paesaggistico degradato o quanto meno precario, caratterizzato da usi impropri. In tali aree sono da favorire il sostegno dell'attività agricola, anche nelle forme part-time o di autoconsumo, proprio in connessione con gli obiettivi di recupero e mantenimento degli assetti idraulico - agrari e idraulico - forestali, delle sistemazioni agrarie paesaggisticamente significative e del quadro ambientale e paesaggistico d'insieme, che possono costituire un importante elemento di mantenimento e recupero anche per la stessa qualità della vita degli aggregati di montagna. Tali aree sono prevalentemente da inquadrare, nell'ambito del R.U., come *aree a prevalente funzione agricola*.

- **Aree di frangia urbana ad economia agricola debole:** comprendenti il tipo e variante di paesaggio agrario o tipo ambientale dei *coltivi del frazionamento periurbano*. Le aree di influenza urbana sono quelle in prossimità del sistema urbano ed infrastrutturale, caratterizzate da un'economia agricola marginale dal punto di vista produttivo, legate prevalentemente all'uso residenziale del fondo e con attività condotte part-time. Dette aree sono destinate prevalentemente a funzioni residenziali e ricreative, ove l'allontanamento dell'attività agricola produttiva determina situazioni di degrado territoriale, soprattutto in relazione all'assetto idrogeologico ed alle sistemazioni agrarie tradizionali di rilevanza ambientale e paesaggistica. In tali aree sono da favorire il sostegno dell'attività agricola, anche nelle forme part-time o di autoconsumo, proprio in connessione con gli obiettivi di recupero e mantenimento degli assetti idraulico - agrari e idraulico - forestali, delle sistemazioni agrarie paesaggisticamente significative e del quadro ambientale e paesaggistico d'insieme ed è da favorire l'insediamento di funzioni di servizio quali aree a verde pubblico o attrezzature pubbliche ad uso ricreativo. Tali aree sono prevalentemente da inquadrare, nell'ambito del R.U., come *aree a prevalente funzione agricola*, e, nelle parti più prossime ai tessuti edilizi esistenti, anche come aree di riserva per il potenziamento del sistema funzionale "insediamenti concentrati".

4. Il sottosistema nel suo complesso è quindi finalizzato alla funzione agricola nelle sue varie forme di produzione ed alle attività ad essa strettamente connesse, ivi compresa quella agrituristica e quella ricettiva. Il sottosistema ricomprende al suo interno anche le aree agricole speciali corrispondenti alle aree di tutela paesistica di cui al precedente articolo 48.

Le superfici fondiari minime di cui all'art. 2 del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. 9 febbraio 2007, n. 5/R e ss.mm.ii., da applicare all'interno del sistema funzionale delle aree produttive agricole del Comune di Sansepolcro, sono quelle di cui all'Allegato C alle Norme del P.T.C. per le Zone Agronomiche n°3 "Alta Valtiberina e Montagna del Casentino est" e n°5 "Pianura della Valtiberina". In merito alle nuove costruzioni rurali il R.U. dovrà prevedere criteri di localizzazione, tipologie, materiali e dimensioni massime delle abitazioni rurali, tipologie e materiali degli annessi, che dovranno tenere conto delle prescrizioni di cui al precedente Titolo III e dei modelli della architettura rurale tradizionale all'interno di vari tipi e varianti di paesaggio agrario, per garantire la migliore contestualizzazione ambientale paesaggistica dei nuovi manufatti edilizi.

5. In merito agli annessi di cui all'art. 41 comma 5 ed agli articoli 5 e 6 del Regolamento approvato con

D.P.G.R.T. 9 febbraio 2007, n. 5/R e ss.mm.ii. il R.U. dovrà tenere conto delle disposizioni definite nel precedente articolo 53, comma 3.

6. All'interno del sistema funzionale delle aree produttive agricole sono ricomprese anche le aree individuate dal P.S. nelle tavv. 11a, 11b, 13c come *aree agricole specialistiche*, che corrispondono alle seguenti aree, con disciplina speciale già definita da strumenti urbanistici vigenti:

- area agricola specialistica di Aboca (già zona E7 del vigente P.R.G.);
- area agricola specialistica di Falcigiano (già zona E7 del vigente P.R.G.);
- area agricola specialistica di Gricignano (già zona E7 del vigente P.R.G.);
- Zona ippica di Podere Violino (già zona F9 del vigente P.R.G.);

Il Piano Strutturale, nelle sue tavole n. 12 a e 12 b, individua inoltre le seguenti aree già destinate allo svolgimento di funzioni ricreative, sportive, e ricettive compatibili con le attività agricole:

- struttura ricettiva e turistica esistente di Palazzo di Luglio;
- struttura ricettiva esistente in località Fracasso.

Nelle *aree agricole specialistiche* esistenti il P.S. conferma le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del P.S., ad eccezione di parte della zona E7 di Gricignano, per la quale valgono le disposizioni contenute nella disciplina della U.t.o.e. n. 12 di cui alla scheda D di valutazione della U.t.o.e. n. 12 contenuta nell'elaborato Elab. 14b.3 del P.S..

Il R.U. nelle *strutture ricettive e turistiche esistenti* e nelle *aree agricole specialistiche* esistenti potrà prevedere potenziamenti delle attività insediate, anche attraverso la realizzazione di strutture integrative sportive e ricreative, nelle aree contermini alle stesse e nel pieno rispetto della disciplina di cui ai precedenti Titoli II e III.

Il Piano Strutturale, nelle sue tavole n. 12 a e 12 b individua inoltre le seguenti aree per lo svolgimento di funzioni ricreative, sportive, e ricettive compatibili con le attività agricole:

- maneggio in Val d'Apra, posto ad est e a valle di Ponte S. Francesco, in merito al quale il P.S. definisce gli interventi ammissibili all'interno della scheda D di valutazione dell'U.t.o.e. n. 03 di cui all'elaborato denominato Elab. 14b.3 del P.S..

- area per attività sportivo - ricreative presso Villa Benedetti in merito al quale il P.S. definisce gli interventi ammissibili all'interno della scheda D di valutazione dell'U.t.o.e. n. 03 di cui all'elaborato denominato Elab. 14b.3 del P.S..

- area per attività sportivo - ricreative presso il lago del Roselli in località Cantone, in merito al quale il P.S. definisce gli interventi ammissibili all'interno della scheda D di valutazione dell'U.t.o.e. n. 03 di cui all'elaborato denominato Elab. 14b.3 del P.S..

7. Il R.U. dovrà inoltre disciplinare gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola, attraverso la verifica ed eventuale aggiornamento delle previsioni della vigente "Variante per l'edificato storico" comunque nel rispetto dei criteri di cui al precedente articolo 47. In merito al patrimonio edilizio esistente il R.U., nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 44 della L.R.T. 1/05 e succ. modiff. ed integr., dovrà precisare gli interventi ammessi definendo i limiti dimensionali e le condizioni per gli eventuali cambi di destinazione d'uso di ammessi non più utilizzati e per le eventuali addizioni funzionali agli edifici abitativi ai sensi dell'art. 79, comma 2, lettera d.3 della L.R.T. 1/05, nel rispetto delle disposizioni relative al "patrimonio collinare" contenute nel P.I.T..

8. Sono in generale da ritenersi funzioni compatibili, coerentemente con le integrazioni di cui alla disciplina specifica dei singoli sistemi territoriali, funzionali, delle U.t.o.e. e nel rispetto della disciplina di cui ai Titoli II e III delle presenti norme:

- la residenza stabile o temporanea da perseguire in prima istanza per il patrimonio edilizio esistente non utilizzabile a fini agricoli e non agricolo;
- le attività produttive esistenti;
- i pubblici esercizi, le attrezzature pubbliche e le attrezzature tecnologiche e infrastrutturali;
- le strutture ricettive.

Art. 66

Altri beni di rilevanza ambientale

1. Il P.S. individua inoltre i seguenti ulteriori beni facenti parte del sistema funzionale ambientale esistente e di progetto:

a. verde di rispetto ambientale e paesaggistico, ambiti di riqualificazione ambientale, ambiti agricoli di rispetto ambientale contermini ad infrastrutture principali, ambiti agricoli di corredo agli insediamenti, filari di alberi di progetto, aree verdi o vuoti esistenti interni ai tessuti urbani, ambiti

di reperimento per parchi fluviali, ambiti di reperimento per parchi urbani, aree a forte acclività di cui alle tavole 13a, 13b e 13c;

b. **Parco territoriale del Tevere** corrispondente alla U.t.o.e. n. 11 e **Area di Intervento strategico Is n. 12 "Area di valorizzazione turistica di Montedoglio"** di cui alle tavole 12a e 12b.

2. In merito al **verde di rispetto ambientale e paesaggistico**, considerato dal P.S. invariante strutturale, si rimanda alla disciplina di cui al precedente articolo 52. In merito alle aree classificate come **ambiti di riqualificazione ambientale, ambiti agricoli di rispetto ambientale contermini ad infrastrutture principali, ambiti agricoli di corredo agli insediamenti, filari di alberi di progetto, aree verdi o vuoti esistenti interni ai tessuti urbani, ambiti di reperimento per parchi fluviali, ambiti di reperimento per parchi urbani, aree a forte acclività** per la loro stretta relazione con il sistema degli insediamenti concentrati sono in gran parte stati ricompresi anche nel sottosistema funzionale del **verde urbano e periurbano** la cui disciplina è stata definita nel successivo Capo II, relativo al **"sistema funzionale degli insediamenti concentrati e sparsi: i sottosistemi delle aree con funzioni prevalentemente residenziali e prevalentemente produttive"**.

3. In merito al **Parco territoriale del Tevere** ed all' **Area di Intervento strategico Is n. 12 "Area di valorizzazione turistica di Montedoglio"** si rimanda alla specifica disciplina delle U.t.o.e. n. 11 "Parco territoriale del Tevere" e della U.t.o.e. n. 05 "Poggio dei Comuni e Montedoglio" contenuta nelle schede D di valutazioni delle suddette U.t.o.e. contenute nell'elaborato Elab. 14b.3.

Capo II – Il sistema funzionale degli insediamenti concentrati e sparsi: i sottosistemi delle aree con funzioni prevalentemente residenziali e prevalentemente produttive

Art. 67

Disposizioni generali

1. Il sistema degli insediamenti concentrati comprende le parti di territorio:

- che sono state profondamente trasformate nel tempo con un insieme sistematico di opere che le hanno rese adatte alle varie funzioni connesse all'insediamento accentrato delle comunità locali;
- che il Piano Strutturale riconferma per le stesse finalità. Esse comprendono in particolare i centri e i nuclei edificati con continuità, ivi comprese le aree aperte intercluse, integrati dalle nuove quote di sviluppo previste.

Tali sottosistemi funzionali si sono sviluppati, nella maggior parte dei casi, a partire da un nucleo di antica formazione, registrando poi nel tempo accrescimenti e trasformazioni che ne hanno modificato e consolidato l'assetto morfologico e funzionale. In particolare esse:

- conservano i tessuti e le testimonianze delle varie epoche di sviluppo, talvolta di significativo valore;
- sono formate da morfologie differenziate per livello di compiutezza, carico urbanistico, grado di strutturazione, funzioni presenti, ivi comprese quelle di servizio, non sempre fra loro compatibili;
- sono integrate da una rete di infrastrutture e di servizi non sempre adeguata in quantità e in qualità alle necessità della popolazione;
- in conseguenza del loro sviluppo, contengono al loro interno differenziate qualità ambientali e forme diversificate di degrado.

2. Il sistema funzionale delle aree degli insediamenti concentrati del Comune di Sansepolcro è costituito da:

- Sansepolcro capoluogo;

- le frazioni ed aggregati di: Santa Fiora, Gricignano, Gagnano alto e basso, Pocaia, S. Pietro in Villa, Trebbio, Aboca, Montagna, Santa Croce e Falcigiano.

Il P.S. ha inoltre individuato i seguenti centri storici minori: S. Martino in Val d'Afra, Cignano, Celle e l'aggregato per nuclei di Misciano.

3. Il P.S. formula per questo sistema i seguenti obiettivi:

- tutela delle parti, edificate e non, giudicate nel loro complesso di interesse storico documentario e significative per l'identità culturale del luogo;
- massimo uso del patrimonio edilizio esistente per il cui recupero potranno essere attivate politiche e interventi anche di natura finanziaria;
- consolidamento urbano delle strutture insediative esistenti in tutti i loro aspetti: funzionale, morfologico e di servizio per la popolazione, contenendone al tempo stesso l'espansione. Questo dovrà comportare in

particolare:

- la massima utilizzazione delle capacità residue presenti nei centri abitati,
- il potenziamento del carico urbanistico dei centri abitati in termini complessivi e mirati per le singole loro parti;
- la specializzazione funzionale di alcune aree strategicamente posizionate nel centro abitato.
- il miglioramento della qualità ambientale urbana in tutti i suoi aspetti: funzionale, ambientale, morfologico. In particolare dovrà essere attivata la riqualificazione morfologica delle aree non sufficientemente strutturate, disorganiche e interstiziali, anche mediante incremento del carico urbanistico.

4. Tenuto conto delle eventuali specifiche prescrizioni di U.t.o.e., nel sistema degli insediamenti concentrati sono previste e ammesse le seguenti funzioni: residenza, attività produttive (limitatamente a piccole attività artigianali funzionali alla residenza), commerciali, terziarie-direzionali, ricettive, aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, infrastrutture per la mobilità carrabile e pedonale. In particolare:

- per il **sottosistema delle aree prevalentemente residenziali** sono considerate compatibili le seguenti funzioni: residenza, attività commerciali, attività artigianali che non arrechino disturbo al vicinato e non insalubri (sia di I che di II classe ai sensi del testo unico delle leggi sanitarie e successive modifiche ed integrazioni), servizi di interesse comune, attività turistico-ricettive, attrezzature sportive, secondo un mix funzionale integrato, anche a livello architettonico, tale da superare uno zoning di tipo monofunzionale pur garantendo la conservazione dell'attuale prevalenza della funzione residenziale.

- Per il **sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente produttive** sono considerate compatibili le seguenti funzioni: attività produttive, residenza strettamente connessa alle attività produttive, attività commerciali, direzionali e ricettive.

5. Nell'ambito del sistema insediativo concentrato sono individuati sottosistemi funzionali che costituiscono articolazione dei sottosistemi delle aree prevalentemente residenziali e prevalentemente produttive, rappresentati nelle Tav. 13a, 13b e 13c del P.S., omogenei, per caratteri delle risorse presenti, per problematiche e per obiettivi vincolanti per il Regolamento Urbanistico, disciplinati al successivo articolo.

6. Il sottosistema funzionale degli insediamenti sparsi con funzione residenziale o produttiva, rappresentato nelle tavv. 12a e 12b del P.S., è costituito in gran parte da complessi edilizi storici a cui si applica la disciplina definita nei precedenti articoli da 47 a 51 e, in particolare:

- a. dal sistema delle ville e dai relativi parchi e giardini ed aree di tutela paesistica;
- b. dagli edifici specialistici antichi o complessi edilizi monumentali, dalle relative pertinenze ed aree di tutela paesistica;
- c. dai complessi edilizi storici rurali ed ex rurali e dalla relative pertinenze.

7. Fanno parte del sottosistema funzionale degli insediamenti sparsi con funzione residenziale o produttiva anche gli insediamenti recenti articolati in:

- a. complessi edilizi residenziali con eventuali annessi, realizzati successivamente al 1940 e quindi non disciplinati dalla vigente "Variante per l'edificato di matrice storica" e relative pertinenze, compresi nelle aree definite *pertinenze di edifici recenti in territorio rurale* di cui alle tavv. 12a e 12b, 13a, 13b, 13c del P.S.;
- b. *ambiti per nuove abitazioni o annessi rurali su aree di tutela paesistica* alle tavv. 12a e 12b e 13a;
- c. edifici produttivi recenti e relative pertinenze compresi nelle aree definite *pertinenza di edifici produttivi sparsi* di cui alle tavv. 11a, 11b, 12a e 12b del P.S.;
- d. *impianti di recupero rifiuti sparsi* di cui alle tavv. 11a, 11b, 12a e 12b del P.S..

Tali beni ed aree sono disciplinati nel presente Titolo V, Capo II.

Art. 68

Il sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente residenziali

1. Il sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente residenziali, facente parte del sistema degli insediamenti concentrati, è stato articolato nei diversi tessuti urbani, individuati nelle tavv. 13a, 13b e 13c del P.S., per ognuno dei quali sono dettati specifici obiettivi e disposizioni per il R.U.:

a) Per i tessuti urbani individuati come **centri storici** nelle tavv. 11a, 11b, 12a e 12b, e come **Centro storico del capoluogo** e **centri storici minori** nelle tavv. 13a, 13b e 13c nel rispetto del disposto di cui al precedente articolo 47: conservazione, attraverso azioni di tutela attiva volta a mantenere il patrimonio edilizio di pregio integro in sé e nei suoi rapporti con il contesto urbanistico; tutela del patrimonio edilizio esistente mediante interventi adeguati ai caratteri tipologici e architettonici; previsione di destinazioni

compatibili con le specifiche tipologie insediative; tutela dei valori morfologici legati al rapporto tra tessuti edilizi storici e spazi inedificati circostanti e quindi delle aree di tutela paesistica. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire gli interventi e le funzioni ammissibili per ciascun fabbricato e insieme omogeneo di fabbricati, in rapporto ai valori architettonici individuati, e dovrà specificare gli obiettivi, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni, il dimensionamento già definiti dal P.S. per i tessuti storici, nelle schede D di valutazione delle U.t.o.e. oltre che le disposizioni di cui ai Titoli II e III delle presenti norme e quelle degli articoli 13 e 74 delle presenti norme relative alle aree di Intervento strategico; all'interno del **centro storico del capoluogo** e dei **centri storici minori** il P.S., nelle tavv. 13a, 13b e 13c, ha rappresentato anche la diversa articolazione dei valori architettonico-ambientali degli edifici facenti parte dei vari tessuti storici;

b) per i tessuti urbani individuati come **tessuti consolidati ricadenti nella fascia dei 200 metri** in cui ricadono edifici storici e recenti già oggetto di specifica disciplina definita nella "Variante della fascia dei 200 metri", delimitata negli anni '80 come "area di recupero" ai sensi della L. 457/78 al fine di una sua efficace riqualificazione, che avrebbe assunto un valore strategico per la sua collocazione tra il tessuto del Centro storico del capoluogo e i quartieri più recenti: mantenimento e valorizzazione della qualità architettonica ed urbanistica degli edifici storici e delle loro pertinenze, anche attraverso la riqualificazione degli spazi aperti alterati o degradati, il mantenimento dei giardini e degli orti presenti, la riqualificazione delle aree degradate; il Regolamento Urbanistico dovrà riverificare la disciplina della vigente variante per stimolare l'attuazione degli interventi di riqualificazione non ancora attivati. Il R.U. dovrà inoltre individuare aree interne a tali ambiti o nelle zone contermini, da destinare a garages e parcheggi, e definire norme per la riqualificazione ed il mantenimento degli spazi aperti di pregio. Per tali tessuti sono previste due modalità di intervento: la prima finalizzata alla conservazione degli attuali assetti, con interventi finalizzati alla riqualificazione e recupero degli spazi aperti e la creazione di una migliore dotazione di garage e parcheggi e la riqualificazione delle aree verdi comuni; la seconda attraverso un intervento di riprogettazione unitaria che coinvolga l'intero quartiere e le aree contermini. Il R.U., nei casi di interventi di riprogettazione unitaria, potrà ricomprendere tali tessuti all'interno di ambiti di riorganizzazione urbanistica finalizzati al consolidamento sismico ed alla ristrutturazione strutturale e funzionale degli edifici, oltre che ad una complessiva migliore dotazione urbanistica. All'interno dei *tessuti consolidati ricadenti nella fascia dei 200 metri* valgono inoltre gli obiettivi, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni, il dimensionamento già definiti dal P.S. all'interno delle U.t.o.e. n. 1 e n. 2 nelle Schede D di valutazione di cui agli elaborati Elab. 14b.1 e Elab. 14b.2 del P.S..

c) I tessuti urbani individuati come **tessuti omogenei ed eterogenei post-bellici** realizzati tra gli anni '50 e '70 del novecento, corrispondono a parti di città differenziate al loro interno per valori architettonici (vi sono presenti infatti esempi di tipologie edilizie anni '50 di un certo pregio o edifici più recenti e privi di valore) che per caratteri urbanistici e di localizzazione (dai tessuti collinari affacciati su strade di distribuzione dalla sezione ridotta, a quelli analoghi presenti all'interno del quartiere Le Forche e Triglione, al tessuto eterogeneo, a sud del largo di Porta Fiorentina fino alla strada Senese Aretina) risultano accomunati dalla assenza di un disegno urbanistico complessivo e quindi da uno sviluppo edilizio spontaneo ed episodico. Poiché le problematiche di tali tessuti risultano in molti casi analoghe a quelle dei *tessuti consolidati ricadenti nella fascia dei 200 metri*, il R.U. dovrà sviluppare per essi una disciplina attraverso la definizione di obiettivi, metodi di indagine e livelli di approfondimento analoghi a quelli della vigente "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane", che garantisca il miglioramento della dotazione di standards pubblici e servizi e la riqualificazione dell'ambiente urbano mediante progetti mirati al consolidamento dell'immagine urbana, con azioni dirette e indirette sulle urbanizzazioni (viabilità e altri percorsi, alberature e verde di arredo, ecc.), sulle delimitazioni dei lotti, sulle relazioni funzionali. Il R.U. dovrà quindi definire una disciplina di tutela per gli edifici anni '50 che risultano di interesse architettonico, e prevedere interventi di completamento studiati in base ai caratteri edilizi esistenti ed al loro rapporto con gli spazi aperti, alle esigenze di riqualificazione degli skyline lungo strada, prevedendo, nelle aree ancora libere, anche la localizzazione di spazi per standards pubblici di verde e parcheggi; gli interventi saranno attuati sia attraverso interventi diretti che attraverso interventi di riprogettazione unitaria che tengano conto del sistema territoriale di appartenenza, prevedendo tipologie edilizie a bassa densità ed altezze massime non superiori a due piani fuori terra per i tessuti postbellici collinari nella U.t.o.e. n. 2. All'interno dei *tessuti omogenei ed eterogenei post-bellici* valgono inoltre gli obiettivi, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni, le condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente, il dimensionamento già definiti dal P.S. all'interno delle U.t.o.e. n. 1 e n. 2 nelle Schede D di valutazione di cui agli elaborati Elab. 14b.1 e Elab. 14b.2 del P.S..

d) I tessuti urbani individuati come **tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti** corrispondono a parti di città edificate a partire dagli '70 fino ai nostri giorni che presentano caratteri

fortemente differenziati dal punto di vista delle tipologie edilizie (dai quartieri di case popolari ad elevato indice ai tessuti con abitazioni mono, bifamiliare o plurifamiliare), della dotazione di standards e della accessibilità; a parte alcune eccezioni rappresentate ad esempio dal quartiere S. Paolo e dal primo nucleo del quartiere Triglione, si tratta di parti di città dove è spesso presente un forte squilibrio nel rapporto tra le aree private e gli spazi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico a favore delle prime; non sono inoltre infrequenti assetti della viabilità caotici, con situazioni di criticità in merito alla sicurezza degli incroci, inadeguatezza delle sezioni stradali, assenza di marciapiedi, ripetute viabilità a "cul de sac". Il R.U. in tali contesti dovrà fare salvi gli indici ed i parametri urbanistici del P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S. calibrando eventuali ulteriori interventi di completamento in rapporto alle criticità evidenziate e dovrà puntare alla riqualificazione complessiva degli spazi pubblici, promuovendo l'attuazione delle aree a standards già previste e non ancora attuate, la riorganizzazione e razionalizzazione del sistema viario, la localizzazione, negli spazi non ancora edificati (individuati come verdi o vuoti urbani interni ai tessuti) di spazi per standards. In aderenza ai "tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti" che confinano con "ambiti agricoli di corredo agli insediamenti" o con aree con "tessitura agraria a maglia fitta" e che ricadono nella U.t.o.e. 01, il R.U. potrà consentire interventi volti al miglioramento del livello qualitativo del sistema insediativo ed all'incremento dell'offerta residenziale, anche con precisazione del confine verso l'area agricola, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme, per la tutela delle risorse essenziali, su aree non interessate dalle invarianti strutturali di cui al Titolo III delle norme del P.S. e secondo quanto specificato nei Titoli IV e V delle presenti norme. Tale precisazione potrà anche comportare la modesta rettifica delle perimetrazioni delle aree con *tessitura agraria a maglia fitta* a cui potranno essere connessi interventi di mitigazione degli impatti e di recupero dei caratteri essenziali delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali e della vegetazione non colturale ancora presenti. La precisazione del confine tra le aree individuate come "tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti" e la contigua area agricola dovrà configurarsi come rettifica di limitata entità rispetto a quello già definito dal P.S. e comportare ampliamenti delle aree edificabili non superiori al 10% delle superfici delle aree già classificate dal P.S. come "tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti". Per i *tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti* valgono inoltre gli obiettivi, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni, le condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente, il dimensionamento definiti dal P.S. all'interno delle U.t.o.e. nelle Schede D di valutazione di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 ed Elab. 14b.3 del P.S..

e) I tessuti urbani individuati come **tessuti degradati e/o con funzioni miste incongrue o dismessi** sono costituiti da: aree inadatte per la loro conformazione urbanistica e tipologica ad assumere il ruolo che la posizione urbana loro attribuisce; aree dequalificate e degradate per scarsa dignità morfologica delle componenti edilizie, dalla presenza di corpi edilizi in materiale precario; da aree produttive dequalificate intercluse, prive o carenti di disegno urbano per eccessiva frammentarietà ed eterogeneità nella forma dei lotti. In tali aree prevale un'immagine di disordine non eliminabile con interventi circoscritti ai singoli lotti od edifici. Il P.S. formula quindi i seguenti obiettivi: promozione di interventi di riqualificazione attraverso la riconfigurazione edilizia ed urbanistica anche con demolizione, ricostruzione e ridisegno dei lotti, introduzione di funzioni compatibili con il contesto, favorendo la rilocalizzazione delle eventuali funzioni incongrue. Al perseguimento di questi obiettivi concorrono con ruolo, finalità e tipo di impegno diversi il comune e i privati interessati. Al fine di stimolare le possibilità di attuazione il R.U. potrà individuare azioni dirette e indirette di incentivo al coordinamento e di limitazione agli interventi singoli. In particolare il R.U. dovrà definire gli ambiti organici di riordino urbanistico, le funzioni ammissibili, gli indirizzi per le tipologie edilizie da realizzare, le prescrizioni per gli assetti degli spazi pubblici e per l'arredo urbano. Saranno inoltre individuati: strumenti attuativi delle previsioni, ruolo e spettanze dell'operatore pubblico e di quello privato, oneri e cessioni, che potranno avvenire anche al di fuori del comparto di intervento, in area a previsione pubblica da individuare secondo le priorità strategiche e secondo quanto stabilito nella disciplina delle U.T.O.E. definita nelle schede D di valutazione di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 ed Elab. 14b.3 del P.S..

Di norma in tali tessuti il R.U. conferma gli indici e parametri urbanistici vigenti alla data di adozione del P.S. per i "tessuti degradati e/o con funzioni miste incongrue o dismessi" che ricadono nell'ambito di applicazione della "Variante della fascia dei 200 metri", ad eccezione di quanto diversamente previsto nelle Schede D di valutazione di cui agli elaborati Elab. 14b.1 e Elab. 14b.2; negli altri *tessuti degradati e/o con funzioni miste incongrue o dismessi* gli indici ed i parametri urbanistici da utilizzare per gli interventi di ricostruzione dovranno essere armonizzati con i caratteri urbanistici, le tipologie e gli skyline dei tessuti contermini; gli interventi di ricostruzione potranno avvenire solo a seguito della demolizione completa delle volumetrie incongrue ricadenti nei suddetti tessuti. Per i *tessuti degradati e/o con funzioni miste incongrue o dismessi* valgono inoltre gli ulteriori obiettivi, azioni di piano, condizioni alle trasformazioni, le condizioni

per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente ed il dimensionamento definiti dal P.S. all'interno delle U.t.o.e. nelle Schede D di valutazione di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 ed Elab. 14b.3 del P.S..

f) Le aree individuate come **ambiti di potenziamento della residenza** sono costituite da aree di completamento o di espansione edilizia già previste nel P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S. e non ancora attuate e da aree di margine o di frangia urbana in cui il P.S. prevede la localizzazione di nuove quote di residenza; tali aree nel loro insieme tendono a potenziare il sistema della residenza degli insediamenti principali (capoluogo, frazioni e aggregati) ridefinendo e riqualificando i confini tra sistema urbano ed extraurbano. Il P.S. prescrive che le nuove quote di residenza che il primo R.U. potrà attivare siano localizzate esclusivamente all'interno degli *ambiti di potenziamento della residenza*, degli *ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica* e nelle *aree soggette ad intervento strategico*.

Il R.U. dovrà dimensionare le nuove quote di residenza confermando gli indici ed i parametri urbanistici del P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S. per le zone B e C non ancora attuate ricomprese negli *ambiti di potenziamento della residenza* o nei *tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti*; nelle aree diverse da quelle precedenti il R.U. dovrà in generale prevedere indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1,5 mc./mq. negli *ambiti di potenziamento della residenza* ricadenti nel sistema territoriale di pianura; indice di fabbricabilità territoriale massimo di 0,5 mc./mq. negli *ambiti di potenziamento della residenza* ricadenti nel sistema territoriale della Collina di Sansepolcro e delle Colline in sinistra del Tevere e del Tignana. Tali volumetrie saranno poi computate in S.U.L. dividendo per 3 le volumetrie totali ottenute. Per gli *ambiti di potenziamento della residenza* valgono inoltre gli ulteriori obiettivi, azioni di piano, condizioni alle trasformazioni, condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente ed il dimensionamento della funzione residenziale già definiti dal P.S. all'interno delle U.t.o.e. nelle Schede D di valutazione di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 ed Elab. 14b.3 del P.S.. Nelle percentuali massime variabili dal 5 al 10% della S.U.L. complessiva costruibile in ogni *ambito di potenziamento della residenza* potranno essere insediate anche funzioni turistico - ricettive e/o direzionali e per servizi privati.

g) Le aree individuate come **ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica** hanno caratteri analoghi a quelli di cui al punto precedente anche se si differenziano da essi per il fatto che sono localizzati in contesti che il P.T.C. comprende in aree di tutela paesistica delle strutture urbane, delle ville, degli aggregati di minor valore urbanistico-paesistico. Al fine di garantire il rispetto degli obiettivi di tutela definiti dal P.T.C. negli articoli 2, 13 e 25 delle sue Norme, il P.S. ha effettuato valutazioni di compatibilità urbanistica e paesistica e definito conseguenti ulteriori condizionamenti alle trasformazioni, a supporto della individuazione degli *ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica* che si configurano quindi come parziali scostamenti dalle direttive del P.T.C. ammessi dallo stesso. Per gli *ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica* valgono gli obiettivi, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni, le prescrizioni derivanti dalle valutazioni di compatibilità urbanistico-paesistica ed il dimensionamento definiti dal P.S. all'interno delle U.t.o.e. nelle Schede D di valutazione di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 ed Elab. 14b.3 del P.S..

Nelle tavv. 13a, 13b e 13c il P.S. ha rappresentato anche l'articolazione dei diversi valori architettonico-ambientali degli edifici storici ricadenti nelle porzioni di territorio sviluppate alla scala 1:5.000.

2. Il sistema funzionale prevalentemente residenziale negli insediamenti sparsi è formato dalle aree di cui al comma 6 e al comma 7, punti a. e b. del precedente articolo 67. Gli interventi consentiti dal P.S. all'interno delle aree definite dal P.S. come **ville e dei relativi parchi e giardini, pertinenze di edifici monumentali, e pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali** sono quelli di cui alla "Variante per l'edificato di matrice storica" vigente alla data di adozione del P.S., sia che essi ricadono nel territorio rurale che all'interno del sistema insediativo concentrato. In particolare, nelle zone classificate come agricole nel P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S., tale disciplina potrà consentire di superare, a seguito della definitiva approvazione del P.S., le limitazioni di cui all'art. 44, comma 1 della L.R.T. 1/05 e succ. modiff. ed integr..

Per le **abitazioni non agricole esistenti alla data di adozione del P.S. e ricadenti in zona agricola nel P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S.** (comprese o non comprese all'interno delle *pertinenze di edifici recenti in territorio rurale* individuate nelle tavv. 12a e 12b, 13a, 13b, 13c del P.S.) il R.U. dovrà stabilire gli interventi da consentire per il recupero del patrimonio edilizio esistente, tra cui anche le addizioni funzionali ammissibili (il loro dimensionamento massimo e le modalità per la realizzazione dei relativi interventi edilizi) di cui all'art. 79, comma 2 lettera d.3 della L.R.T. 1/05 e succ. modiff. ed integr..

In aderenza alle *"pertinenze di edifici recenti in territorio rurale"* che confinano con *"ambiti agricoli di corredo agli insediamenti"* o con aree con *"tessitura agraria a maglia fitta"* e che ricadono nella U.t.o.e. 01, il R.U. potrà consentire interventi volti al miglioramento del livello qualitativo del sistema insediativo ed

all'incremento dell'offerta residenziale, anche con precisazione del confine verso l' area agricola, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme, per la tutela delle risorse essenziali su aree non interessate dalle invariati strutturali di cui al Titolo III delle norme del P.S. e secondo quanto specificato nei Titoli IV e V delle presenti norme. Tale precisazione potrà anche comportare la modesta rettifica delle perimetrazioni delle aree con *tessitura agraria a maglia fitta* a cui potranno essere connessi interventi di mitigazione degli impatti e di recupero dei caratteri essenziali delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali e della vegetazione non colturale ancora presenti. La precisazione del confine tra le aree individuate come "*pertinenze di edifici recenti in territorio rurale*" e la contigua area agricola dovrà configurarsi come rettifica di limitata entità rispetto a quanto già definito dal P.S. e comportare ampliamenti edilizi a fini abitativi con S.U.L. massima di 250 mq. per ogni area individuata come "*pertinenza di edifici recenti in territorio rurale*".

In merito agli **edifici esistenti recenti** (post 1940) **con destinazione non agricola e né abitativa**, legittimati da regolare titolo abilitativo (compresi o non compresi all'interno delle *pertinenze di edifici recenti in territorio rurale* individuate nelle tavv. 12a e 12b del P.S.), non schedati dalla "Variante per l'edificato di matrice storica" vigente alla data di adozione del P.S. (ad esempio annessi dismessi o altro tipo di costruzione) e ricadenti in zona agricola nel P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S., il R.U. dovrà prevedere la disciplina degli interventi e delle destinazioni ammissibili, nel rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli II e III delle presenti norme e della disciplina delle aree naturali e delle aree produttive agricole di cui al presente Titolo. Per tali manufatti continuano a valere, fino alla approvazione del R.U., le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 44 della L.R.T. 1/05, che limitano gli interventi ammissibili al restauro e risanamento conservativo.

Qualora le aree classificate come "*ville e relativi parchi e giardini*", "*pertinenze di edifici monumentali*", "*pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali*" e "*pertinenze di edifici recenti*" ricadano in zona agricola del P.R.G. vigente, tale zonizzazione dovrà essere mantenuta anche nel R.U. nelle aree che il P.S. ricomprende nel sistema delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

Il P.S. inserisce poi all'interno del *sistema funzionale prevalentemente residenziale degli insediamenti sparsi* gli **ambiti** che sono stati individuati a seguito di valutazioni di compatibilità urbanistico-paesistica e della definizione di prescrizioni per l'attuazione di eventuali trasformazioni urbanistico edilizie. Tali ambiti si configurano come scostamenti parziali dalle direttive del P.T.C. ammessi da tale piano. Per gli **ambiti di potenziamento della residenza su area di tutela paesistica** e per gli **ambiti per nuovi annessi o abitazioni rurali su area di tutela paesistica** individuati dal P.S. di Sansepolcro valgono gli obiettivi, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni, le prescrizioni derivanti dalle valutazioni di compatibilità urbanistico-paesistica ed il dimensionamento definiti dal P.S.. nelle Schede D di valutazione della U.t.o.e n. 3, di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2, Elab. 14b.3 del P.S..

3. Nell'attuazione degli interventi previsti dal P.S. all'interno degli "*ambiti di potenziamento della residenza*", dei "*tessuti produttivi vocati alla riconversione*", degli "*ambiti di potenziamento del sistema produttivo*" e delle "*aree di Intervento strategico*" il R.U. potrà consentire la suddivisione degli interventi in stralci funzionali che comunque garantiscano il perseguimento degli obiettivi generali e specifici fissati dal P.S. per i vari sistemi territoriali, U.t.o.e., sistemi e sub sistemi funzionali ed aree di intervento strategico secondo le specifiche disposizioni di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2, Elab. 14b.3 del P.S..

4. Gli interventi di recupero e riutilizzo di immobili già destinati a funzioni produttive, ricadenti all'interno del "*sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente residenziali*", che saranno riutilizzati a fini produttivi, commerciali, direzionali o residenziali, dovranno obbligatoriamente prevedere anche opere di riqualificazione urbanistico - edilizia comprensive del reperimento di adeguate superfici di standards pubblici, della bonifica e rimozione delle eventuali coperture in eternit.

Art. 69

Il sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente produttive

1. Il sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente produttive comprende le parti di città organizzate ed infrastrutturate per lo svolgimento di attività industriali o artigianali. All'interno di tale sottosistema funzionale sono compresi i **tessuti produttivi consolidati**, i **tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale**, gli **ambiti di potenziamento del sistema produttivo**, le **aree di lavorazione o recupero inerti**, l'**ambito di potenziamento dell'attività di recupero inerti** di Falcigliano; tali sottosistemi ricadono all'interno del sistema insediativo concentrato di cui alle tavv. 13a, 13b e 13c del P.S.; nelle tavv. 11a, 11b, 12a e 12b sono invece riportati le **aree produttive sparse**, l'**impianto di**

recupero rifiuti isolato in località Regliarino e le **aree produttive in golena**, che appartengono al sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente produttive del sistema insediativo sparso. Per ognuna di tali aree sono dettati specifici obiettivi e disposizioni per il R.U.:

a) i **tessuti produttivi consolidati** corrispondono ad aree già edificate per lo svolgimento di attività produttive; questi tessuti sono prevalentemente localizzati in tre zone industriali distinte (zona industriale Melello-Fiumicello, zona industriale Trieste e zona industriale Alto Tevere); tra queste tre principali aree produttive le aree di Fiumicello, Melello e Trieste possono considerarsi, per localizzazione e caratteri dei contesti urbanistici circostanti ed infrastrutturali, zone sature, mentre, la zona Industriale Altotevere rappresenta ad oggi l'unico comparto produttivo con i requisiti atti ad assumere il ruolo di area industriale più importante della Valtiberina toscana, anche se la sua dotazione infrastrutturale ed il suo assetto urbanistico complessivo, così come la accessibilità ed il rapporto con le infrastrutture della mobilità, non possono considerarsi ancora soddisfacenti. Il P.S. per i *tessuti produttivi consolidati* formula obiettivi volti alla riqualificazione complessiva delle aree, ad una razionalizzazione e migliore organizzazione del sistema della mobilità per l'accesso e la distribuzione ai singoli lotti, alla dotazione di adeguati spazi per la sosta, all'equilibrio delle funzioni che limiti o condizioni la presenza della funzione commerciale al loro interno e garantisca invece l'inserimento di adeguate strutture di servizio alle imprese, tra cui anche servizi per la prevenzione dai danni dovuti agli incendi. Al tempo stesso il P.S. persegue l'obiettivo del miglioramento dei livelli di qualità e di decoro urbano attraverso la previsione di adeguati marciapiedi ed arredo vegetazionale lungo le strade esistenti, garantendo una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di compensazione e filtro nei confronti dei rischi di inquinamento oltre che il potenziamento dei sottoservizi e delle reti telematiche, anche attraverso l'adesione ai progetti di potenziamento della banda larga promossi dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Arezzo. Il R.U. per i *tessuti produttivi consolidati* confermerà gli indici e parametri urbanistici già previsti dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S., garantendo il mantenimento della prevalenza delle attività artigianali ed industriali, prevedendo la localizzazione di funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita solamente nelle parti dei *tessuti produttivi consolidati* corrispondenti alle zone D5 del vigente P.R.G. o attraverso cambi di destinazioni d'uso degli attuali capannoni per le sole zone D di completamento, per una percentuale massima del 20% della capacità edificatoria, calcolata come indicato nell'art. 9 delle presenti N.T.A, per le funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita. Tale percentuale del 20% potrà includere anche altre funzioni quali servizi alla produzione (ristorazione, attività direzionali e servizi sportivi coperti). Nelle aree comprese nei **tessuti produttivi consolidati** dovranno essere esclusi gli esercizi di vicinato; potranno invece essere autorizzate strutture di vendita con superficie inferiore a 250 mq. per la vendita di materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi, legnami, attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio, materiali per l'edilizia, materiali termoidraulici). Nell'area individuata come **tessuto produttivo consolidato** in località Melello e posto a valle della via Tiberina potrà essere consentita la realizzazione di abitazioni per il custode o palazzine uffici ad una distanza minima di 30 metri dal ciglio della stessa strada Tiberina, mentre per le costruzioni relative agli edifici propriamente produttivi tale distanza minima dovrà essere di 40 metri, come previsto nel P.R.G. vigente. In tali fasce di rispetto stradale ed ambientale potranno essere localizzati aree verdi e parcheggi coperti.

Nei *tessuti produttivi consolidati* della zona industriale Melello - Fiumicello e della zona industriale Trieste il R.U. potrà prevedere interventi di riqualificazione funzionale delle stesse finalizzata all'insediamento di attività di artigianato di qualità, di laboratori di ricerca scientifica, di attività di formazione, di attività volte alla innovazione tecnologica ed imprenditoriale che risultino compatibili con i caratteri urbanistici, paesaggistici e ambientali delle aree interessate e di quelle contermini. Nei casi in cui vengano presentati progetti di trasformazione e ridestinazione funzionale di aree produttive esistenti la cui rilevanza strategica sia accertata, in quanto finalizzati al consolidamento o sviluppo di processi o di filiere produttive di particolare rilevanza socio-economica e capaci di sviluppare forti ed eccellenti funzioni, sempre orientate allo sviluppo di settori produttivi, l'Amministrazione Comunale, con eventuali varianti al P.S., che dovranno verificare l'eventuale necessità di riequilibrio del dimensionamento delle varie funzioni precedentemente stabilito, potrà consentire opportune soluzioni negoziali con gli attori imprenditoriali interessati, che premiano il loro impegno a garantire il permanere della propria presenza "industriale". Tali interventi, che dovranno essere anche finalizzati alla localizzazione di servizi collettivi, edilizia sociale o a dotazioni infrastrutturali, saranno subordinati alla dislocazione dei processi produttivi preesistenti in altra parte del territorio comunale o ad interventi compensativi in relazione funzionale con i medesimi.

Come previsto nel precedente articolo 35 le coperture dei manufatti edilizi delle zone industriali, artigianali e commerciali rappresentano per il P.S. le localizzazioni ottimali per impianti di produzione dell'energia da energia solare, sia termici che fotovoltaici. Il R.U. dovrà quindi prevedere forme di incentivazione in tal

senso. Nelle aree dei *tessuti produttivi consolidati* valgono inoltre gli obiettivi, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni, le condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente ed il dimensionamento definiti dal P.S. nelle Schede D di valutazione delle U.t.o.e. di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 ed Elab. 14b.3 del P.S..

b) i **tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale** corrispondono a parti dei tessuti produttivi consolidati che presentano localizzazione incongrua rispetto al contesto territoriale ed urbanistico in cui sono inseriti (contesti collinari confinanti con le aree collinari di maggior pregio paesaggistico o tessuti interclusi ad aree prevalentemente residenziali), sono caratterizzate da fenomeni di dismissione parziale o totale; tali tessuti possono essere vocati ad una riconversione funzionale a fini residenziali che potrà consentire anche di inserire nelle zone pedecollinari aree a parco che costituiranno pregevoli soluzioni di continuità del continuum urbano con localizzazioni baricentriche ed integrate con attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico quali piccoli esercizi commerciali e strutture per attività ricreative e sociali anche a servizio dei contigui quartieri residenziali esistenti. Tali interventi di riconversione dovranno essere inoltre funzionali alla riorganizzazione del sistema della viabilità per l'accesso e la distribuzione alle aree residenziali, sia esistenti che di previsione, ed alla creazione di un sistema di percorsi ciclopedonali di collegamento tra le diverse aree a parco di previsione e a verde ed attrezzature pubblici o di interesse pubblico, sia esistenti che di previsione. Tali obiettivi sono perseguiti anche attraverso la individuazione di apposite aree di Intervento strategico di cui ai precedenti articoli 8 e 13 ed al successivo articolo 74. In tali aree il R.U. dovrà prevedere indici e parametri urbanistici che si armonizzino e siano analoghi a quelli delle circostanti aree residenziali esistenti garantendo comunque, per i *tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale* ricadenti nel sistema territoriale ST "Collina di Sansepolcro" ed a confine con il sistema collinare di maggior pregio, indici di fabbricabilità territoriale non superiori a 1 mc/mq. ed altezze massime non superiori a due piani fuori terra. Tale indice di fabbricabilità territoriale potrà eventualmente essere incrementato in fase di R.U., sulla base di analisi di maggior dettaglio, per il conseguimento di obiettivi di interesse generale e per la realizzazione di elevati standards di qualità urbana, che siano comunque adeguatamente armonizzati con il contesto pedecollinare in cui si collocano. Tale incremento non potrà comportare comunque indici di fabbricabilità territoriali superiori a 1,5 mc/mq. Nelle aree dei *tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale* del sistema collinare valgono inoltre gli obiettivi, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni, le condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente ed il dimensionamento definiti dal P.S. nelle Schede D di valutazione delle U.t.o.e. di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 ed Elab. 14b.3 del P.S.; si applicano inoltre le disposizioni di cui all'art. 68, comma 3, delle presenti norme.

c) Gli **ambiti di potenziamento del sistema produttivo** corrispondono alle aree intercluse o sul margine delle aree ricadenti nei *tessuti produttivi consolidati* che il P.S. destina al potenziamento del sistema della produzione nel territorio comunale; al loro interno il R.U. dovrà dimensionare gli interventi di nuova edificazione nel rispetto dei criteri e parametri per il dimensionamento di cui al precedente articolo 9 comma 3, garantendo la prevalenza delle funzioni artigianali e industriali, ad eccezione delle parti di *ambiti di potenziamento del sistema produttivo* che corrispondono alle zone D5 del P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S., in cui potranno essere insediate funzioni commerciali per medie strutture di vendita. La funzione commerciale all'interno degli *ambiti di potenziamento del sistema produttivo* al di fuori delle citate zone D5 potrà essere presente esclusivamente nella forma di commercio all'ingrosso o di spacci aziendali per la vendita dei prodotti derivanti dalle prevalenti attività industriali ed artigianali. Negli *ambiti di potenziamento del sistema produttivo* ricadenti nelle sottozone D5 individuate dalla vigente variante approvata con D.C.C. n. 87 del 2/08/2004 valgono inoltre le disposizioni in merito alle attività di vendita per materiali ingombranti di cui alla precedente lettera a) restando quindi comunque escluse le altre tipologie di esercizi di vicinato.

Il R.U. dovrà definire: strumenti attuativi delle previsioni, ruolo e spettanze dell'operatore pubblico e di quello privato, oneri e cessioni con eventuale applicazione di strumenti o modalità di perequazione. Il R.U. dovrà privilegiare strumenti attuativi e procedure (piani denominati P.I.P. o strumenti quali la S.T.U.) atte a rendere disponibili aree a basso costo a partire dalle aree di proprietà comunale. Negli *ambiti di potenziamento del sistema produttivo* valgono inoltre gli obiettivi, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni, le condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente ed il dimensionamento definiti dal P.S. nelle Schede D di valutazione delle U.t.o.e. di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 ed Elab. 14b.3 del P.S..

d) L'**area di lavorazione o recupero inerti** è relativa ad una attività di recupero rifiuti, in particolare di inerti da demolizione, già attiva ed esercitata ai sensi del D.Lgs. 152/2006, che il P.S. propone di riqualificare e potenziare nell'area appositamente individuata come **ambito di potenziamento dell'attività di recupero inerti**. Il R.U. dovrà disciplinare l'area attualmente occupata dalla citata attività

prevedendo un piano attuativo unitario (per l'area di lavorazione o recupero inerti esistente e per il contiguo ambito di potenziamento dell'attività di recupero inerti) che preveda la possibilità di realizzare un'eventuale palazzina uffici, nella porzione di **area di lavorazione o recupero inerti** che il P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S. ricomprende in una zona D1.. La restante porzione di area sarà occupata dagli impianti di lavorazione. Il piano attuativo dovrà al contempo prevedere interventi di mitigazione degli impatti visivi, acustici ed atmosferici dovuti alla diffusione di polveri nei confronti dell'aggregato di Falcigiano, da attuare sia nella contigua area individuata come *ambito di riqualificazione ambientale* che sulle aree perimetrali dell'area di lavorazione o recupero inerti esistente che dell'ambito di potenziamento dell'attività di recupero inerti. Per tali aree valgono inoltre gli obiettivi, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni, le condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente, le valutazioni di compatibilità urbanistico -paesistica e le conseguenti prescrizioni, il dimensionamento definiti dal P.S. nella Scheda D di valutazione della U.t.o.e. n. 12 di cui all' elaborato Elab. 14b.3 del P.S..

e) Per le **aree produttive sparse** e l'**impianto di recupero rifiuti isolato** in località Regliarino il P.S. fa salve le previsioni, gli indici ed i parametri urbanistici del P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S.. Il R.U. potrà consentire all'interno delle "aree produttive sparse" incrementi delle potenzialità edificatorie finalizzate al consolidamento delle funzioni produttive in atto nel rispetto della disciplina definita dai Titoli II e III delle Norme del P.S. tra cui anche il rispetto dei condizionamenti dovuti alla pericolosità idraulica. f) Le **aree produttive di golena** corrispondono alle aree attualmente occupate da attività produttive localizzate all'interno dell'area golenale del Tevere che quindi risultano funzioni incongrue dal punto di vista paesaggistico-ambientale e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulica connaturata alle aree golenali. Il P.S. persegue l'obiettivo della delocalizzazione di tali attività promuovendo il loro eventuale spostamento all'interno di porzioni di *ambiti di potenziamento del sistema produttivo* indicate nella scheda D di valutazione delle U.t.o.e. n. 12 contenuta nell' elaborato Elab. 14b.3 del P.S.. A seguito dell'auspicata delocalizzazione le aree golenali attualmente occupate da attività produttive potranno essere sottoposte ad interventi di bonifica previsti da eventuali piani di caratterizzazione ed essere poi destinate a funzioni ricreative e sportive a basso impatto, in vista della trasformazione dell'area golenale del Tevere in "Parco Territoriale" di vallata di interesse sovracomunale. Per le *aree produttive di golena* valgono inoltre gli obiettivi, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni, definiti dal P.S. nella Scheda D di valutazione della U.t.o.e. n. 11 di cui all' elaborato Elab. 14b.3 del P.S..

Art. 70

Il sottosistema funzionale del verde urbano e periurbano

1. Corrisponde all'insieme di aree di cui al precedente articolo 66, comma 1 lettera a. che rivestono un valore funzionale plurimo potendo al contempo essere considerate beni di valore ecologico-ambientale-paesaggistico e, per la loro prossimità ai sistemi urbani, aree vocate ad ospitare funzioni integrative rispetto ai contigui sistemi della residenza, della produzione, della mobilità e delle attrezzature e servizi, per lo svolgimento di attività ricreative e del tempo libero, sportive, agricole part-time, di compensazione e riqualificazione ambientale.

2. Oltre alle disposizioni già definite nei precedenti articoli 52 (per ciò che riguarda il **verde di rispetto ambientale e paesaggistico**) si definiscono le seguenti ulteriori disposizioni da rispettare nell'ambito della redazione del R.U.:

a) le **aree verdi o vuoti esistenti interni ai tessuti urbani** sono spazi interclusi alle aree residenziali più densamente costruite che il P.S. ha individuato come spazi per il possibile reperimento di standards a verde pubblico o a parcheggio pubblico, al fine di sopperire alla diffusa carenza di tali spazi riscontrata nell'indagine sul sistema insediativo concentrato di cui alle schede di valutazione degli ambiti urbani contenute negli elaborati Elab. 14b.1, 14b.2 e 14b.3 del P.S.. Fino all'approvazione del R.U. tali aree sono da considerare aree a verde o pubblico privato inedificabili. Il R.U., a seguito di una verifica di maggiore dettaglio, potrà valutare l'opportunità di ricavare all'interno delle **aree verdi o vuoti esistenti interni ai tessuti urbani** spazi per standard, destinando le aree rimanenti a spazi verdi privati all'interno delle aree di completamento residenziale.

b) Gli **ambiti di reperimento per parchi urbani** sono aree che si sovrappongono alle aree individuate dal P.S. anche come *verde di rispetto ambientale e paesaggistico* o a quelle definite *aree verdi o vuoti esistenti interni ai tessuti urbani* o ancora a quelle definite come *ambiti agricoli di corredo agli insediamenti*. Si tratta di aree ancora libere da edificato, talvolta di pregio paesaggistico che, per la loro natura di spazi di cesura del continuum urbano, assumono un notevole rilievo sia dal punto di vista ambientale (basti pensare a tal riguardo all'ambito individuato presso il Fosso Infernaccio su un'area a

rischio R4 del PAI), sia come spazi aperti che consentono visuali di pregio verso la collina (come quello a sud dell'ospedale e a ovest del quartiere S. Lazzaro o anche sempre l'ambito presso il fosso Infernaccio) che come spazi che, per la loro localizzazione strategica rispetto ai contigui quartieri residenziali, sono vocati ad accogliere funzioni da collocare in situazioni di centralità (quali appunto i parchi urbani). Si tratta quindi di spazi di verde pubblico, di superficie considerevole, per i quali il R.U. potrà prevedere una sistemazione specifica con strutture per il gioco e lo sport all'aperto, con sistemazioni a verde per le quali utilizzare congrue essenze vegetazionali; tali aree a parco potranno inoltre accogliere piccoli manufatti costruiti da adibire ad attività di servizio (quali bar, sale per circoli ricreativi ecc.); per ogni parco tali manufatti non potranno avere volumetria superiore a 500 mc., salvo quanto ulteriormente previsto nelle schede D di valutazione delle U.t.o.e. di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2, Elab. 14b.3.; all'interno di tali schede sono previste modalità attuative, da collegare strettamente alle trasformazioni urbanistico edilizie consentite nelle aree contigue, in grado di garantire la effettiva fattibilità delle previsioni del P.S., anche attraverso la individuazione di specifiche **Aree di intervento strategico**. Il R.U., per le aree ricomprese negli **ambiti di reperimento per parchi urbani**, potrà prevedere un'attuazione per stralci funzionali, destinando comunque le aree non utilizzate a verde privato o a zona agricola inedificabile per non pregiudicare la futura completa attuazione delle previsioni del P.S.;

c) le aree comprese negli **ambiti di reperimento per parchi fluviali** corrispondono alle aree libere fiancheggianti i corsi d'acqua che attraversano la struttura urbana del capoluogo (torrente Fiumicello e torrente Afra) e che il P.S. ha individuato come corridoi ecologici di fondamentale valore ambientale che possono al contempo accogliere funzioni ricreative e sportive e percorsi ciclopedonali di collegamento con il contiguo territorio rurale; Il R.U., per le aree ricomprese negli **ambiti di reperimento per parchi urbani**, potrà prevedere un'attuazione per stralci funzionali, destinando comunque tali aree a verde privato o a zona agricola inedificabile per non pregiudicare la futura completa attuazione delle previsioni del P.S.;

d) il P.S. ha individuato inoltre gli **ambiti agricoli di corredo agli insediamenti** ovvero aree agricole che ricadono nel "tipo ambientale" rappresentato nelle tavv. 11a, 11b, 12a e 12b e definito anche come sistema dei "coltivi del frazionamento perturbato" in cui sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 53. Solo a partire dal secondo R.U., parte del dimensionamento stabilito per ciascuna U.t.o.e. per le varie funzioni comportanti nuovo impegno di suolo, potrà essere localizzato nelle porzioni di "aree agricole di corredo agli insediamenti" prossime ai tessuti edificati, nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 17 e 63bis delle presenti norme, a condizione che ciò risulti coerente con gli esiti del monitoraggio sull'attuazione del primo R.U. (o di quello riferito al precedente quinquennio) e si armonizzi con le direttrici dello sviluppo territoriale effettivamente realizzato nel corso del precedente quinquennio. Potranno invece essere compresi già nel primo Regolamento Urbanistico gli interventi finalizzati alla delocalizzazione di attività produttive attualmente localizzate nelle golene del Tevere previsti in *aree agricole di corredo agli insediamenti* di cui alle schede D di valutazione delle U.t.o.e n. 11 e n. 12 di cui all'Elab. 14b.3 del P.S.. Già a partire dal primo Regolamento Urbanistico, nella U.t.o.e. 01, potranno invece essere ammessi gli interventi di potenziamento del sistema residenziale derivanti da rettifiche di modesta entità dei confini tra "tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti" o "pertinenze di edifici recenti in territorio rurale" e i confinanti "ambiti agricoli di corredo agli insediamenti" secondo quanto disposto nell'articolo 68 delle presenti norme.

e) le aree che il P.S. individua come **ambiti di riqualificazione ambientale** ubicate a ridosso di infrastrutture viarie o in prossimità di situazioni urbane che presentano caratteri di degrado ecologico-ambientale, o che sono sede di fonti di inquinamento acustico, visivo o atmosferico, sono aree con la funzione prioritaria di compensare e costituire elementi di filtro, di barriera e di schermatura di questi contesti o infrastrutture verso gli insediamenti residenziali; tali aree possono anche costituire elementi di potenziamento dei caratteri di naturalità delle aree urbanizzate. Il Regolamento Urbanistico, sulla base dei criteri di seguito descritti, dovrà stabilire l'organizzazione e la compresenza all'interno di tali ambiti di più materiali verdi che possano essere diversamente utilizzati a secondo del contesto o delle funzioni da assolvere. Il P.S. per le bande verdi di compensazione individua i seguenti materiali verdi: barriera vegetale, cioè un particolare tipo di fascia boscata mista, ad alta densità (copertura pari al 100%), ad impianto irregolare con funzioni di mascheramento, arredo e ridefinizione dei margini edificati, creazione di habitat florofaunistici, antinquinamento; area alberata con impianto molto denso, cioè un raggruppamento minimo di specie arboree d'alto fusto, costitutive del bosco, sotto il quale si possano sviluppare anche arbusti e piante erbacee; composizione delle specie arboree e arbustive: molto resistenti alle emissioni inquinanti (atmosferiche e sonore) in grado di assorbire e trattenere polveri, fumi e rumore; molto dense ed alte per schermature da impatto visivo; tali soluzioni saranno scelte sulla base dei diversi contesti a confine con tali ambiti;

- f) il P.S. ha inoltre rappresentato nelle tavv. 13a, 13b e 13c i principali **filari di alberi di progetto** da prevedere lungo assi viari principali, per un loro migliore inserimento ambientale ed una maggiore qualificazione delle infrastrutture di nuova previsione (vedi ad esempio la nuova viabilità che conduce al previsto nuovo ponte sul Tevere). In altri casi il P.S. ha previsto **filari di alberi di progetto** con un ruolo analogo a quello delle aree di cui al precedente punto (vedi filari di progetto sul margine del *tessuto produttivo vocato alla riconversione* in zona Trieste o quello lungo la viabilità di nuova previsione a est dell'impianto di recupero rifiuti presso il Melello). Per una migliore progettazione di tali elementi di arredo urbano il Regolamento Urbanistico potrà contenere le "Linee guida per la progettazione degli spazi aperti" dove saranno contenute le norme generali da seguire per la conservazione degli spazi verdi esistenti e per la progettazione di nuovi interventi sugli spazi aperti. Potrà inoltre essere predisposto anche un "Regolamento del verde" finalizzato alla gestione delle aree di proprietà pubblica o di uso pubblico, comprendente tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il rilievo e la schedatura sistematica del patrimonio arboreo, le modalità della messa a dimora delle piante, le misure di protezione delle piante, l'impianto degli elementi vegetali arborei e arbustivi;
- g) gli **ambiti agricoli di rispetto ambientale contermini ad infrastrutture principali** sono invece aree agricole speciali per le quali sono prescritte attività agricole o aree verdi private senza realizzazione di manufatti edilizi, data la loro prossimità ad infrastrutture viarie principali, ferroviarie o alla aviosuperficie; oltre alle attività agricole, al loro interno il R.U. potrà prevedere sistemazioni vegetazionali analoghe e con le stesse funzioni di quelle descritte al precedente punto;
- h) infine il P.S. ha individuato le **aree a forte acclività** o aree nelle quali, per la loro pendenza accentuata, sono da escludere interventi di trasformazione urbanistico edilizia. Il R.U. dovrà prevederne un uso agricolo o a verde privato.
- 3.** Per tutte le aree ricomprese nei sottosistemi funzionali di cui al presente articolo valgono inoltre gli obiettivi, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni, le condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente, le valutazioni di compatibilità urbanistico-paesistica e le relative prescrizioni contenuti nelle schede D di valutazione delle U.t.o.e. di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 e Elab 14b.3. del P.S..

Capo III – Il sistema funzionale infrastrutturale: la mobilità ed i servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

Art. 71 Disposizioni generali

1. Comprendono le parti di territorio:

- che sono state nel tempo organizzate e trasformate per garantire alle strutture insediative livelli di qualità in termini di servizio e di relazione commisurati alle esigenze espresse dalla comunità locale;
- che il Piano Strutturale garantisce a livelli quantitativi commisurati alla massima capacità insediativa, favorendo condizioni per il loro sviluppo ed adeguamento qualitativo.

Esse comprendono in particolare:

- 1) le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 37 comma 5 della L.R.T. 01/05;
- 2) le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 37 comma 6 della L.R.T. 01/05.

2. Il P.S. formula in merito i seguenti obiettivi:

- qualificazione dei servizi e loro potenziamento, quando carenti, in termini funzionali e di accessibilità attribuendo loro anche una funzione di riconoscibilità urbana attraverso:

- a) il consolidamento dei servizi nel capoluogo e nelle frazioni maggiori,
- b) il miglioramento dell'accessibilità in tutte le sue forme: rete carrabile e parcheggi;
- c) la qualificazione dei servizi di interesse comune rivolti ai giovani e agli anziani;
- d) la previsione di una quantità di aree per servizio, espresse in mq. di superficie che garantiscano per lo meno la quota minima di 18 mq./abitante. Il Regolamento Urbanistico tenderà, come obiettivo generale, all'incremento della quota minima di 2,5 mq/ab di parcheggio fino a 5 mq/ab.

3. Per il sistema funzionale della mobilità e dei servizi il R.U. dovrà conseguire la piena accessibilità da parte di tutti i cittadini comprese le persone diversamente abili.

Art. 72**Il sottosistema della mobilità**

1. Comprende la linea ferroviaria esistente locale extraregionale Sansepolcro-Perugia ed il reticolo viario principale e minore descritto nel precedente articolo 39.

Il P.S. ha formulato per tale sottosistema funzionale gli obiettivi generali di cui all'art. 2, comma 3. In particolare valgono poi le seguenti disposizioni per il R.U.:

a) sottosistema ferroviario:

a.1. il P.S., come già previsto nel citato art. 2, prevede il potenziamento e la valorizzazione della infrastruttura ferroviaria esistente nel territorio comunale di Sansepolcro o linea ferroviaria esistente Sansepolcro - Perugia gestita dalla Ferrovia Centrale Umbra (F.C.U.), volti alla graduale trasformazione di tale linea **in linea di metropolitana di superficie** alternativa alla modalità di mobilità su gomma, anche tenendo conto della tipologia prevalente di utenza (studenti e pendolari che si muovono tra i centri della Valtiberina toscana ed umbra) e dei progetti già in parte attuati da F.C.U., di elettrificazione completa della linea, di messa in sicurezza dei punti di incrocio con la viabilità, di sostituzione dei treni a gasolio con treni elettrici (già avvenuta parzialmente). A tal il P.S. ha individuato, all'interno della U.t.o.e. n.01, **l'Area di Intervento Strategico Is 03 "Riqualificazione dell'area ferroviaria Sansepolcro-Perugia"** che comprende una serie di interventi coordinati e da concertare con le Amministrazioni interessate (Comune di Sansepolcro, Regione Toscana e Ferrovia Centrale Umbra) finalizzati:

- a rendere più permeabile la infrastruttura ferroviaria nel territorio comunale attraverso l'incremento dei sottopassi carrabili e pedonali;
- ad incrementare il numero delle fermate dei treni prevedendo la creazione di una nuova fermata per il quartiere S. Paolo e riqualificando e valorizzando quelle esistenti, con particolare riferimento alla creazione di spazi per la sosta e per lo scambio della modalità da gomma a ferro e viceversa; la fermata da prevedere presso il quartiere S. Paolo o, in alternativa, quella a sud del quartiere Riello (se ritenuta più coerente con l'eventuale soluzione tecnica della interconnessione tra la linea ferrovia esistente Sansepolcro - Perugia ed il previsto nuovo tracciato ferroviario Sansepolcro – Arezzo) potrà essere trasformata in stazione ferroviaria principale nel momento in cui verrà realizzata la linea ferroviaria Arezzo-Sansepolcro e la interconnessione di essa con la linea ferroviaria Sansepolcro-Perugia;
- a riqualificare e valorizzare dal punto di vista funzionale tutto lo spazio occupato dall'area ferroviaria, con particolare riferimento all'area della stazione che si prolunga fino alla strada Senese Aretina, attraverso la creazione di adeguati spazi a parcheggio ed aree di sosta per lo scambio tra le modalità di trasporto pubblico da ferrovia a autotrasporto e viceversa, il collegamento dell'area della stazione ferroviaria con l'area del previsto nuovo polo scolastico comunale a valle della ferrovia, mediante la realizzazione di un sottopasso carrabile;
- a promuovere il riuso e la valorizzazione dei manufatti edilizi in origine a servizio delle infrastruttura ferroviaria ed attualmente dismessi, quali i caselli ferroviari che presentano una configurazione architettonica tipica, da recuperare per funzioni di interesse pubblico.

Il R.U. dovrà recepire gli esiti delle concertazioni sopra citate ed attuare il programma di interventi previsti all'interno dell'**Area di Intervento Strategico Is 03 "Riqualificazione dell'area ferroviaria Sansepolcro-Perugia"** anche per stralci funzionali. È comunque stabilita una fascia di rispetto di 30 metri sui due lati della linea ferroviaria.

a.2. In merito al collegamento ferroviario tra Arezzo e Sansepolcro si rileva che sono state ormai cancellate le tracce dell'originario tracciato nel tratto dal confine con il Comune di Anghiari fino alla testata dell'attuale ferrovia ed è ormai perduto anche il relativo ponte sul Tevere. Per tale tracciato saranno promossi gli interventi già previsti in uno studio redatto dalla Provincia di Arezzo per la trasformazione della vecchia linea ferroviaria in ciclopista strategica di collegamento tra la pista ciclabile dell'Arno e quella da realizzare lungo il Tevere;

a.3. In merito al collegamento ferroviario di previsione tra Arezzo e Sansepolcro, già inserito tra gli obiettivi del P.I.T., il P.S. ha recepito e precisato nella sua tavola n. 10 l'areale già individuato dal P.T.C.; tale ambito rappresenta il riferimento per l'approfondimento progettuale in merito alla nuova infrastruttura ferroviaria di competenza degli enti sovraordinati oltre che per la progettazione delle infrastrutture collegate al previsto nuovo tracciato (tra cui le interconnessioni con la linea ferroviaria esistente Sansepolcro – Perugia e le eventuali infrastrutture per lo scambio gomma-rotai quali lo scalo merci).

In coerenza con le prescrizioni dell'art. 9, comma 4 della Disciplina del P.I.T. (che dispone che: *"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.") il corridoio infrastrutturale relativo al collegamento Arezzo - Sansepolcro e Sansepolcro – costa adriatica sarà definito dalle autorità preposte alla progettazione di tale opera all'interno dell'areale di cui alla tavola n. 10 del P.S., nell'ambito di un apposito progetto definitivo approvato nelle Conferenze Tecniche delle Infrastrutture ferroviarie; il tracciato, così come desumibile da tale progetto definitivo, corredato da ambiti di salvaguardia e di possibile espansione non inferiori a 30 metri dalla rotaia più vicina, sarà recepito nell'ambito del R.U., che ne riporterà la localizzazione dettagliata senza necessità di apportare varianti al P.S.. In attesa dell'approvazione di tale progetto definitivo non sarà pregiudicata la sua fattibilità essendo le aree ricadenti nell'areale di cui alla tavola 10 ricomprese dal P.S. all'interno di aree "a prevalente o esclusiva funzione agricola".

Si prescrive comunque che il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo del previsto tracciato ferroviario sia inserito all'interno dello strumento urbanistico operativo (R.U. o variante anticipatrice) previo espletamento della preventiva fase della Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. Il progetto definitivo del tracciato ferroviario dovrà inoltre essere assoggettato a Valutazione di Impatto Ambientale, senza alcuna deroga relativamente ai necessari approfondimenti degli impatti ed alla loro mitigazione e ai necessari processi di partecipazione dei cittadini e delle rappresentanze locali, al fine di assicurare il coinvolgimento nelle scelte, sia in merito alla localizzazione del tracciato che alla sua tipologia che alle strutture collegate (quali la interconnessione con la linea ferroviaria esistente, le eventuali infrastrutture di scambio ferro rotaia ecc.), anche della popolazione interessata e di prevedere soluzioni tecniche atte a ridurre al minimo possibile gli impatti negativi ambientali, paesaggistici, territoriali, socioeconomici e sulla salute umana (optando ad esempio per le tipologie di tracciato in trincea e/ o in galleria) anche al fine di evitare la creazione di ulteriori barriere di separazione tra le varie zone della pianura del Tevere".

b) sottosistema viario:

per ciò che riguarda la **Strada di Grande Comunicazione E45**, risulta già avviata la procedura di V.I.A. del progetto che prevede la realizzazione di interventi di adeguamento e messa in sicurezza di tale infrastruttura, compresi nel Piano triennale dell'Anas, per la sua trasformazione in infrastruttura autostradale. Tale progetto, in quanto in gran parte ricadente nelle fasce di rispetto individuate dal P.S. per tale infrastruttura, potrà essere agevolmente recepito in ogni momento nell'ambito degli strumenti urbanistici comunali.

In merito alla Strada regionale n. 208 Marecchiese sono fatti salvi dal P.S., gli interventi di rettifica del relativa tracciato di adeguamento e messa in sicurezza elaborati dalla Provincia di Arezzo in attuazione del suo "Piano pluriennale degli investimenti"; tali interventi verranno recepiti integralmente nell'ambito del R.U..

La riorganizzazione e razionalizzazione del sistema della **rete stradale extraurbana ed urbana**, è stata impostata a partire dalla necessità di creare un'alternativa stradale alla Strada Statale 73 Senese – Aretina per l'ingresso alla città da sud-ovest e, conseguentemente, di localizzare, un secondo ponte sul fiume Tevere.

Nelle tavv. n. 10, 12a e 12b e 13A, 13b e 13c il P.S. ha articolato il sistema della viabilità esistente e di progetto secondo un'organizzazione gerarchica che prevede:

- la **viabilità intercomunale esistente e/o da adeguare** e la **viabilità intercomunale di progetto**: in merito alla **viabilità intercomunale esistente e/o da adeguare** il P.S. demanda al R.U. la specificazione delle sue previsioni volte alla messa in sicurezza di tutti gli incroci che mostrano situazioni di criticità ed al non incremento del numero degli incroci esistenti; nel caso di nuove aree di espansione prossime a tali tratti di viabilità esistente, l'accessibilità a tali nuove aree di espansione non potrà avvenire direttamente da esse ma da una viabilità di distribuzione che si innesti su quella principale con un incrocio che dovrà rispondere a tutti i requisiti prestazionali e di sicurezza. In merito ai tratti individuati come **viabilità intercomunale di progetto** il P.S. definisce assi di riferimento rispetto ai quali è da considerare una fascia di 20 metri per lato; entro tale fascia o "corridoio infrastrutturale" potrà essere individuato, nel R.U., il tracciato definitivo. L'areale in cui potrà essere definita la localizzazione del nuovo ponte sul Tevere è quello rappresentato nella tav. 10 del P.S. collegato ad un'area, individuata nella tav. 13c come **ambito per nuove infrastrutture**, in cui potranno essere localizzate le viabilità di raccordo tra il nuovo ponte e le viabilità esistenti dell'area

industriale Alto Tevere. Il P.S. nelle tavv. 13a e 13c prevede, per la nuova viabilità di accesso da sud-ovest al capoluogo, una configurazione di viale extraurbano alberato su entrambi i lati (vedi anche le disposizioni di cui all'art. 70 comma 2 lettera f); il P.S. prescrive per il R.U. anche la creazione di piste ciclabili in sede propria lungo gran parte della viabilità intercomunale esistente e di progetto (vedi tav. 10). In considerazione del progetto di trasformazione della S.G.C. E45 in autostrada, nelle modalità di cui al progetto preliminare trasmesso da A.N.A.S. in data 23/06/2009 per l'espressione del parere del Comune nella procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, il P.S., nella sua tavola n. 10, ha individuato un areale per la definizione di un nuovo tracciato di viabilità intercomunale, parallelo alla E45, di collegamento con il Comune di San Giustino e con il previsto nodo di interconnessione tra la E45 ed il tracciato di progetto della E78. Il tracciato di tale viabilità intercomunale dovrà essere concordato con il Comune di San Giustino e dovrà assumere un ruolo di viabilità di scorrimento, alternativa alla E45 che, a seguito della trasformazione in autostrada di tale S.G.C., sarà transitabile solo con pagamento di pedaggio. All'interno di tale areale, fino alla definizione del progetto definitivo di tale nuova viabilità, sono pertanto da inibire tutte le trasformazioni urbanistico-edilizie che potrebbero comprometterne la fattibilità.

- la **viabilità di rango urbano esistente e/o da adeguare** e la **viabilità di rango urbano di progetto** è quella che assume il ruolo della distribuzione del traffico alla scala comunale; anche per questo tipo di viabilità è prevista la messa in sicurezza di tutti gli incroci che mostrano situazioni di criticità ed inadeguatezza e la massima limitazione di nuovi accessi ai singoli lotti, la cui accessibilità dovrà essere garantita dalla viabilità di quartiere. Il P.S. ha graficizzato gli assi relativi alla **viabilità di rango urbano di progetto** che sono da considerare assi di riferimento rispetto ai quali è da considerare una fascia di 10 metri per lato; entro tale fascia o "corridoio infrastrutturale" potrà poi essere individuato, nel R.U., il tracciato definitivo. Il P.S. ha inoltre riportato gli assi relativi alla **"viabilità di rango urbano di progetto da prevedere a partire dal secondo Regolamento Urbanistico"** presso la frazione di Santa Fiora ovvero l'asse relativo alla viabilità di progetto da connettere funzionalmente alle previsioni di sviluppo insediativo che, secondo gli indirizzi programmatici del P.S., sono da attivare solo a partire dal secondo Regolamento Urbanistico.
- La **viabilità di quartiere di progetto** rappresentata nelle tavole 13a, 13b e 13c corrisponde agli assi viari principali previsti dal P.S. per la distribuzione alle eventuali aree di espansione edilizia che saranno attivate dal R.U.; tali assi sono da considerare di valore indicativo per il R.U.; sono invece da considerarsi prescrittivi i punti di innesto con la viabilità esistente e gli estremi iniziale e finale da collegare mediante tali tratti viari di progetto.
- La viabilità secondaria è rappresentata dalle **strade vicinali** rappresentate nella tav. 8, la **viabilità secondaria da utilizzare per percorsi pedonali e/o ciclabili** rappresentata nella tav. 10, le piste ciclabili di progetto da realizzare in sede propria ed in affiancamento alla viabilità principali rappresentate nella tav. 10, le **ciclovie** principali di progetto rappresentate nella tav. 10 e nelle tavv. 12a e 12b, i **percorsi pedonali esistenti e di progetto** e i **percorsi di pregio** rappresentati nelle tavv. 13a, 13b e 13c.

In merito alle **strade vicinali** il P.S. ha effettuato la relativa ricognizione sulla base degli elenchi descrittivi comunali e sulla base delle carte catastali all'impianto; il R.U. dovrà effettuare un'analisi approfondita dello stato di fatto di tali viabilità onde verificarne la effettiva permanenza e inquadrarne lo stato di manutenzione e di uso, garantendo comunque il mantenimento dell'uso pubblico della rete viaria ancora esistente. In merito alla **viabilità secondaria da utilizzare per percorsi pedonali e/o ciclabili** il R.U. dovrà garantire la percorrenza pubblica e quindi un'adeguata attività di manutenzione al fine di creare un sistema di mobilità sostenibile alternativa alla rete viaria principale, per il collegamento tra il capoluogo e le frazioni maggiori, oltre che tra il sistema degli insediamenti concentrati, i percorsi lungo i parchi fluviali del torrente Fiumicello e Afra, il territorio rurale ed il Parco territoriale del Tevere. Le **ciclovie di progetto** rappresentano tratti di viabilità secondaria da realizzare per garantire in primo luogo la continuità dei percorsi circumlacuali di Montedoglio e lungo il Tevere che si collegano a percorsi esistenti, anche poderali, per i quali il R.U. dovrà garantire una percorrenza pedonale e ciclabile pubblica. In merito ai **percorsi pedonali esistenti** è prescritta la loro conservazione e il loro collegamento con i **percorsi pedonali di progetto** individuati dal P.S. per la creazione di un sistema di percorsi pedonali all'interno di ogni quartiere residenziale esistente o di previsione, di connessione tra gli spazi delle attrezzature pubbliche e dei verdi pubblici esistenti e di progetto; in merito ad essi il R.U., potrà variare il disegno di tali percorsi assicurando comunque le possibilità di collegamento tra spazi pubblici previste dal P.S.. In merito ai **percorsi di pregio** si rimanda alle disposizioni di cui al precedente articolo 57.

2. Per i sottosistemi funzionali di cui al presente articolo valgono inoltre gli obiettivi, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni, le condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente, le valutazioni di compatibilità urbanistico-paesistica e le relative prescrizioni, contenuti nelle schede D di valutazione delle U.t.o.e. di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 e Elab 14b.3. del P.S..

3. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare l'attuale assetto delle aree fiancheggianti la S.G.C. E 45 al fine di localizzare e definire le caratteristiche di eventuali barriere verdi da piantumare in funzione antinquinamento ed antirumore, fatti comunque salvi i necessari interventi di competenza dell'Ente gestore.

4. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e che non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche. La fattibilità degli interventi di modifica dei tracciati stradali è subordinata alla verifica di compatibilità con le condizioni di trasformabilità delle risorse e con la disciplina delle invarianti strutturali di cui ai Titoli II e III delle presenti norme.

Art. 73

Il sottosistema dei servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico

1. Comprendono i servizi e le attrezzature previste dal D.M. 1444/68 e in particolare le attrezzature scolastiche, le attrezzature di interesse comune, il verde pubblico e sportivo ed i parcheggi pubblici. Per tali aree valgono gli obiettivi generali di cui al precedente articolo 71 e quelli generali e specifici di cui alle schede D di valutazione delle U.t.o.e. contenuti negli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 e Elab 14b.3. del P.S..

2. Il P.S. individua il **sottosistema funzionale dei servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico**, le **attrezzature di interesse pubblico** esistenti e le **aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti**, (di cui alle tavv. 12a, 12b e 13a, 13b e 13c) per le quali continuano a valere le previsioni del P.R.G. vigente e le **aree di sosta e/o parcheggi pubblici esistenti** (di cui alle tavv. 12a, 12b e 13a, 13b e 13c), all'interno dei quali è prescritta la conservazione ed eventuale riqualificazione delle funzioni in atto senza realizzazione di nuovi manufatti edilizi. Nelle tavv. 13a, 13b e 13c il P.S. individua inoltre gli **ambiti di potenziamento degli standards** oltre che gli **ambiti di reperimento per parchi urbani o fluviali** che sono da considerare aree di riferimento, in fase di redazione del R.U., per la localizzazione di nuovi standards a verde pubblico, parcheggi pubblici ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Il R.U. potrà comunque ricavare ulteriori quote di standards, sia all'interno delle aree individuate come *aree verdi e vuoti esistenti interni ai tessuti urbani*, di cui al precedente articolo 70, che all'interno di tutte le altre aree facenti parte del sistema insediativo concentrato di cui al precedente Capo II.

La distribuzione e l'assetto urbanistico delle aree per servizi, sono sviluppate nel R.U. sulla base degli obiettivi specifici definiti per ciascuna U.t.o.e., miranti a strutturare l'assetto.

3. Il Regolamento Urbanistico dovrà, in rapporto alle previsioni attivate, garantire comunque il rispetto degli standard minimi di cui al D.M. 1444/68, sia per i tessuti residenziali esistenti che per quelli di nuova previsione nel rispetto anche delle eventuali azioni di piano, condizioni alle trasformazioni, condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente e prescrizioni derivanti dalle valutazioni di compatibilità urbanistico-paesistica, di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 e Elab 14b.3. del P.S. che valgono come parametri di qualità di cui all'art. 5, comma 5 del Regolamento 3/R della L.R. 1/05. Il R.U. nel precisare i perimetri delle aree a standards già previste dal P.R.G. potrà a seguito della valutazione delle dotazioni esistenti e nel rispetto delle superfici minime di cui al successivo comma, ridurre le loro superfici in favore di aree di completamento edilizio; queste deperimetrazioni dovranno comunque comportare oneri e impegno da parte dei privati che ne beneficeranno come ad esempio previsto nella controdeduzione alla osservazione n.269 presentata a seguito della adozione del P.S..

4. Il Piano Strutturale, nel rispetto del citato Decreto, ha inoltre definito all'interno delle U.t.o.e. anche le carenze pregresse, in termini di standards, all'interno dei tessuti residenziali esistenti al fine di garantire, nell'ambito del R.U., che gli interventi di trasformazione consentiti dal P.S. permettano anche il superamento di tali carenze pregresse.

5. Fino alla adozione del R.U. le aree individuate come **ambiti di potenziamento degli standards** oltre che gli **ambiti di reperimento per parchi urbani o fluviali** sono da destinare a verde privato o ad aree agricole senza la possibilità di realizzare nuovi manufatti edilizi.

TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARDS ESISTENTI E CONFRONTO CON LE DOTAZIONI MINIME

	Numero di abitanti attuali	Verde pubblico esistente (mq.)	Dotazione di verde pubblico per abitante esistente	Verde pubblico minimo teorico totale	Parcheggi pubblici esistenti (mq.)	Dotazione di parcheggi pubblici per abitante	Dotazione di parcheggi minima teorica	Attrezzature di interesse generale esistenti (mq.)	Dotazione esistente attrezzature generali per abitante	Dotazione attrezzature generali minima totale	Attrezzature scolastiche	Dotazione attrezzature scolastiche per abitante	Dotazione attrezzature scolastiche minima totale
Utoe 1	8637	77557,00	8,98	77733,00	64284,00	7,44	21592,50	186322,00	21,57	17274,00	42134,00	4,88	38866,50
Utoe 2	3731	22225	5,96	33579,00	19551	5,24	9327,50	73981	19,83	7462,00	10819	2,90	16789,50
Utoe 3	383	0	0,00	0,00		0,00	957,50	0	0,00	766,00	0	0,00	1723,50
Utoe 4	235	0	0,00	2115,00	110	0,47	587,50	1717	7,31	470,00	0	0,00	1057,50
Utoe 5	191	0	0,00	1719,00	0	0,00	477,50	2122	11,11	382,00	0	0,00	859,50
Utoe 6	64	0	0,00	576,00	642	10,03	160,00	559	8,73	128,00	0	0,00	288,00
Utoe 7	7	0	0,00	63,00	0	0,00	17,50	0	0,00	14,00	0	0,00	31,50
Utoe 8	67	0	0,00	603,00	0	0,00	167,50	1436	21,43	134,00	0	0,00	301,50
Utoe 9	479	0	0,00	4311,00	0	0,00	1197,50	14621	30,52	958,00	2237	4,67	2155,50
Utoe 10	141	497	3,52	1269,00	0	0,00	352,50	4668	33,11	282,00	0	0,00	634,50
Utoe 11	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Utoe 12	1758	10018	5,70	15822,00	5414	3,08	4395,00	32114	18,27	3516,00	5013	2,85	7911,00
TOTALI	15693	110297,00	7,03	141237,00	90001,00	5,74	39232,50	317540,00	20,23	31386,00	60203,00	3,84	70618,50

Art. 74**Le Aree di Intervento Strategico**

1. Gli obiettivi generali e specifici perseguiti nei vari sottosistemi funzionali, disciplinati nel presente Titolo, sono stati talvolta inquadrati dal P.S. all'interno di aree definite "**Aree di intervento strategico**" che, come già riportato nei precedenti articoli 8 e 13, includono più sottosistemi funzionali al fine di relazionare gli interventi previsti al loro interno, per ottenere sinergie di particolare valore strategico generale a livello di quartiere o di frazione o aggregato (per ciò che riguarda quelle ricadente all'interno del sistema insediativo concentrato) o per promuovere azioni concrete di riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale nei casi delle "**Aree di intervento strategico**" individuate in territorio rurale.

2. Come riportato nel precedente articolo 13 le **Aree di intervento strategico** all'interno del sistema insediativo concentrato sono:

- **Is 01 a "Centro storico del capoluogo"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 01;
- **Is 01b "Sistema del verde e dei parcheggi a corredo del Centro storico del capoluogo"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 01;
- **Is 02 "Porta Fiorentina"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 01;
- **Is 03 "Riqualificazione dell'area ferroviaria Sansepolcro-Perugia"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 01;
- **Is 04 "Nuovo polo scolastico comunale"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 01;
- **Is 05 a "Parco di quartiere del Melello"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 02;
- **Is 05 b "Nuovo accesso al quartiere Melello"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 02;
- **Is 06 "Parco pedecollinare orientale della zona Trieste"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 02;
- **Is 07 "Area centrale di Gragnano basso"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 09;
- **Is 08 "Piazza di Santa Fiora"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 12;
- **Is 09 "Parco di Casa Prato"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 12;
- **Is 10 "Riqualificazione dell'area della fungaia di Gricignano"** ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 12;

Si tratta di aree all'interno delle quali il P.S. definisce le condizioni per la concreta attuazione di interventi di riqualificazione, per la realizzazione di aree a parco urbano o standards, in zone centrali rispetto ai tessuti serviti e/o per le quali sono attuati contemporanei interventi di riassetto della viabilità; tali strategie ed interventi trovano una loro sistematizzazione normativa negli obiettivi, azioni di piano, condizioni alle trasformazioni, condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente e prescrizioni derivanti dalle valutazioni di compatibilità urbanistico paesistica, contenuti nelle schede D di valutazione delle U.t.o.e. di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 e Elab. 14b.3. del P.S..

3. Il P.S. individua inoltre le seguenti ulteriori **Aree di Intervento strategico** in territorio extraurbano:

- ~~**Is 11 "Sistema delle residenze collinari storiche e recenti"**~~ ricadente all'interno della U.t.o.e. n. 03;²
- **Is 12 "Ambito di valorizzazione turistica del lago e del rilievo di Montedoglio"** ricadente all'interno delle U.t.o.e. n. 05 e 12.

All'interno di queste due aree sono attivate dal P.S. strategie differenziate:

~~**3.1 nell' Area di Intervento strategico Is 11 "Sistema delle residenze collinari storiche e recenti",** tenute conto dei dati del quadro conoscitivo del P.S. che individua in quest'area, localizzata nel sistema territoriale della Collina di Sansepolcro, elementi di pregio (presenza di ville storiche con le relative sistemazioni di pregio degli spazi aperti correlati, aree con tessitura agraria tradizionale a maglia fitta, aree ad oliveto e a terrazzamenti o ciglionamenti) ma anche di degrado (dovuto alla presenza di un'edilizia residenziale recente sorta in modo spontaneo ed episodico, non corredata dalle necessarie infrastrutturazioni di rete e caratterizzata anche dalla contigua presenza di spazi aperti abbandonati e degradati dal punto di vista paesaggistico-ambientale), il P.S. definisce un insieme coordinato di azioni di piano che in modo sinergico prevedono la realizzazione di integrazioni al tessuto residenziale sparso, attraverso la promozione di un'edilizia sperimentale di "qualità" e la contemporanea realizzazione di interventi di adeguamento o di nuova realizzazione delle infrastrutture a rete per la tutela delle risorse essenziali, oltre che interventi di restauro e riqualificazione paesaggistica ed ambientale; il tutto nel rispetto di precisi condizionamenti e modalità di attuazione attentamente calibrati in rapporto alla vulnerabilità delle aree coinvolte ed al loro pregio paesaggistico e riportati nelle schede D di valutazione della U.t.o.e. n. 3 di cui all'elaborato Elab. 14b.3 del P.S.;~~³

² Stralcio effettuato in adeguamento al Verbale della Conferenza paritetica interistituzionale (seduta del 15 giugno 2011, prot. AOO-GRT-154793-N30-70 del 16/06/2011);

³ Idem come sopra.

3.2 nell' *Area di Intervento strategico Is 12 "Ambito di valorizzazione turistica del lago e del rilievo di Montedoglio"* il P.S. ha invece sostanzialmente teso alla introduzione di nuove funzioni (in particolare attività turistico – ricettive, sportivo-ricreative e didattico-culturali) esclusivamente attraverso il riuso e la valorizzazione del pregevole patrimonio architettonico, paesaggistico ed ambientale esistente nell'area e con l'inserimento di nuove strutture per camping e per lo sport che sono state condizionate alla puntuale verifica e minimizzazione dei potenziali impatti come previsto nelle schede D di valutazione delle U.t.o.e. n. 5 e n. 11 contenute nell'elaborato Elab. 14b.3 del P.S..

4. Per l'attuazione degli interventi all'interno delle aree di intervento strategico si applicano inoltre le disposizioni di cui all'art. 68, comma 3, delle presenti norme.

TITOLO VI- SALVAGUARDIE E NORME FINALI

Art. 75 Salvaguardie

1. Ai sensi del comma 2, lettera h) dell'art. 53 della L.R.T. 1/05, sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e comunque per una durata non superiore a tre anni, sono stabilite le norme di salvaguardia di cui ai commi successivi.

2. Sino all'approvazione del R.U. è sospesa ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia qualora presentino elementi di contrasto con le previsioni del P.S. e con le salvaguardie del P.I.T. secondo quanto di seguito precisato.

3. Sono esclusi dalle presenti salvaguardie e quindi sono fatti salvi:

- gli interventi discendenti da piani e programmi di settore realizzati o posti in essere da Amministrazioni pubbliche nonché per la realizzazione di opere di pubblica utilità o di pubblico interesse;
- gli interventi per i quali sia stato rilasciato, alla data di adozione del presente Piano Strutturale, il permesso a costruire o sia divenuta efficace la D.I.A.;
- i Piani Attuativi che alla data di adozione del Piano Strutturale siano stati adottati o approvati dall'Amministrazione Comunale e siano ancora vigenti ed efficaci.

4. Ai sensi dell'art. 36, comma 1 lettera b) della Disciplina di Piano del vigente P.I.T. a seguito della adozione del presente P.S. i piani attuativi necessari per l'attuazione di previsioni non attuate del P.R.G. vigente, confermate dal P.S., dovranno rispettare quanto contenuto nelle schede D di valutazione delle U.t.o.e. di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 e Elab. 14b.3 nella sezione intitolata "CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI NON ATTUATE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI E LA DISCIPLINA DEL P.S. - SALVAGUARDIE SPECIFICHE"; l'Amministrazione Comunale, con specifica deliberazione, definirà poi gli ulteriori criteri e modalità per garantire la coerenza di tali piani attuativi con i contenuti del P.S..

5. Ai sensi dell'art. 36, comma 2 della Disciplina di Piano del vigente P.I.T. in attesa dell'adeguamento del P.S. alla disciplina paesaggistica contenuta nello statuto del P.I.T., e nelle more dell'attuazione dell'intesa tra Regione e Ministero dei beni culturali, stipulata ai sensi dell'art. 143, comma 3 del D.lgs. 42/2004, i piani attuativi delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente confermate dal P.S. e gli altri piani attuativi in attuazione del R.U., che interessino beni paesaggistici formalmente riconosciuti, devono essere sottoposti alla procedura di cui allo stesso art. 36, comma 2, della Disciplina di Piano del vigente P.I.T..

6. Salvaguardie riferite al patrimonio edilizio esistente:

a) Come già previsto dall'articolo 47 delle presenti norme in merito al patrimonio edilizio esistente individuato nelle tavole 6 come *edificato presente nel Catasto Lorenese, edificato presente nel Catasto Lorenese e successivamente modificato, edificato presente nel Catasto all'impianto, edificato presente nel Catasto all'impianto e successivamente modificato* e nelle tavole 12a e 12 b come *edificato di matrice storica*, il P.S. assume come disciplina di salvaguardia fino alla adozione del R.U. o di variante al P.R.G. anticipatrice del R.U.:

- la "Variante per il Centro Storico di Sansepolcro" approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21.02.1994 e successive varianti definitivamente approvate alla data di adozione del P.S. che siano coerenti con la disciplina delle invariati strutturali e con la disciplina generale e di dettaglio del P.S. ;
- la "Variante della fascia compresa tra le mura urbane ed i viali" approvata anch'essa con D.G.R.T. n. 1356 del 21.02.1994 e successive varianti definitivamente approvate alla data di adozione del P.S.;
- la "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane" approvata con D.G.R.T. n. 12553 del 30.12.1993 e successive varianti definitivamente approvate alla data di adozione del P.S. che siano coerenti con la disciplina delle invariati strutturali e con la disciplina generale e di dettaglio del P.S.;
- la "Variante per l'area ex Buitoni" approvata con D.G.R.T. n. 236 del 10.03.1997 e successive varianti definitivamente approvate alla data di adozione del P.S.;
- la disciplina della Variante generale al P.R.G. approvata con D.C.R. 197 del 31.10.2001 per ciò che riguarda gli spazi di pertinenza degli edifici di matrice storica ricadenti nelle zone A, A1, A2 e A3 qualora non compresi negli ambiti di applicazione delle sopra citate altre varianti;
- la "Variante per l'edificato di matrice storica" approvata con D.C.C. n. 37 del 25.03.2002;

- la "Variante n. 64 al P.R.G. di adeguamento al programma denominato *Contratto di Quartiere II*", per le parti in variante alla citata "Variante per il Centro Storico di Sansepolcro" e approvata con D.C.C. n. 139 del 30.09.2008.
- b) In merito alla applicazione della citata "Variante per l'edificato di matrice storica", fino alla adozione del R.U., per garantire le massime opportunità di recupero degli edifici esistenti di matrice storica, comunque nel rispetto delle relative classificazioni di valore storico-architettonico, sono ammessi interventi di riuso di edifici già classificati di valore RV e V con creazione di unità funzionali non inferiori a 60 mq. Potranno essere ammessi frazionamenti con unità inferiori a 60 mq. nei casi in cui ciò sia compatibile con i caratteri tipologici degli edifici, senza la creazione di un nuovo sistema distributore verticale e comunque con unità abitative che abbiano una superficie utile netta non inferiore a 45 mq..
Per gli edifici classificati dai vigenti strumenti urbanistici di "Rilevante Valore architettonico" e di "Valore Architettonico" è obbligatorio il mantenimento della attuale configurazione delle facciate ed il mantenimento del disegno delle aperture esterne, oltre che del sistema distributore interno storico. Valgono inoltre le prescrizioni particolari definite dalla "Variante della matrice storica" ed alle norme per l'introduzione di servizi igienici.
- c) Nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane, definita nella omonima variante, agli edifici classificati di valore nullo potranno essere applicate tutte le categorie della ristrutturazione edilizia come definite nell'art.79, comma 2, lettera d), della L.R.T. 1/2005, oltre che gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità. Da tali aree inoltre viene fatta salva la possibilità di realizzare garage interrati che, se realizzati entro la sagoma degli edifici esistenti, non è da considerare come nuova volumetria.
In merito alla "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane" si precisa che nel caso di interventi di sostituzione edilizia consentiti su aree per le quali non risulta definita una specifica scheda di micro - intervento, la distanza dalle strade da rispettare sarà, di norma di 5 metri; tale distanza potrà essere anche inferiore, e comunque mai inferiore a 3 metri, nei casi in cui gli edifici di nuova realizzazione rispettino allineamenti edilizi consolidati che contribuiscano ad una maggiore qualificazione dei prospetti lungo strada.
- d) In merito all'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente, in riferimento all'art. 12 della N.T.A. relativo alle zone B, (che prevede "...*Nel caso di interventi di ristrutturazione planivolumetrica, demolizione e ricostruzione o costruzione ex novo debbono essere riservate superfici destinate a parcheggi pubblici nella misura di mq. 2,50 per ogni 90 mc. di volume di progetto. Laddove l'Amministrazione Comunale verifichi l'oggettiva possibilità di realizzare i suddetti parcheggi, si provvederà all'applicazione dell'intero contributo di urbanizzazione. Detti parcheggi, accertati ai sensi della L. 847/64 quale opera di urbanizzazione primaria, saranno realizzati a cura del concessionario e ceduti al Comune a scomputo del contributo di urbanizzazione di cui all'art. 3 della legge 28/1/1977 n.10 calcolato sulla base delle tabelle approvate dal Comune.*") si prescrive di prevedere parcheggi pubblici o l'adeguamento di essi, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso che induca un maggiore carico urbanistico e, in alternativa o in aggiunta alla realizzazione dei previsti parcheggi, la possibilità di realizzare altri tipi di spazi pubblici quali piste ciclabili e marciapiedi, da valutare sulla base delle caratteristiche del contesto urbano interessato e delle effettive carenze riscontrate nelle opere di urbanizzazione.
- e) Per le parti di tessuti edificati definiti "*tessuti residenziali post bellici*", fino alla approvazione del R.U., oltre agli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, sono consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga agli indici di fabbricabilità di cui all'art.79 comma 2 lett. e) della L.R.T. 1/2005. Attraverso la redazione di appositi Piani di Recupero sono inoltre consentiti interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica che, nel rispetto degli obiettivi stabiliti dal P.S. in tali parti di città, prevedano la possibilità di ricostruire volumetrie fino a un massimo che è pari a quelle effettivamente esistenti e legittimate da regolare titolo abilitativo.
- f) Fino alla adozione del R.U. gli interventi consentiti dal P.S. all'interno delle aree definite dal P.S. come **ville e dei relativi parchi e giardini, pertinenze di edifici monumentali, e pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali** sono quelli di cui alla "Variante per l'edificato di matrice storica" vigente alla data di adozione del P.S., sia che essi ricadano in territorio rurale che all'interno del sistema insediativo concentrato. In particolare, nelle zone classificate come agricole nel P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S., tale disciplina potrà consentire di superare, a seguito della definitiva approvazione del P.S., le limitazioni di cui all'art. 44, comma 1 della L.R.T. 1/05 e succ. modiff. ed integr..
- g) Per le **abitazioni non agricole per le quali sia stato rilasciato titolo abilitativo alla data di**

adozione del P.S. e ricadenti in zona agricola del P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S. (comprese o non comprese all'interno delle *pertinenze di edifici recenti in territorio rurale* individuate nelle tavv. 12a e 12b del P.S.), a seguito della approvazione del presente P.S. sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comprensivi delle addizioni funzionali di cui all'art. 79, comma 2 lettera d.3 della L.R.T. 1/05 e succ. modiff. ed integr.. che, tuttavia, non potranno superare la soglia massima di 100 mq.(di cui il 50% per vani abitabili e il 50% per vani accessori) funzionali ad abitazioni esistenti che comunque, a seguito della realizzazione di tali addizioni funzionali, non potranno superare la superficie utile netta massima di 150 mq.. Le addizioni funzionali dovranno essere realizzate con modalità architettoniche coerenti con l'edificio esistente e sono da considerarsi interventi "una tantum". Sono ammessi inoltre per abitazioni non agricole per le quali sia stato rilasciato titolo abilitativo alla data di adozione del P.S. e ricadenti in zona agricola del P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S. (comprese o non comprese all'interno delle *pertinenze di edifici recenti in territorio rurale* individuate nelle tavv. 12a e 12b del P.S.) anche interventi di sostituzione edilizia, anche al fine del loro adeguamento alle norme antisismiche ed ai principi della bio-edilizia, che però prevedano la ricostruzione delle volumetrie nella stessa localizzazione degli originari edifici così come risultante alla data di adozione del P.S.. ~~Tali interventi non sono consentiti invece per le abitazioni non agricole ricadenti all'interno dell'Area di Intervento Strategico n. 11 nella quale tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia dovranno essere specificatamente disciplinati all'interno di un apposito piano unitario a seguito della approvazione del R.U.~~⁴

Queste disposizioni sostituiscono, fino alla adozione del R.U., quelle di cui al comma 13 dell'art. 1 delle N.T.A. della Variante per le zone agricole approvata con D.C.C. n. 131 del 06/11/2003.

A seguito della approvazione del P.S. e fino alla approvazione del R.U., in zona agricola e all'interno delle aree definite "*pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali*", sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente già consentiti dalla vigente "Variante per gli edifici di matrice storica". In particolare gli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica potranno comportare la demolizione di manufatti edilizi di valore architettonico nullo con la possibilità di ricostruire volumetrie pari a quelle demolite e comunque non superiori a 500 mc., limite già fissato dalla "Variante per le zone agricole" approvata con D.C.C. n. 131 del 06/11/2003.

Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 delle N.T.A. della vigente "Variante per gli edifici di matrice storica". Nel caso di interventi di sostituzione o riconfigurazione edilizia le volumetrie dei manufatti edilizi da demolire così come quelle da ricostruire sono quelle risultanti dal calcolo dell'effettivo volume geometrico; le logge ed i porticati concorrono al conteggio del volume. In ogni caso gli interventi di sostituzione o riconfigurazione edilizia dovranno comportare la preventiva demolizione dei manufatti incongrui.

Gli interventi già consentiti dalla vigente "Variante per l'edificato di matrice storica", compresi quelli di sostituzione edilizia, potranno essere attuati a seguito della approvazione del P.S. anche nelle aree ricadenti in zona agricola nel vigente P.R.G. e definite dal P.S. come "*centri storici*" o "*centri storici minori*" e come "*pertinenza di edifici monumentali*".

Qualora le aree classificate come "*ville e relativi parchi e giardini*", "*pertinenze di edifici monumentali*", "*pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali*" e "*pertinenze di edifici recenti in territorio rurale*" ricadano in zona agricola del P.R.G. vigente tale zonizzazione dovrà essere mantenuta anche nel R.U. nelle aree che il P.S. ricomprende nel sistema delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

h) In merito agli **edifici esistenti recenti** (post 1940) **con destinazione non agricola e né abitativa**, legittimati da regolare titolo abilitativo (compresi o non compresi all'interno delle *pertinenze di edifici recenti in territorio rurale* individuate nelle tavv. 12a e 12b, 13a, 13b, 13c del P.S.), non schedati dalla "Variante per l'edificato di matrice storica" vigente alla data di adozione del P.S. (ad esempio annessi dismessi o altro tipo di costruzione) e ricadenti in zona agricola nel P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S., continuano a valere, fino alla approvazione del R.U., le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 44 della L.R.T. 1/05, che limitano gli interventi ammissibili al restauro e risanamento conservativo. Sono comunque ammessi interventi di demolizione di annessi in stato di degrado, che risultano legittimati da adeguato titolo abilitativo, con possibilità di eventuale ricostruzione di manufatti da adibire ad annessi, rimesse attrezzi o garage pertinenziali, secondo le modalità previste dall'art. 41, commi 5 e 8 della L.R. 01/05 e s.mm.ii. e dell'art. 6 del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. 5/R/2007 e s.m.i., nel rispetto dell'art. 1 comma 7 delle N.T.A. della vigente "Variante per le zone agricole" e dell'art. 53 delle presenti norme. Tali disposizioni sostituiscono, fino alla adozione del R.U., quelle dei commi 14 e 15 dell'art. 1

⁴ Stralcio effettuato in adeguamento al Verbale della Conferenza paritetica interistituzionale (seduta del 15 giugno 2011, prot. AOO-GRT-154793-N30-70 del 16/06/2011);

delle N.T.A. della Variante per le zone agricole approvata con D.C.C. n. 131 del 06/11/2003.

6bis. Nelle aree definite nel P.S. come “*aree degradate o con attività incongrue o dismesse*” fino all’approvazione del R.U. o di varianti anticipatrici del R.U. gli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica potranno essere realizzati esclusivamente a seguito della redazione di appositi Piani di Recupero; nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane disciplinata dalla omonima variante il dimensionamento delle demolizioni e ricostruzioni delle volumetrie è quello già previsto da tale variante; per le “*aree degradate o con attività incongrue o dismesse*” al di fuori di tale fascia sarà invece possibile solo il recupero delle volumetrie esistenti e legittimate da regolare titolo abilitativo, ad eccezione dei casi specificatamente disciplinati nelle salvaguardie definite per ogni U.t.o.e. nelle schede D di Valutazione del P.S..

7. Salvaguardie riferite alle aree agricole:

all’interno delle zone agricole definite dallo strumento urbanistico vigente alla data di adozione del presente P.S., per gli edifici con destinazione non agricola sono consentiti, a seguito della approvazione del P.S., gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente comma 6.

Gli interventi per la realizzazione di abitazioni o annessi rurali dovranno rispettare la disciplina di cui al Titolo III delle presenti Norme ed il comma 6 del precedente articolo 65.

Fino all’adozione del R.U. la realizzazione di annessi all’interno delle aree di tutela paesistica della struttura urbana, degli aggregati storici e delle ville è consentita solo per aziende agricole a titolo principale che abbiano il centro aziendale all’interno di tali aree di tutela e non possano localizzare tali manufatti in altra parte del territorio; la realizzazione di tali annessi potrà essere ammessa solo a seguito della presentazione di un Piano aziendale di miglioramento agricolo ambientale che dimostri la inesistenza di localizzazioni alternative meno impattanti e che contenga le valutazioni di compatibilità urbanistica e paesistica e storico-morfologica di cui al precedente art. 48, comma 7.

Per ciò che riguarda gli annessi rurali per i quali non è necessaria la realizzazione di un Piano aziendale di miglioramento agricolo ambientale a servizio di fondi agricoli inferiori ai minimi stabiliti dal P.T.C. si applicano le disposizioni di cui al comma 7 dell’art. 1 delle N.T.A. della Variante per le zone agricole approvata con D.C.C. n. 131 del 06/11/2003 prevedendo comunque non sia possibile la realizzazione di annessi per fondi con superficie inferiore a 2.000 mq. e che la volumetria massima ammessa sia di 40 mc. per fondi con superficie compresa tra i 2.000 mq. ed i 5.000 mq..

All’interno delle aree individuate nelle tavole 12 e 13 come “*pertinenze di edifici recenti*” e ricadenti in zona B del P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S., anche se ricadenti nel sistema delle aree agricole, sono fatte salve le previsioni del P.R.G. vigente.

Fatti salvi gli interventi funzionali alle attività delle aziende agricole e in riferimento agli interventi di cui all’art. 44 della L.r. 01/05, nelle aree individuate, nelle tavole 12 e 13 del P.S., come “*pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali*”, “*pertinenze di edifici recenti*” che risultino già ad uso abitativo e come “*parchi e giardini privati*”, anche ricadenti in aree di tutela paesistica della struttura urbana, degli aggregati storici o di ville, a seguito della definitiva approvazione del P.S., sono ammessi interventi per la realizzazione di piscine ad uso privato alle seguenti condizioni:

- venga presentato un progetto che sia contenga valutazioni paesaggistiche e ambientali da redigere nel rispetto delle norme di cui all’art. 48 delle presenti N.T.A. e, comunque, nel rispetto della disciplina di cui ai Titoli II e III delle presenti N.T.A. al fine di garantire il più congruo inserimento paesaggistico-ambientale;
- la localizzazione prescelta per tali manufatti dovrà risultare quella meno impattante tra le possibili alternative, ovvero essere defilata rispetto ai con visivi principali e tale da garantire la conservazione degli assetti ambientali pregio quali vegetazione arborea, sistemazioni esterne di arredo dei giardini di valore storico ambientale, viabilità storica, aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta quali oliveti o coltivi tradizionali a coltura promiscua;
- la piscina dovrà risultare di forma semplice rettangolare allungata con dimensione massima di 6 metri per 12 metri, bordi con finiture in pietra o in legno e tinteggiatura interna della vasca di colore chiaro con divieto di utilizzare il colore azzurro.

Le suddette condizioni, fino alla adozione del R.U., sono da considerarsi integrative rispetto a quelle contenute nel comma 12 dell’art. 1 e dell’ultimo comma dell’art. 5 delle N.T.A. della Variante per le zone agricole approvata con D.C.C. n. 131 del 06/11/2003.

È altresì consentita la realizzazione di piccole attrezzature sportive ricreative a servizio delle abitazioni la cui localizzazione dovrà essere definita con la stessa modalità prevista per le piscine. La realizzazione di tali strutture dovrà rispettare i caratteri di ruralità del contesto.

Nelle aree definite “*pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali*”, “*pertinenze di edifici recenti*” che risultino già ad uso abitativo e come “*parchi e giardini privati*” ricadenti nel sistema delle aree “*a prevalente o*

esclusiva funzione agricola” i garage pertinenziali dovranno essere prioritariamente collocati all’interno di edifici esistenti (abitazioni o annessi) comunque nel rispetto dei valori architettonici attribuiti; nel caso in cui ciò non sia possibile e al fine di evitare la realizzazione di volumi interrati, l’esigenza di garage pertinenziali sarà soddisfatta attraverso la realizzazione di pensiline in struttura leggera (lignea o metallica) sulla cui copertura potranno essere collocati pannelli solari termici o fotovoltaici; le dimensioni di tali tettoie saranno di 5 metri di spessore o profondità costante e 7,5 metri di lunghezza massima; la localizzazione di tali pensiline o tettoie dovrà essere definita nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali dei singoli contesti. Tali disposizioni sostituiscono, fino alla adozione del R.U., quelle di cui al comma 5 dell’art. 1 delle N.T.A. della Variante per le zone agricole approvata con D.C.C. n. 131 del 06/11/2003. Nei casi di sostituzione edilizia consentiti dal comma 6 del presente articolo i garage dovranno essere ricavati all’interno dei 500 mc. di volume ricostruibile.

8. Salvaguardie riferite alle previsioni del P.R.G. vigente in area urbana o al di fuori delle zone agricole:

per assicurare la continuità della gestione della pianificazione il Piano assume le previsioni del PRG vigente nelle parti coerenti con i contenuti del P.S.. Sono pertanto consentiti in particolare:

- interventi di completamento, saturazione e sostituzione ove consentiti dal P.R.G. vigente e secondo i relativi parametri e destinazioni, nelle zone urbanistiche omogenee B e D di completamento, che ricadono all’interno delle aree individuate come *“tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti”*, *“tessuti produttivi consolidati”*, *“ambiti di potenziamento della residenza”* o *“ambiti di potenziamento del sistema produttivo”* del P.S.; per le zone B ricadenti all’interno degli *ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica* del P.S., a seguito della adozione del P.S. sono attuabili gli interventi previsti nelle schede D di valutazione delle U.t.o.e. di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 e Elab. 14b.3, nel rispetto delle prescrizioni di cui alle *“VALUTAZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA-PAESISTICA NEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 2 E 13 DEL P.T.C.”*; le volumetrie da realizzare saranno computate considerando il dimensionamento in SUL definito dal P.S. su ogni *ambito di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica* riferito alla superficie ricadente in zona B. Nei casi in cui vi sia una lieve difformità tra le perimetrazioni delle zone B individuate dal P.R.G. vigente e quelle dei *“tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti”* individuati dal P.S. che comportino una differenza in superficie della zona B rispetto ai *“tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti”* minore di 200 mq., i parametri edilizi e, quindi la capacità edificatoria, potrà essere calcolata in riferimento alla superficie effettiva della zona B, come ricavata dalle tavole del P.R.G..

Per le zone C e D non attuate del vigente P.R.G., ricadenti all’interno degli *ambiti di potenziamento della residenza* e degli *ambiti di potenziamento del sistema produttivo* oltre a quanto disposto nei precedenti commi 4 e 5 si attuano inoltre le condizioni definite nelle schede D di valutazione delle U.t.o.e. di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 e Elab. 14b.3, nella sezione intitolata *“CONDIZIONI PER L’ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI NON ATTUATE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI E LA DISCIPLINA DEL P.S. - SALVAGUARDIE SPECIFICHE”*.

- Nell’applicazione dell’art. 68 delle Norme del P.R.G. vigente riguardanti le fasce di rispetto dalle strade storiche, in corrispondenza dei tratti di viabilità storica che attraversano *“tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti”* o *“tessuti consolidati ricadenti nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane”* o *“tessuti omogenei o eterogenei post bellici”*, potranno essere consentiti interventi edilizi con distanze in deroga alla sopraccitate fasce di rispetto, che comunque dovranno rispettare gli allineamenti edilizi consolidati lungo gli stessi tratti stradali, e opere di recinzione da realizzare con muretti in pietra o scarpate erbose ed eventuali recinzioni in struttura metallica dal disegno semplice. Sono inoltre da rispettare i seguenti condizionamenti:

- per garantire il rispetto di quanto disposto all’art. 14 del P.I.T. (prevenire ed evitare la sostituzione e la delocalizzazione delle attività commerciali di vicinato) per tutti gli interventi ricadenti in zona D non è da prevedere l’inserimento di esercizi di vicinato ad eccezione di quanto previsto nel comma 1 dell’art. 69 delle presenti N.T.A. per ciò che riguarda la vendita di materiali ingombranti. Valgono inoltre le ulteriori disposizioni degli articoli 9 e 69 delle presenti N.T.A. in merito al dimensionamento della funzione commerciale nelle zone D1 e D5 del vigente P.R.G. ed alla localizzazione e dimensionamento delle funzioni definite *“servizi alla produzione”*.

9. I progetti ed i piani attuativi per la realizzazione degli interventi in attuazione del P.R.G. vigente, confermati dal P.S., dovranno rispettare i condizionamenti derivanti dalle pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica derivanti dalle nuove indagini geologico - tecniche ed idrauliche redatte a supporto del presente P.S..

10. Fino alla approvazione del R.U. l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili dovrà rispettare le norme di cui all’art. 35 delle presenti norme. In particolare per i progetti presentati nel periodo compreso tra l’adozione e l’approvazione del P.S. e su cui l’Amministrazione

Comunale ha già espresso atti di assenso o ha già trasmesso pareri agli enti sovracomunali competenti nelle procedure di V.I.A., prima della approvazione del P.S., valgono le norme dell'art. 35 nella versione adottata; per i progetti presentati dopo l'approvazione del P.S. si applicano le norme dello stesso articolo 35 delle N.T.A. nella versione definitivamente approvata.

I progetti riguardanti l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (anche sottoposti al regime della attività edilizia libera e della denuncia di inizio lavori) dovranno essere corredati dalla seguente documentazione minima:

A : certificato di destinazione urbanistica ed estratto dei mappali e delle norme di uso del piano paesaggistico regionale in riferimento alle aree interessate dall'intervento nonché, ove prescritta, la relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12 dicembre 2005;

1 Rilievi planoaltimetrici e studio di inserimento urbanistico

1.1. Individuazione area d'intervento – planimetrie 1:10.000 ed 1:5.000

2 Studio impatto ambientale:

2.1. Studio di fattibilità ambientale

2.2. Studio di inserimento paesistico

3 Relazione tecnico – descrittiva

3.1. Descrizione dello stato dei luoghi ante e post operam comprensivo di documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa.

3.2. Caratteristiche tecniche dell'intervento e dell'impianto

4 Elaborati grafici

A. Progetto architettonico

4.A.1. Tavole stato attuale – stato modificato – sovrapposto

4.A.2. Progetto definitivo architettonico

4.A.3. Piano di ripristino dello stato dei luoghi comprensivo della descrizione delle modalità per l'idoneo smaltimento di tutte le parti di impianto smantellate.

4.A.4. Progetto definitivo delle opere connesse alla costruzione e all'esercizio dell'impianto

4.A.5. Misure di mitigazione

4.A.6. Programma di mantenimento delle essenze vegetali

B. Progetto impiantistico

4.B.1. Progetto definitivo elettrico

4.B.2. Schema di connessione alla rete elettrica (ENEL).

4.B.3. Criteri di scelta delle soluzioni impiantistiche elettriche, relative alla protezione contro le sovracorrenti, le sovratensioni e le eventuali particolarità, contro i contatti diretti e i contatti indiretti

4.B.4. Dimensionamento dei componenti principali, particolarmente quelli coinvolti nei problemi di Sicurezza

4.B.5. Schemi elettrici di disposizione funzionale e schemi di sistema, unifilare, multifilare, integrati da schemi a blocchi

4.B.6. Rispetto dei limiti EMC

5 Relazioni tecnico specialistiche e/o dichiarazioni sostitutive

5.1. Relazione idraulica

5.2. Relazione geologica

5.3. Relazione sismica

5.4. Impatto acustico

5.5. Modalità di gestione e reimpiego di eventuali materiali di rifiuto e/o di prodotti derivanti da scavi e reinterri

6 Calcoli preliminari delle strutture e degli impianti

6.1. Schemi elettrici e dimensionamento di massima dell'impianto – planimetrie ed eventuali sezioni

In caso di impianti su tetto:

6.2. Documentazione relativa alle problematiche strutturali per verifica URTAT

6.3. Elaborato Tecnico di Copertura (art. 82 L.R. 1/05)

Documentazione da allegare alla domanda

- Atto comprovante la disponibilità/proprietà degli immobili;

- Certificato di destinazione urbanistica;

- Quadro vincolistico;

- Elenco di tutte le autorizzazioni, i pareri, i nulla osta e/o gli atti di assenso comunque denominati necessari per il rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione ed alla gestione dell'impianto di generazione o degli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione;

- Eventuali atti di assenso già acquisiti dal proponente ai sensi dell'art. 12 c. 1 della L.R. 39/05;

- Dichiarazione di Pubblica Utilità in caso di realizzazione di cavidotti che interessano anche proprietà diverse da quelle del richiedente
- Nel caso di impianti fotovoltaici, superiori a quelli assoggettati ad attività edilizia libera, installati a terra in zona agricola dovrà essere presentata anche la dichiarazione da parte dei proponenti che i terreni utilizzati non sono compresi all'interno di P.d.m.a.a. redatti ai sensi della L.R. 64/95 o P.a.p.m.a.a. redatti ai sensi della L.R.01/05 ancora in corso di validità.
- Fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità.

I progetti di impianti soggetti al regime della autorizzazione unica integrata dovranno essere redatti nel rispetto degli atti in materia di competenza della Provincia e dovranno rispettare quanto disposto dalle leggi statali e regionali in materia di V.I.A..

In fase di rilascio della Autorizzazione unica integrata l'Amministrazione Comunale potrà richiedere inoltre ai proponenti di impianti di produzione da fonti di energia rinnovabile con potenza nominale superiore a 200 kW, la stipula di apposito atto d'obbligo con cui i proponenti si impegnino a realizzare opere compensative definite dalla stessa Amministrazione Comunale e commisurate all'entità degli investimenti effettuati dai proponenti.

L'Amministrazione Comunale richiederà la stipula di specifico atto d'obbligo anche nei casi di installazione di impianti di produzione da fonti di energia rinnovabile a terra in zona agricola anche se soggetti a D.I.A. per garantire la rimozione delle opere alla fine del ciclo di vita dell'impianto e la riduzione in pristino.

Art. 76 Norme finali

1. Nell'ambito della redazione del Regolamento Urbanistico sono consentite parziali e limitate modifiche ai perimetri dei sottosistemi territoriali, dei sottosistemi funzionali, delle U.t.o.e. e dei tessuti urbani compresi nelle U.t.o.e. del P.S. derivanti dall'approfondimento del quadro conoscitivo, al fine di rettificarne eventuali errori od omissioni, compresa la mancata rilevazione di edifici esistenti o in corso di costruzione, con regolare titolo abilitativo alla data di adozione del P.S., nonché per adeguarlo ad eventuali ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite successivamente. Sono inoltre consentite le variazioni conseguenti all'impiego nel R.U. di basi cartografiche a scala di maggiore dettaglio. Tali variazioni sono esplicitate nella relazione del R.U., che evidenzia i profili di coerenza sostanziale con il quadro conoscitivo e con le strategie definite dal P.S..