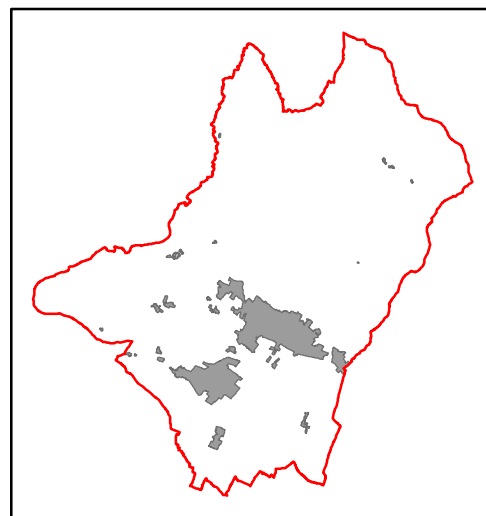


# Regolamento Urbanistico

L.R.T. 1/2005, art.55

## RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE



Maggio 2014

Adozione  
Approvazione

### ALLEGATO B



#### COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

##### SINDACO

Prof. ssa Daniela Frullani

##### ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Prof. ssa Daniela Frullani

##### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Remo Veneziani

##### GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E

RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO

Arch. Maria Luisa Sogli

##### UFFICIO DI PIANO

Arch. Ilaria Calabresi

Arch. Maria Luisa Sogli

##### GRUPPO DI PROGETTO

##### PROGETTISTA

Prof. Arch. Gianfranco Gorelli

##### CO - PROGETTISTI

Arch. Serena Barlacchi

Arch. Michela Chiti

Arch. Silvia Cusmano

##### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Arch. Michela Chiti

##### ASPETTI GIURIDICI

Avv. Enrico Amante

##### INDAGINI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA,

IDRAULICA E SISMICA,

MICROZONAZIONE SISMICA

PROGEO associati

##### STUDI IDRAULICI

Ing. Marco Benini



## **INDICE**

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>pag. 01</b>
<b>2. GLI STRUMENTI DELLA COMUNICAZIONE .....</b>	<b>pag. 05</b>
<b>3.L'ORGANIZZAZIONE DEL SITO WEB DEL COMUNE PER LA ..... COMUNICAZIONE DELLE INFORMAZIONI INERENTI IL R.U.</b>	<b>pag. 08</b>
<b>4. LE OPPORTUNITÀ DI PARTECIPAZIONE MESSE A ..... DISPOSIZIONE DALLA A.C.: i contributi privati</b>	<b>pag. 11</b>
<b>5. LE OPPORTUNITÀ DI PARTECIPAZIONE MESSE A ..... DISPOSIZIONE DALLA A.C.: gli incontri specifici con i portatori di interesse</b>	<b>pag. 12</b>
<b>6. LE OPPORTUNITÀ DI PARTECIPAZIONE MESSE A ..... DISPOSIZIONE DALLA A.C.: l'incontro assembleare del 14/10/2013</b>	<b>pag. 45</b>
<b>7. LE OPPORTUNITÀ DI PARTECIPAZIONE MESSE A ..... DISPOSIZIONE DALLA A.C.: i tre incontri del "Laboratorio partecipato sugli spazi pubblici"</b>	<b>pag. 49</b>
<b>8. CONCLUSIONI .....</b>	<b>pag. 66</b>



## **1. PREMESSA**

Nella costituzione del gruppo di lavoro per la redazione del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione Comunale di Sansepolcro ha optato per l'attribuzione di un incarico ad un team di progettazione esterno che lavorasse però in stretta collaborazione e sinergia con l'Ufficio di piano interno al Comune che già era stato impegnato nella redazione del Piano Strutturale.

Ciò sempre per i seguenti motivi fondamentali:

1. Nella prospettiva di addivenire nei tempi più celeri possibili all'adozione del R.U. garantire una più agevole traduzione dei contenuti del P.S. entro l'atto di governo del territorio e al tempo stesso non gravare troppo gli uffici interni rispetto ai compiti ordinari che sono comunque tenuti a svolgere;
2. attribuire all'Ufficio di piano interno il ruolo di supporto alla complessa attività del Responsabile del procedimento;
3. costituire un luogo fisico in cui venissero reperite dal gruppo di lavoro esterno tutte le informazioni utili comprendenti quelle inerenti le attività di settore svolte dagli altri uffici e servizi del Comune e che hanno effetti sul territorio (Edilizia privata, Lavori pubblici, Ambiente, Servizio attività produttive ed anagrafe);
4. riverificare ed aggiornare tutta la disciplina del patrimonio edilizio esistente in zona agricola provvedendo altresì alla zonizzazione del territorio agricolo sulla base degli indirizzi e criteri definiti dal gruppo di lavoro esterno alleviando così lo stesso da un compito più puntuale che comporta la necessità di sopralluoghi e verifiche sul campo più agevoli per l'Ufficio di piano;
5. garantire una più attiva partecipazione del personale tecnico interno al Comune alla formazione del R.U. in modo da rendere più consapevole la gestione futura dello stesso da parte di chi sarà deputato all'applicazione di tale strumento nelle proprie attività ordinarie.

Con Determinazione Dirigenziale n. 347 del 05/06/2013 sono stati individuati i componenti ed i ruoli del gruppo di lavoro interno al Comune istituito per la redazione del Regolamento Urbanistico.

Tra questi il ruolo di Garante della Comunicazione è stato attribuito all'arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile dell'Ufficio di Piano del Comune.

Il Garante della Comunicazione, nel rispetto dell'art. 19 della L.R. 01/05, deve essere nominato per garantire la massima partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento di formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

Le funzioni del Garante sono quelle elencate all'art. 20 della L.R. 01/05 ovvero:

- assicurare la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio e promuovendo, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione ai cittadini stessi, singoli o associati, del procedimento medesimo;
- in sede di assunzione delle determinazioni provvedimenti per l'adozione ed approvazione degli strumenti e degli atti di governo del territorio, provvedere alla stesura di un rapporto sull'attività svolta.

L'esercizio delle funzioni di garante sono inoltre state disciplinate dal Comune di Sansepolcro con il Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 81 del 21/05/2007.

Per lo svolgimento di tali funzioni sono necessari strumenti e risorse adeguate che il Comune deve poter mettere a disposizione del garante.



Scopo del presente Rapporto, nella fase attuale del procedimento di formazione del Regolamento urbanistico del Comune di Sansepolcro che è quella preliminare all'adozione, è quindi di dare conto dell'attività svolta dal Garante per assicurare a tutti i cittadini, singoli o associati, la massima partecipazione, alla redazione del R.U.

Prima però di iniziare questo resoconto ritengo opportuno precisare quelli che sono stati i temi principali ed i contorni che hanno contribuito ad inquadrare in modo più chiaro l'altrimenti troppo generico concetto di "partecipazione" e che hanno permesso al Garante della Comunicazione nel procedimento di formazione del R.U. del Comune di Sansepolcro di impostare la propria attività senza incertezze.

Se è vero infatti che la legge regionale sul governo del territorio intende è volta ad assicurare "la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio", la stessa legge sottolinea che tale attività informativa deve essere fornita "nelle forme e con le modalità più idonee".

Per valutare l'idoneità di tali forme e modalità di informazione è stato necessario innanzitutto tenere in considerazione che l'art. 24, comma 1, lettera c, della L. 241/90 prevede che il diritto di accesso da parte del pubblico sia escluso "nei confronti dell'attività della pubblica amministrazione diretta all'emanazione di atti normativi, amministrativi generali, di pianificazione e di programmazione, per i quali restano ferme le particolari norme che ne regolano la formazione".

Quindi nel rispetto della L. 241/90 prima del provvedimento di adozione il progetto di Regolamento Urbanistico, quale insieme di elaborati tecnici diretti all'emanazione di un atto amministrativo generale di pianificazione, è soggetto a riservatezza.

Al fine di contemperare nel modo più congruo l'obbligo, da parte della Amministrazione Comunale e quindi del Garante della comunicazione, di favorire la massima partecipazione dei cittadini alla formazione del R.U., come dispone la L.R. 01/05, con l'obbligo di riservatezza, sancito dalla L. 241/90 fino all'adozione dello stesso, si è tenuto conto di quanto è emerso dalle "Linee di indirizzo per la redazione del Regolamento Urbanistico" approvate dal Consiglio Comunale e dalle direttive impartite dall'Assessore al gruppo di lavoro come desumibili dagli estratti dei documenti riportati di seguito.

**Estratto della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 21/01/2013 Linee di indirizzo per la redazione del Regolamento Urbanistico:**

*"Molto importante sarà operare per il coinvolgimento dei portatori d'interesse, cioè per attuare la massima partecipazione cittadina alla costruzione dello strumento urbanistico, per una autentica condivisione delle scelte che tenga conto delle aspirazioni e dei bisogni delle persone e della collettività, cercando di coniugare le esigenze diffuse con quelle più generali ed evitare il più possibile l'allungamento dei tempi nella fase successiva all'adozione, tentando di ridurre il ricorso eccessivo alle osservazioni.*

*La metodologia di lavoro e l'organizzazione proposte, intendono la costruzione del R.U. quale elaborazione processuale, effettuata attraverso un iter partecipativo non rivolto solo agli "addetti ai lavori", ma basato su azioni sistematiche di ascolto e confronto con l'Amministrazione, i principali soggetti sociali, gli operatori economici, i cittadini e il territorio, seguito da operazioni di verifica e riordino delle idee, di sollecitazioni ed ipotesi, secondo un disegno strategico quanto più possibile condiviso. Oltre alla consueta analisi delle istanze presentate ed alle assemblee pubbliche, possono pertanto essere attivate più modalità di interazione, tra queste gli incontri strutturati (focus group), soprattutto per affrontare questione e prospettive con gli ordini professionali, i tecnici locali e gli operatori economici e lo "sportello urbanistico" cioè l'individuazione di un "orario di ricevimento" per i cittadini che volessero esprimere le loro esigenze. Riteniamo inoltre che possa essere un valido ausilio anche l'utilizzo di Internet, predisponendo pagine web (S.I.T.), collegate al sito del*



*Comune, dalle quali i cittadini possano ottenere informazioni sul R.U. e sul suo stato di avanzamento, scaricare i documenti via via prodotti ed anche dare il proprio contributo segnalando informazioni od elementi ritenuti significativi, problemi emersi e quanto altro; successivamente, predisponendo una mappa di facile lettura potranno essere collegate, ipertestualmente, anche le Norme Tecniche di Attuazione, che tanta importanza rivestono per il buon esito del lavoro svolto”.*

**Estratto del verbale della riunione di lavoro sul R.U. del 20/02/2013 a cui erano presenti il Sindaco e Assessore all'Urbanistica, dott.essa Daniela Frullani, l'arch. Gorelli, capogruppo del gruppo di progettazione esterna del R.U., il Responsabile del procedimento, ing. Remo Veneziani e il responsabile dell'ufficio di Piano e Garante della Comunicazione, Arch. Maria Luisa Sogli.**

*“Processo partecipativo: in merito al tema della partecipazione nel procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico si intende innanzitutto evidenziare il concetto del “primato del piano pubblico” che comporta un'organizzazione dei momenti di partecipazione da focalizzare su temi di interesse generale (ad esempio organizzazione degli spazi pubblici, loro accessibilità aperta a tutti anche ai disabili, esigenze di particolari fasce deboli di popolazione come anziani e bambini, ecc.). Occorre sottolineare che i temi oggetto di partecipazione sono i temi della ricaduta pubblica del piano. A tal fine potrebbero essere organizzati eventuali focus sullo spazio pubblico con laboratori partecipati di progettazione. I contributi eventualmente trasmessi da cittadini o da associazioni dovrebbero essere inquadrati come occasioni di ascolto dei cittadini da parte della Amministrazione e non come suggerimenti su come costruire il piano, che è un compito esclusivo della Amministrazione Comunale. Solo a seguito della definizione delle scelte strategiche del R.U. (quali ad esempio le aree di rigenerazione urbana nelle aree industriali Fiumicello o Trieste) con una disciplina già sufficientemente dettagliata, potrebbero essere pensati eventuali avvisi pubblici o manifestazioni di interesse per l'attuazione di tali interventi; tra queste manifestazioni di interesse dovrebbero essere privilegiate quelle presentate da imprenditori ed operatori economici rispetto a quelle proposte da proprietari immobiliari che sono interessati esclusivamente alla rendita fondiaria.”*

Un altro riferimento per la declinazione del concetto di partecipazione posto a riferimento dell'attività del garante è stato quello sancito e tutelato dalla L.R. 10/10 e ss.mm.ii., ovvero dalla legge regionale sulla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) a cui il Regolamento Urbanistico risulta obbligatoriamente soggetto. La V.A.S. di piani e programmi persegue la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e della salute e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali nell'elaborazione, adozione ed approvazione di piani, programmi e progetti, sulla base del principio di sviluppo sostenibile e degli altri principi comunitari che devono guidare l'azione pubblica in materia ambientale quali la precauzione, l'azione preventiva, la correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente, nonché del principio “chi inquina paga”.

Nell'ambito della legge sulla V.A.S. per **pubblico** si intende “una o più persone fisiche o giuridiche nonché, ai sensi della legislazione vigente, le associazioni, le organizzazioni o i gruppi di tali persone” e, per **pubblico interessato**, “il pubblico che subisce o può subire gli effetti delle procedure decisionali in materia ambientale o che ha un interesse in tali procedure, comprese le organizzazioni non governative che promuovono la protezione dell'ambiente e che soddisfano i requisiti previsti dalla normativa statale vigente, nonché le organizzazioni sindacali, economiche e sociali maggiormente rappresentative”; le **consultazioni** rappresentano invece un “processo costituito dall'insieme delle forme di informazione e partecipazione, anche diretta, dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico finalizzato alla raccolta dei dati, alla valutazione dei piani e programmi e all'acquisizione di pareri”

La legge regionale, applicazione dei principi comunitari e di quelli contenuti nella legge nazionale, garantisce l'informazione e la partecipazione del pubblico al procedimento di V.A.S. assicurando l'intervento di chiunque intenda fornire elementi conoscitivi e valutativi concernenti i possibili effetti del piano o programma sull'ambiente



Quindi la partecipazione nel procedimento di V.A.S., che si svolge in forma strettamente interdipendente con quello urbanistico di formazione, adozione e approvazione del R.U., è intesa come una opportunità per i cittadini di incidere, attraverso la esplicitazione delle proprie valutazioni e la messa a disposizione di informazioni appropriate, alla maggiore sostenibilità ambientale delle azioni di piano messe in atto dal Regolamento Urbanistico.

È da queste premesse che si è sviluppata l'attività informativa e di comunicazione sul procedimento di formazione del R.U. di Sansepolcro dal suo avvio fino alla presente fase preliminare all'adozione le cui tappe sono descritte nelle pagine che seguono. In particolare conseguente a quanto sopra emerso è stata la scelta di privilegiare tra le varie modalità di partecipazione la formula del "Laboratorio partecipato sugli spazi pubblici" scelta che è stata subito comunicata fin dal primo incontro assembleare che si è svolto il 14 ottobre 2013.



## **2. GLI STRUMENTI DELLA COMUNICAZIONE**

Il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini all'elaborazione del Regolamento urbanistico del Comune di Sansepolcro si articola in azioni finalizzate all'accompagnamento, all'organizzazione e alla gestione di momenti di ascolto ed informazione al pubblico attraverso ad esempio:

- 1) **seminari** di apertura e di chiusura del processo dedicati al coinvolgimento dei cittadini e dei principali portatori di interesse;
- 2) **incontri** per la verifica e la condivisione di obiettivi specifici da sviluppare attraverso il Regolamento urbanistico con i soggetti competenti o con particolari stakeholder;
- 3) **laboratorio** partecipato sull'offerta di spazio pubblico da parte del Regolamento urbanistico.

Il processo di coinvolgimento dei cittadini e delle principali realtà economiche e sociali del territorio persegue le seguenti finalità:

- creare attenzione ed interesse rispetto ai temi oggetto della redazione del Regolamento urbanistico
- aprire un canale di comunicazione ed informazione con i cittadini e i portatori di interesse presenti sul territorio;
- raccogliere informazioni e suggerimenti da parte di diverse tipologie di attori al fine di arricchire il quadro conoscitivo, individuare i temi di principali interesse della comunità locale e successivamente raccogliere proposte utili ad arricchire i contenuti degli strumenti da elaborare;
- sintetizzare le informazioni raccolte attraverso i vari momenti di ascolto e partecipazione in una serie di documenti di sintesi (report della partecipazione);
- informare il pubblico vasto delle attività in corso attraverso una comunicazione on line.

### **LA COMUNICAZIONE**

Le azioni di comunicazione e promozione del processo si pongono i seguenti obiettivi:

- fornire ai cittadini le informazioni necessarie per poter partecipare attivamente al processo di partecipazione;
- facilitare lo scambio di informazioni e conoscenza tra cittadini e tecnici e tra soggetti privati ed amministratori pubblici;
- garantire ai soggetti che partecipano al processo una informazione aggiornata e flessibile;
- garantire canali stabili e permanenti di visibilità, comprensione e valorizzazione del processo da parte di tutti gli abitanti;
- tenere alto l'interesse della città nei confronti degli obiettivi e i temi del R.U., coinvolgendo possibili sostenitori;
- condividere e divulgare le informazioni raccolte ed i risultati conseguiti durante il corso del procedimento di formazione del Regolamento urbanistico.



Gli strumenti da utilizzare sono quindi: la pubblicazione dei documenti sul sito web ufficiale dell'amministrazione (per la comunicazione dell'intero processo); locandine/manifesti, cartoline invito (per la comunicazione degli eventi partecipativi). Fanno parte degli strumenti di comunicazione i rapporti intermedi e le analisi e le ricerche che saranno effettuate nel corso del processo.

#### Sito web

Realizzazione di documenti (da inserire all'interno del sito del Comune) contenenti i materiali e le informazioni relative all'intero processo; il calendario degli eventi; gli esiti dei risultati delle diverse azioni e tutti quei materiali e quelle informazioni che potranno essere utili a facilitare il processo stesso.

#### Locandine, volantini, cartoline invito

Gli eventi di partecipazione, saranno resi pubblici attraverso la predisposizione di materiale informativo quali locandine, piccoli manifesti e cartoline invito ai diversi eventi.

### **GLI INCONTRI**

Gli incontri potranno articolarsi secondo due tipologie:

- incontri assembleari con la cittadinanza;
- incontri specifici con i portatori di interessi.

#### **Incontri specifici**

Gli incontri con i portatori di interesse hanno l'obiettivo di:

- informare gli attori su obiettivi e finalità specifici di settore del Regolamento urbanistico;
- condividere sinergicamente le modalità di azione da perseguire al fine del raggiungimento degli obiettivi.

Elenco dei possibili portatori di interesse da incontrare:

- Ordine degli architetti e degli ingegneri delle province di Arezzo e Firenze
- Albo dei geometri delle province di Arezzo e Firenze
- Ordine degli agronomi delle province di Arezzo e Firenze
- Ordine dei geologi delle province di Arezzo e Firenze
- Ordine dei periti delle province di Arezzo e Firenze
- Associazioni di categoria
- Altri

#### **Incontri assembleari**

Gli incontri con la cittadinanza sono rivolti all'intera collettività ed hanno l'obiettivo di:

- informare il pubblico sugli obiettivi e le finalità del progetto;





- 
- presentare le fasi e le azioni del processo e stimolare la partecipazione del pubblico ai temi del Regolamento urbanistico
  - presentare i contenuti e i temi principali attraverso i quali si svilupperà il lavoro di redazione del Regolamento urbanistico.

L'evento sarà organizzato in modo da consentire, da un lato, di fornire ai cittadini informazioni utili a comprendere il processo in corso e dall'altro, di aprire un primo momento di ascolto e partecipazione della comunità locale. L'evento sarà pertanto organizzato come un momento di confronto e riflessione collettiva sui temi principali individuati dal gruppo di lavoro e dalla Amministrazione Comunale.

Nel contesto della prima sessione partecipativa plenaria potrebbero essere individuati, su semplice manifestazione di interesse, le persone interessate al Laboratorio sullo spazio pubblico in numero gestibile, da tenersi successivamente ma comunque prima della adozione. I soggetti individuati saranno contattati ed invitati a partecipare all'evento attraverso un'attività di segreteria organizzativa.

I risultati emersi nella fase di indagine e coinvolgimento dei cittadini saranno valutati dal gruppo di lavoro e dai tecnici dell'amministrazione e andranno ad arricchire i contenuti del Regolamento urbanistico. I risultati dell'intero procedimento di formazione del Regolamento urbanistico saranno poi presentati al pubblico attraverso l'organizzazione di un incontro pubblico di restituzione complessiva dei risultati raggiunti.

L'incontro avrà l'obiettivo di presentare al pubblico:

- l'andamento generale del processo (dal punto di vista metodologico ed organizzativo);
- i principali temi emersi nel corso del processo (le questioni critiche, i punti di forza e debolezza, come sono stati trattati i punti critici ecc);
- gli apporti derivanti dal Laboratorio;
- i contenuti del Regolamento urbanistico;
- ed eventuali altre questioni che potranno essere definite con l'Amministrazione.



### 3. L'ORGANIZZAZIONE DEL SITO WEB DEL COMUNE PER LA COMUNICAZIONE DELLE INFORMAZIONI INERENTI IL R.U.

Per l'allestimento del sito web del Comune (<http://www.comune.sansepolcro.ar.it/>) in modo da permettere a tutti i cittadini un facile accesso sul percorso di formazione del R.U. è stato previsto sulla pagina della home che è di seguito riportata a destra è stato inserito lo spazio su cui cliccare che è quello riportato di seguito in basso a destra

The screenshot shows the website interface for the Comune di Sansepolcro. The header includes the logo and the text 'COMUNE DI SANSEPOLCRO PORTALE WEB DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO'. The navigation menu contains: HOME, IL COMUNE INFORMA, TURISMO E CULTURA, EVENTI E SPORT, COME FARE PER, and CONTATTI. The sidebar on the left lists 'ISTITUZIONE' (Albo Pretorio, Sindaco, Giunta, Consiglio, Statuto e Regolamenti, Amministrazione Trasparente, Poteri Sostitutivi) and 'UFFICI' (Ufficio Relazioni con il Pubblico, Servizio Segreteria e Affari Generali, Servizio Geografico, Servizio Attività Produttive, Servizio Economico e Finanziario e CED, Servizio Pubblica Istruzione, Servizio alla Persona, Servizio Urbanistica, Servizio Lavori Pubblici, Servizio Manutenzione ed erogazione servizi, Servizio Ambiente, Servizio Supporto Amministrativo, Polizia Municipale). The main content area features an 'AVVISI' section with a highlighted announcement about the urban planning regulation, and a 'COMUNICATI STAMPA' section with a highlighted press release titled 'SANSEPOLCRO - MILLE ANNI DI STORIA - Programmiamo il futuro nel primo Regolamento urbanistico'. Below these are sections for 'CALENDARIO EVENTI', 'ASSOCIAZIONI', 'MERCATI E FIERE', and 'GIOVANI'. At the bottom right, a red box highlights a specific announcement: 'Programmiamo il futuro nel primo Regolamento urbanistico'.

Le informazioni relative agli incontri assembleari o del laboratorio partecipato sono sempre state pubblicate nelle sezioni "AVVISI" e "COMUNICATI STAMPA" della home del sito.

Cliccando sulla icona "RU –Programmiamo il futuro nel primo R.U." si accede allo spazio specificatamente predisposto per le informazioni sul R.U. che raccoglie tutte le informazioni ritenute utili per la più ampia comunicazione ai cittadini.



## Il ruolo del garante della comunicazione



<http://www.comune.sansepolcro.ar.it/>

### GUIDA ALLA CONSULTAZIONE DELLE INFORMAZIONI RIPORTATE NEL SITO

Nella sezione del sito dedicata al R.U. sono riportate tutte le informazioni ritenute utili per facilitare la partecipazione del "pubblico" alla formazione del Regolamento urbanistico.

#### Che cos'è il Regolamento Urbanistico (R.U.)



Cliccando sull'icona si possono trovare i riferimenti di legge (L.R.T. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni) in merito ai contenuti specifici del R.U..

#### Il gruppo di lavoro



Cliccando sull'icona sarà possibile conoscere i nomi dei vari soggetti coinvolti a vario titolo nella formazione del R.U..

#### La partecipazione



Cliccando sull'icona si trovano tutti i riferimenti e notizie utili per partecipare e per far pervenire il proprio contributo.

INCONTRI PUBBLICI DI PARTECIPAZIONE

14 OTTOBRE 2013 - Auditorium di S. Chiara, Sansepolcro (AR)

All'interno dello spazio appositamente dedicato al R.U. sono state create queste 3 icone; cliccando sulla prima a sinistra si potevano leggere informazione sulla natura, le finalità ed i contenuti dello strumento urbanistico denominato Regolamento urbanistico; cliccando la icona centrale si trovano informazioni su tutti i soggetti componenti il gruppo di lavoro per la redazione del R.u. con i relativi ruoli; cliccando sulla icona di destra si trovano le informazioni più specifiche ed utili per il processo partecipativo ovvero:

- date degli incontri;
- materiale messo a disposizione del pubblico;
- indicazione delle modalità per far pervenire i propri contributi);
- la tabella contenente il diario della partecipazione cioè la sintesi degli incontri svolti, dei presenti, dei temi via via trattati che si riporta in estratto di seguito.



## Il ruolo del garante della comunicazione



### DIARIO DELLA PARTECIPAZIONE

Nella presente tabella sono riportate in forma sintetica le principali tappe del processo partecipativo attivato dal Comune di Sansepolcro – Servizio Urbanistica per la formazione del Regolamento Urbanistico organizzati in:

incontri specifici o tematici con specifici "stakeholders" o portatori di interesse

incontri assembleari con la cittadinanza

NUMERO e TIPO DI EVENTO	DATA	LUOGO	Soggetti invitati	Soggetti presenti	Invitati	Presenti per conto dell'A.C.	SINTESI DELLA DISCUSSIONE COMUNICAZIONE
01 Incontro specifico	30/05/2013	Consiglio Comunale	Tecnici professionisti operanti nel Comune di Sansepolcro e loro rappresentanti	Rappresentante della Commissione <u>Valtiberina</u> istituita presso l' <u>Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo</u> , vari tecnici membri della "Consulta interprofessionale della <u>Valtiberina</u> ", altri tecnici liberi professionisti		<u>Sindaco e Assessore all'Urbanistica</u> : dott. Daniela Frullani, <u>Presidente della C.U.C.</u> : Maritza Boncompagni, <u>Dirigente del Settore Tecnico del Comune</u> : ing. Remo Veneziani, <u>Ufficio di Piano e Garante della comunicazione</u> : arch. Maria Luisa Sogli (Garante della comunicazione) arch. Ilaria Calabresi, <u>Gruppo di progettazione</u> : prof. arch. Gianfranco Gorelli e due sue collaboratrici (arch. Serena Barlacchi e arch. Michela Chiti).	Illustrazione delle proposte di contributo per la redazione da parte del Regolamento Urbanistico pervenute dai tecnici professionisti che operano nel Comune di Sansepolcro. Tali proposte hanno riguardato: il dimensionamento e le priorità, il quadro normativo, l'edilizia sostenibile, l'efficienza energetica e l'uso di energie rinnovabili, la sicurezza del patrimonio edilizio e la prevenzione del rischio sismico, la valorizzazione e riconversione degli insediamenti produttivi, il centro storico, la qualità urbana ed architettonica e la partecipazione. Valutazioni e approfondimenti in merito ai principali temi trattati in tali proposte di contributo da parte del progettista incaricato prof. Gian Franco Gorelli. Richiesta da parte dei rappresentanti della "Consulta interprofessionale della <u>Valtiberina</u> " di ulteriori occasioni di incontro durante le varie fasi di formazione del R.U.
02 Incontro specifico	13/06/2013	Sala Giunta	Associazioni sportive	Bruno <u>Coleschi</u> , rappresentante della Polisportiva Comunale, <u>Fabrizio Innocenti</u> , rappresentante del Sansepolcro Calcio, <u>William Gavelli</u> e <u>Milli</u> , rappresentanti del		<u>Vicesindaco e Assessore allo sport</u> : Andrea Laurenzi <u>Presidente della C.U.C.</u> : Maritza Boncompagni <u>Ufficio di Piano e Garante della comunicazione</u> : arch. Maria Luisa Sogli <u>Gruppo di progettazione</u> : prof. arch. Gianfranco Gorelli	Gli invitati hanno messo in evidenza alcune problematiche riguardanti la gestione delle principali strutture sportive comunali quali il Palazzetto dello sport e lo stadio Tevere e suggeriscono possibilità di potenziamento di tali strutture anche attraverso l'acquisizione di aree private con la perequazione o compensazione. È stata evidenziata la necessità di una riorganizzazione degli spazi anche riducendo gli attuali sprechi di suolo.

INCONTRI PUBBLICI DI PARTECIPAZIONE

14 OTTOBRE 2013 - Auditorium di S. Chiara, Sansepolcro (AR)

Per ricevere contributi da parte dei cittadini o richieste di adesione ai laboratori partecipati sullo spazio pubblico è stato poi messo a disposizione il seguente indirizzo e-mail:

[urbanistica.partecipazione@comune.sansepolcro.ar.it](mailto:urbanistica.partecipazione@comune.sansepolcro.ar.it)



## **4. LE OPPORTUNITÀ DI PARTECIPAZIONE MESSE A DISPOSIZIONE DALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

### **i contributi dei privati**

Prima di arrivare alla progettazione del percorso partecipativo era già iniziato, già a partire dalla approvazione definitiva del vigente Piano Strutturale, un autonomo processo di invio di contributi da parte di privati per lo più finalizzate all'inserimento nel redigendo R.U. di aree edificabili particolari o modifiche alla disciplina del patrimonio edilizio esistente e delle varie zone di P.R.G. del territorio comunale.

Tali contributi sono stati considerati dalla Amministrazione Comunale come una raccolta di esigenze degne di "ascolto" in quanto rappresentative di bisogni particolari dei singoli cittadini e delle relative famiglie.

In tale prospettiva tali contributi (ad oggi ne risultano pervenuti 146) sono stati istruiti dall'Ufficio di piano; tale istruttoria è stata restituita in un file in formato excel in cui sono stati raccolti i contenuti delle richieste, il loro grado di coerenza con il Piano Strutturale vigente e con gli obiettivi del Regolamento Urbanistico; nel caso in cui fosse presente la doppia coerenza con il P.S. e con gli obiettivi posti a fondamento del R.U. e già riportati nel Documento preliminare di V.A.S., in tale tabella è stata indicata la modalità con cui sarebbe stato possibile il loro recepimento nel progetto di R.U. (ovvero attraverso un recepimento nelle norme tecniche di attuazione del R.U. in modo tale da avere una ricaduta generale su cittadini che si trovano nelle stesse condizioni urbanistico-edilizie o attraverso la definizione di un'apposita scheda progetto che però rispondesse ai requisiti generali stabiliti dal P.S. e da R.U.) ed il parere tecnico articolato in:

- ammissibile;
- ammissibile con condizioni;
- non ammissibile.

Dei 146 contributi pervenuti comprendenti anche il contributo del Partito Democratico, di Confesercenti e di ConfCommercio:

- sono stati ritenuti degni di recepimento un totale di **n. 19 contributi**;
- sono stati ritenuti degni di recepimento parziale un totale di **n. 101 contributi**;
- sono stati ritenuti non ammissibili in quanto incoerenti con il P.S., con il P.I.T., con il P.T.C. e con la L.R. 01/05 **n. 26 contributi**.

I contributi ritenuti ammissibili in tutto o in parte laddove comportanti trasformazioni edificatorie significative in termini dimensionali sono stati considerati dalla A.C. come volontà di autocandidatura all'inserimento delle proprie richieste tra le scelte da porre in campo nel prossimo quinquennio ovvero quelle scelte strategiche che se non attuate nell'arco temporale anzidetto saranno soggette a decadenza. In questo modo si è ritenuto che l'autocandidatura dei proprietari potesse rappresentare un criterio di selezione tra le opzioni contenute nel P.S. che garantisse una più concreta possibilità di attuazione delle previsioni nell'arco del prossimo quinquennio.

Di seguito si riporta l'esito dell'attività istruttoria svolta sui contributi privati pervenuti.

<b>numero identificativo</b>	<b>oggetto della richiesta</b>	<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>Coerenza PS</b>	<b>Coerenza con gli obiettivi del RU</b>	<b>Dimensionamento res.</b>	<b>Tipologia dimensionamento</b>	<b>Fattibilità</b>	<b>Perere tecnico</b>
1	Variante alla scheda "I - Attrezzatura via Buontalenti": possibilità di sopraelevazione di parte del fabbricato residenziale e conseguente aumento della volumetria interrata da destinare a parcheggio privato	n. 68	427	-	sì	120,00	Nuovo impegno di suolo	Redazione di scheda progetto modificando quella vigente (fascia dei 200 metri dalle mura)	Accoglibile attraverso la redazione di apposita scheda progetto
2	Possibilità di realizzare porticato nel lato sud-ovest che consenta l'installazione di ascensore ed una migliore usufruibilità dell'appartamento	n. 68	438, 537, 538	-	sì			Definizione di norma generale	Accoglibile attraverso la definizione di una norma generale che ammetta, mediante la presentazione di progetti unitari (condominiali se su edifici plurifamiliari), l'addizione funzionale relativa alla trasformazione delle terrazze in logge anche al fine del miglioramento energetico
3	Variante alla scheda "G - Concessionaria Lancia": richiesta che l'appartamento del piano rialzato della palazzina "A - I Platani" venga destinato a terziario			-	sì			Definizione di norma generale	Accoglibile con norma generale che consenta una pluralità di funzioni compatibili con la residenza secondo percentuali stabilite
4	Richiesta di edificazione del lotto per realizzare un fabbricato ad uso familiare	n. 78	683, 325	-	sì	240,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di norma generale con specificazione per lotti interstiziali a tessuto storico (allineamento diverso)	Accoglibile alle condizioni definite nelle norme generali per gli interventi di completamento nei lotti interstiziali
5	Richiesta di variazione della scheda 6, per poter variare la sagoma dei volumi in ampliamento, fermi restando tutti i parametri e vincoli e indicazioni contenute nello strumento urbanistico	n. 58	669, 904	-	sì			Redazione di scheda progetto (fascia dei 200 metri dalle mura)	Ammissibile a condizione che vengano rispettate le distanze di legge per gli interventi di sostituzione edilizia
6	Possibilità di realizzare un modesto ampliamento della propria unità abitativa al di sopra dell'ampliamento realizzato nell'unità funzionale sottostante	n. 71	138	-	sì			Definizione di norma generale previa verifica con Soprintendenza	Ammissibile come addizione funzionale (non più del 20% del volume esistente) e alla condizione ulteriore che sia ammissibile anche per la Soprintendenza
7	Richiesta sopralluogo per definire la esatta classificazione di valore storico di edificio rurale per poter ampliare edificio ricadente nell'area di pertinenza	n. 56	52	si in parte	si in parte			Attuazione della previsioni del P.S. in località Pocaia	Ammissibile il solo ridimensionamento della pertinenza dell'edificio storico senza modifica del valore dell'edificio storico di cui alla particella n. 52
8	Richiesta adeguamento scheda per consentire sopraelevazione di 1,20 m in gronda	n. 58	860	-	si in parte			Definizione di norma generale sulle addizioni funzionali	Ammissibile la sopraelevazione come ampliamento "una tantum" ma senza creazione di nuove unità abitative

9	Richiesta di abbattimento di una parte di annesso agricolo e ricostruzione in legno di pari (o leggermente più ampia) volumetria all'interno del perimetro abitativo del nucleo rurale: Bilancetto/Breccia - scheda 22 R 18/a			-	si in parte			Definizione di norma generale sul patrimonio edilizio esistente	Ammissibile il recupero di volumerie esistenti con ampliamenti una tantum da quantificare con norma generale
10	Possibilità di utilizzare il terreno pertinenziale per effettuare un ampliamento del fabbricato	n. 69	426	-	si in parte			Definizione di norma generale sulle addizioni funzionali	Ammissibile solo come addizione funzionale del 20% collegato alle unità abitative esistenti conservando però lo spazio verde di pertinenza come area permeabile.
11	Possibilità di sopraelevare la cantina esistente interrata di un piano al fine di poter realizzare un piccolo appartamento al piano terra	n. 69	426	-	sì	70,00	Nuovo impegno di suolo	Redazione di nuova scheda progetto (fascia dei 200 metri dalle mura)	Ammissibile a condizione del rilascio della deroga della distanza dalla ferrovia con scheda progetto e quindi secondo le regole generali di adeguamento morfologico.
12	Ampliamento di preesistenze edilizie poste a servizio di edificio per abitazione in loc. San Pietro, voc. Malespese (scheda 11 Vi 3/a)	n. 53	6	-	si in parte			Definizione di norma generale sul patrimonio edilizio esistente	Da verificare con la norma generale e con integrazione alla schedatura dell'edificato di matrice storica
13	Richiesta variazione scheda 3/R 2/A allo scopo di ampliare l'accessorio per potervi realizzare una nuova abitazione			-	si in parte			Definizione di norma generale sul patrimonio edilizio esistente	Ammissibile come ampliamento "una tantum" da quantificare con norma generale
14	Richiesta di inserimento in zona edificabile "B3" di particella attualmente ricompresa in "E-sottozona E1" e di particella attualmente "strada vicinale"	n. 55	259	si in parte	si in parte			Attraverso l'attuazione del P.S.	Ammissibile la sola parte ricadente attualmente in zona E1; non ammissibile la parte relativa alla strada in quanto trattasi di strada comunale e non di strada vicinale
15	Realizzazione fabbricato civile abitazione	n. 78	2962	si	si	344,00	Nuovo impegno di suolo	Norma generale dei lotti interstiziali	Fattibile come lotto interstiziale
16	Modifica alla scheda 25 R 19/a per poter demolire l'attuale locale di sgombero al piano terra e ricostruirlo con possibilità di elevazione per destinarlo a residenza	n. 72	64	si	si			Definizione di norma generale sul patrimonio edilizio esistente prevedendo però la conservazione del forno	Accoglibile come ampliamento una tantum
17	Ampliamento dell'area di pertinenza del fabbricato per poter delocalizzare una parte dei manufatti classificati dalla scheda CCA già parzialmente crollati	n. 82	59	-	si in parte			Riperimetrazione cartografica della pertinenza	Ammissibile la riperimetrazione della pertinenza ma non lo spostamento delle volumerie
18	Recupero di volumetrie relative a capannoni artigianali	n. 42	523	si	?	170,00	Recupero	Definizione di norma generale sul patrimonio edilizio esistente e in particolare sui cambi di destinazione d'uso da annesso a residenza in zona agricola	Ammissibile la sostituzione edilizia a parità di S.U.L. e comunque per non più 170 mq di SUL e fino a 2 unità abitative. Se si ha una SUL esistente superiore si può recuperare tutta la SUL in area urbana
19	Proposte di ristrutturazione e recupero di fabbricato per uso abitativo	n. 69	368	si	si			Redazione di nuova Scheda progetto (fascia tra le mura ed i viali)	Sì con scheda specifica

20	Recupero del fienile - rimessa attrezzi come annesso di valore nullo	n. 76	1016	-	si			Definizione di norma generale sul patrimonio edilizio esistente e in particolare sui cambi di destinazione d'uso da annesso a residenza in zona agricola	Si con integrazione alla schedatura dell'edificato di matrice storica (Ambito 11 scheda 02CS 01). Le tettoie in legno e lamiera non possono essere considerate volume
21	Trasformazione destinazione d'uso da annesso-rimessa ad abitazione (scheda 2 R 1/a)	n. 73	79, 390,396, 398	-	si in parte			Definizione di norma generale sul riuso degli annessi	Ammissibile solo se l'annesso è superiore ai 45 mq. in un'unica unità abitativa e superiore ai 70 mq. se derivante da frazionamento oppure recuperabile come vano accessorio ad unità abitativa esistente
22	Richiesta di dare avvio alla variante anticipatrice per l'area di Piazza della Repubblica corrispondente alla Scheda "L"	n. 57	188, 189, 432, 433, 434, 435, 436, 437 242, 186, 492, 491, 490, 190	-	si	6600,00	Recupero	Redazione di apposita scheda progetto in attuazione del P.S.	Ammissibile alle condizioni definite nell'apposita scheda dell'area di recupero definita dal Regolamento Urbanistico
23	possibilità di demolizione e ricostruzione del piano terra in quanto sopraelevare il fabbricato attuale comporta interventi troppo gravosi dal punto di vista economico	n. 68	398	-	si			Redazione di scheda progetto modificando quella vigente (fascia dei 200 metri dalle mura)	Accogliabile con modifica delle previsioni della scheda 19 della variante della fascia dei 200 metri
24	Cambio di destinazione ed ampliamento di fabbricato preesistente su area indicata come completamento urbano	n. 57	1396	si	si	170,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di norma generale sul patrimonio edilizio esistente e in particolare sui cambi di destinazione d'uso da annesso a residenza in zona agricola	Fattibile → verificare se lo sia già e in questo caso scrivere
25	realizzazione fabbricato civile abitazione	n. 86	18	si	no con la L.R. 01/05				Non attuabile in quanto nuova edificazione in zona agricola a scopi non agricoli; verificare possibilità di attuazione attraverso la norma del P.S. sugli ambiti di corredo agli insediamenti nella U.T.O.E. 01 del P.S.
26	richiesta per l'accoglimento di zona residenziale in loc. Gragnano	n. 53	85	no	no				Non accogliabile nel primo Regolamento Urbanistico in quanto area in ambito agricolo di corredo agli insediamenti
27	Possibilità di ampliamento del piano terreno del fabbricato attualmente destinato a Discoteca, Sala da ballo	n. 68	375	-	si in parte			Redazione di nuova scheda progetto (fascia dei 200 metri dalle mura)	Ammissibile con scheda specifica a condizione che sia rispettata la percentuale minima di permeabilità del 25% e con tetto giardino anche giocando nel mantenere le quote del piano interrato esistente
28	realizzazione di un comparto residenziale autonomo all'interno dell'IS 09 "Parco di Casa Prato"	n. 75	224, 198, 113, 222, 247, 236	si	si ma come previsione del R.U.	1460,00	Nuovo impegno di suolo	Redazione di scheda progetto di area di trasformazione coincidente con area di intervento strategico IS 09	Ammissibile con unità minima di intervento dentro l'area di Intervento Strategico Is09
29	richiesta di ripermetrazione zone edificabili	n. 71	386, 821, 822	si	si			Definizione di una apposita zonizzazione cartografica e con norma generale	Si come verde privato vincolato per mantenere comunque le potenzialità nei prossimi anni



30	modifica alla scheda 14 R 9/a relativa a fabbricato posto in loc. Giuncheto per consentire la sopraelevazione del forno al fine di realizzare due servizi igienici	n. 54	75	-	si in parte			Definizione di norma generale sul patrimonio edilizio esistente con obbligo di conservazione del forno e altri elementi di cultura materiale	Non ammissibile la demolizione del forno ma ammissibile l'ampliamento con premialità legate alla demolizione delle alterazioni architettoniche
31	Ampliamento fabbricato	n. 74	245, 84	si	si			Redazione di apposita scheda progetto con obbligo di realizzazione della viabilità di accesso	Fattibile risolvendo il problema dell'accessibilità.
32	Blocco 4 - denominato stecca - area ex Buitoni: mantenimento della destinazione direzionale attuale e ripristino della destinazione residenziale al fine di realizzare un residence di 28 alloggi			-	sì			Definizione di norma generale sul cambio di destinazione d'uso o modifica della scheda progetto esistente	Accoglibile a condizione che siano rispettate gli standards a parcheggio previsti per le funzioni ricettive da introdurre
33	modifica della scheda "E" Resurgo Edificio 1 al fine di poter frazionare ed utilizzare l'immobile, oltre che per residenza, per attività direzionali, commerciali e produttive			si	sì			Definizione di norma generale sul cambio di destinazione d'uso o modifica della scheda progetto esistente	Ammissibile attraverso la modifica delle funzioni ammesse nell'edificio n. 1 della scheda E della variante della fascia dei 200 metri.
34	blocco 4 - denominato stecca - area ex Buitoni: mantenimento della destinazione direzionale attuale e inserimento di una possibile nuova destinazione ricettiva al fine di realizzare una struttura alberghiera di max 28 camere			-	sì			Definizione di norma generale sul cambio di destinazione d'uso o modifica della scheda progetto esistente	Accoglibile a condizione che siano rispettate gli standards a parcheggio previsti per le funzioni ricettive da introdurre
35	Creazione parco riservato ai cani			-	si			Definizione di norma generale sulle destinazioni ammissibili nelle aree di proprietà comunale a verde pubblico	Ammissibile con verifica del regolamento che disciplina interventi privati in area pubblica
36	Costruzione immobile residenziale	n. 75	468	si	si	315,00	Nuovo impegno di suolo	Redazione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Fattibile come comparto perequativo comprendente anche le particelle 518 e 591 nel R.U.
37	Richiesta cambio di destinazione d'uso da locali accessori e di deposito a residenziale e da valore CCA a valore nullo di ex annessi rurali in loc. Le Santucce			-	si in parte	170,00	Recupero	Definizione di norma generale sul cambio di destinazione d'uso di annessi rurali in zona agricola	Ammissibile per i volumi legittimati il recupero con cambio d'uso di non più di 170 mq. di S.U.L. o possibilità di recuperare tutte le volumetrie se vengono spostate su aree di trasformazione urbana. La pertinenza non può essere oggetto di frazionamento.
38	Richiesta declassazione valore storico fabbricato in loc. Paradiso	n. 58	1030	-	no				Non ammissibile l'intervento dati i caratteri del manufatto storico
39	Richiesta attivazione variante anticipatrice e autorizzazione per la realizzazione di struttura temporanea per il ricovero dei cavalli	n. 78	84, 85, 700	si	si			Previsione di norma generale in merito ai maneggi in zona agricola o disciplina specifica di area agricola specialistica	Fattibile con verifica delle norme igienico sanitarie nel R.U.

40	richiesta di variante anticipatrice per potenziamento maneggio	n. 60	199	si	si			Previsione di norma generale in merito ai maneggi in zona agricola o disciplina specifica di area agricola specialistica	Fattibile come norma specifica per strutture a maneggio nel R.U.
41	attivazione IS09 tramite variante anticipatoria	n. 75	448, 449	si	si	580,00	Nuovo impegno di suolo	Redazione di scheda progetto di area di trasformazione coincidente con area di intervento strategico IS 09 (come n. 27)	Ammissibile come ulteriore unità minima di intervento all'interno dell'area Is09
42	Piano di Lottizzazione di Viale Fatti. Completamento opere di urbanizzazione.			-K43	?				VERIFICARE CON ENRICO AMANTE
43	Richiesta terreno edificabile	n. 57	299	si	no con la L.R. 01/05				Come la richiesta di Mercati Rosita ovvero richiesta di edificazione per scopi non agricoli in zona agricola; verificare la norma del P.S. sugli ambiti agricoli di corredo agli insediamenti nella U.t.o.e. 01 del P.S.
44	Cambio di destinazione di una palazzina posta nella zona industriale Fiumicello	n. 41	187	si in parte	si in parte			Definizione di norma generale nelle aree produttive	Fattibile la possibilità di destinare il piano terreno a commerciale secondo le regole del PS e quindi senza possibilità di frazionare rispetto alla destinazione produttiva
45	Valutazione del Piano di Attuazione già depositato con contestuale approvazione in variante al PS			si	si con condizioni			Definizione di specifica disciplina o scheda progetto da sottoporre alla Conferenza tecnica di cui all'art. 17 ter della L.R. 01/05	Fattibile come parte dell'aggregato di medie da prevedere lungo la Senese Aretina
46	Richiesta di correzione di un errore grafico interessante una tavola del PS approvato	n. 71	448, 632	no	no				Non accoglibile la richiesta di ripermetrore in quanto comporterebbe la introduzione di un'area di trasformazione in area che il P.S. fa ricadere in ambito agricolo e di tutela paesistica .
47	Trasformazione della classificazione e della categoria d'intervento per porzione immobile	n. 70	159	si	si			Riclassificazione da VNI a VN	Accoglibile la riclassificazione con verifica delle destinazioni d'uso
48	Realizzazione intervento edilizia residenziale per esigenze familiari	n. 57	1522	si	?	221,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di specifica scheda progetto di area di trasformazione	Ammissibile non come intervento isolato ma come parte di un comparto edificatorio
49	destinazione dell'area a commerciale, servizi e residenza	n. 41	160, 545	si in parte	si in parte			Definizione di norma generale o master plan di area di rigenerazione	Ammissibile con verifica della perimetrazione di area di rigenerazione nella zona industriale Fiumicello
50	richiesta di inserimento di terreni in area edificabile	n. 83	15	no	no				Non ammissibile nel primo R.U. in quanto area in ambito agricolo di corredo agli insediamenti come richiesta di Olivoni Francesco
51	Realizzazione fabbricato civile abitazione	n. 41	569, 217	no	no				Non ammissibili in quanto in contrasto con P.S., P.T.C. e P.S.

52	ampliamento area comparto edificatorio	n. 81 n. 88	146, 200, 392, 420, 494, 495, 496 165,199, 239, 240 518, 519, 520	no	?				Contributo che entra in conflitto con la proposta già esaminata e diversa che dovrebbe essere oggetto di una modifica con PIT e PTC → delle due richieste qual è quella di cui tenere conto?
53	Parco Laghi della Battaglia			si	si			Disciplina specifica dell'U.t.o.e. 11 del P.S. in attuazione dello stesso	Fattibile in coerenza con il PS
54	Riqualificazione area prospiciente il cimitero urbano			–	si con condizioni			Definizione di specifica scheda progetto di area di trasformazione	Fattibile se inserito nella progettazione di tutta l'area della IS02 e a condizione che sia compatibile con l'esito della causa in corso
55	Richiesta classificazione terreno come area agricola	n. 82	74, 76, 209, 349, 350	si	si			Apposita zonizzazione a verde privato vincolato	Fattibile anche se da verificare l'accoglimento come ambito agricolo o come verde privato vincolato
56	Richiesta ampliamento edificio ricadente nella fascia dei 200 metri	n. 58	220	–	si			Definizione di apposita scheda progetto (fascia dei 200 metri)	Fattibile con elaborazione di apposita scheda
57	Possibilità di costituire un comparto autonomo	n. 42	270, 678	si	si	1867,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Fattibile ma con indicazione delle opere pubbliche di urbanizzazione che competono ad ogni comparto con progettazione unica delle opere.
58	Modifica da terreno edificabile industriale ad area agricola causa imposte	n. 83	456, 461, 458, 16	si	si			Apposita zonizzazione a verde privato vincolato	Accoglibile almeno in parte tenendo conto anche della fattibilità della nuova viabilità da realizzare da ripartire tra vari comparti
59	Richiesta sommaria realizzazione modesta abitazione; nel secondo contributo pervenuto è stata allegata una relazione idraulica firmata da geologo ovvero tecnico non competente (è necessaria la firma di un ingegnere idraulico)	n. 57	506	no	no				Non ammissibile in quanto ricadente in area in pericolosità idraulica 4
60	Recupero di volumetrie relative a deposito/magazzino per piccola unità abitativa	n. 42	85	–	si in parte	170,00	Recupero	Definizione di norma generale sul patrimonio edilizio esistente e in particolare sui cambi di destinazione d'uso da annesso a residenza in zona agricola	Ammissibile la sostituzione edilizia a parità di S.U.L. e comunque per non più 170 mq di SUL e fino a 2 unità abitative. Se si ha una SUL esistente superiore si può recuperare tutta la SUL in area urbana
61	Inserimento terreno nel P.R.A.E.R.	n. 76	21	no	no				Non accoglibile in quanto non coerente con il P.A.E.R.P.
62	Realizzazione fabbricato civile abitazione all'interno dell'intervento strategico Is 09 "Parco di Casa Prato"	n. 75	450	si	si	440,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione (come n. 27)	Ammissibile all'interno di una unità minima di intervento dentro la IS09 di Casaprato
63	Variante alle schede 15 e 16 della Variante per la fascia dei 200 metri per realizzare appartamenti di taglio più piccolo	n. 68	342, 343	–	si in parte			Definizione di norma generale sui frazionamenti del patrimonio edilizio esistente	Accoglibile ma imponendo una media minima di 60 mq di SUL

64	Deroga alla distanza di 10 metri dalla strada per poter costruire altro fabbricato in allineamento all'esistente	n. 82	370, 540, 541, 563, 699	si in parte	si in parte			Definizione di norma specifica sulla fascia di rispetto della reglia dei molini in zona industriale Alto Tevere	Accoglibile come entità ma da verificare la riduzione e a condizione della sistemazione della parte prospiciente la strada come verde privato
65	Realizzazione nuova sede azienda	n. 55	258, 259	si	si			Attraverso l'attuazione del P.S.	Accoglibile in parte come la n. 14
66	Richiesta di edificazione a nod-ovest di Viale Fatti	n. 58	1125, 78	no	no				Non accoglibile in quanto in contrasto con il PS, il PTC ed il PIT
67	Realizzazione fabbricato civile abitazione in ambito agricolo a corredo degli insediamenti	n. 57	1338, 1311	si	non con L.R. 01/05				Non accoglibile in quanto richiesta di edificazione per scopi non agricoli in zona agricola; verificare la applicazione della norma del P.S. sugli ambiti agricoli di corredo agli insediamenti nella U.t.o.e. 01
68	Linee guida RU			-	-				Tutto confluito sul RU
69	Ristrutturazione abitazione e realizzazione porticato	n. 74	167	si	si			Disciplina generale dei porticati da realizzare sugli edifici esistenti	Ammissibile
70	linee guida RU			si	si				Condivisibili tutti i temi che fanno già parte della impostazione del RU
71	Proposta per la definizione della viabilità richiesta di separazione del comparto attuativo	n. 42	1036	si	si in parte	1100,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione apposita scheda progetto di area di trasformazione	Fattibile ma con impostazione delle opere di urbanizzazione coerente con quanto definito nelle aree contermini.
72	Inserimento area edificabile a fini residenziali nel 1° RU	n. 71	123, 124, 1211	si	si in parte	516,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione apposita scheda progetto di area di trasformazione relativa ad un comparto dove le aree edificabili siano più prossime alle aree già edificate	Nel primo RU? Verificare se nel RU è un edificio isolato → verificare il principio di contiguità e di tetto max per il 1° RU e con i criteri di priorità (prima aree urbanizzate
73	Trasformazione manufatto in civile abitazione attraverso ragionevole ampliamento della cubatura esistente	n. 67	281, 767	-	si in parte	170,00	Recupero	Disciplina generale dei cambi di destinazione d'uso da annesso a residenza in zona agricola	Ammissibile come recupero per non più di 170 mq di SUL
74	Richiesta di destinazione d'uso agricola	n. 82	590	si	si			Apposita zonizzazione a verde privato vincolato	Accoglibile come "verde privato vincolato"
75	Inserimento area edificabile a fini residenziali nel 1° RU	n. 71	1055	si	no con L.R. 01/05 nuova	1190,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione apposita scheda progetto di area di trasformazione relativa ad un comparto dove le aree edificabili siano più prossime alle aree già edificate	Ammissibile a condizione della verifica del dimensionamento totale
76	modifica da "ambiti agricoli di rispetto ambientale contermini a infrastrutture principali" ad area edificabile	n. 79	83	no	no				Non ammissibile in quanto richiesta area edificabile in zona agricola per scopi non agricoli
77	Inserimento area classificata come "ambiti di potenziamento della residenza" nel 1° RU	n. 56	182	si	si	2475,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Ammissibile con attuazione attraverso la redazione di un piano attuativo o progetto unitario convenzionato
78	realizzazione intervento edilizia residenziale per esigenze familiari	n. 78	3034, 3040, 841	si	no con L.R. 01/05 nuova				Ammissibile come da P.S. sugli ambiti agricoli di corredo agli insediamenti nella utoe 01
79	Realizzazione intervento edilizia residenziale per esigenze familiari	n. 56	19, 116	si	no con L.R. 01/05 nuova				Non ammissibile in quanto richiesta area edificabile in zona agricola per scopi non agricoli; verificare la norme del P.S. sugli ambiti agricoli di corredo agli insediamenti nella utoe 01

80	Realizzazione intervento edilizia residenziale	n. 57	1317, 1330	si	no con L.R. 01/05 nuova				Non ammissibile in quanto richiesta area edificabile in zona agricola per scopi non agricoli; verificare la norme del P.S. sugli ambiti agricoli di corredo agli
81	Inserimento di aree nel RU a titolo di compensazione urbanistica per mancato indennizzo esproprio	n. 57	1089, 1090, 1589	si in parte	si in parte	2380,00	Nuovo impegno di suolo		Ammissibile nel rispetto delle prescrizioni del P.S. e con volumetria adeguata al contesto
82	Realizzazione intervento edilizia residenziale per esigenze familiari	n. 54	159, 702, 160	si	no con L.R. 01/05 nuova				Non ammissibile in quanto richiesta area edificabile in zona agricola per scopi non agricoli; inoltre problema di legittimità di delibera del Consiglio Comunale che ha accolto l'osservazione presentata dal Comunducci con parere tecnico non favorevole
83	Realizzazione intervento edilizia residenziale per esigenze familiari	n. 78	763, 765	no	no				Non ammissibile se e in quanto nuova costruzione in zona agricola per fini non agricoli
84	Richiesta di spostamento di volumetrie con cambio di destinazione	n. 70 n. 71	72, 141, 142	-	si in parte			Definizione di apposita scheda progetto nella fascia delle mura	Ammissibile all'interno di una scheda specifica senza modifica dello spessore dell'area a verde ad uso pubblico sugli spalti
85	Cambio di destinazione d'uso di terreno da agricolo a residenziale	n. 79	887	no	no				Non ammissibile se e in quanto nuova costruzione in zona agricola per fini non agricoli
86	Modifica da "coltivi collinari a tessitura agraria a maglia media" ad area edificabile	n. 40	245, 247	no	no				Non ammissibile se e in quanto nuova costruzione in zona agricola per fini non agricoli
87	Richiesta di recupero di edifici esistenti ricadenti nella fascia di rispetto della E45	n. 67	190	si in parte	si in parte	300,00	Recupero	Definizione di apposita scheda progetto di area di recupero	Ammissibile la possibilità di recuperare le volumetrie da ricollocare in area con vocazione edificabile
88	Incremento SUL fino a 4.400 mq	n. 67	610	si in parte	si in parte	1100,00	Nuovo impegno di suolo	Eventuale definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione con il dimensionamento previsto dal P.S. e quindi senza incrementi	Ammissibile solo previa verifica della eventuale redistribuzione dimensionamento totale degli scostamenti dal P.T.C. in area di tutela della struttura urbana a sud del centro storico
89	Richiesta inserimento come area di trasformazione urbanistica	n. 68	6, 539	si	si			Definizione di apposita scheda progetto di area di recupero	Ammissibile con scheda di area di recupero
90	Realizzazione volumetrie nella particella 19 con incremento della Sul già prevista	n. 67	19	si in parte	si in parte	450,00	Nuovo impegno di suolo	Eventuale definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione con il dimensionamento previsto dal P.S. e quindi senza incrementi	Ammissibile in parte solo nei limiti del dimensionamento massimo attribuito agli scostamenti all'interno dell'area di tutela paesistica della struttura urbana nella zona di via Scarpetti
91	Realizzazione due edifici bifamiliari	n. 78	919, 839	no	no con L.R. 01/05 nuova				Non ammissibile se e in quanto nuova costruzione in zona agricola per fini non agricoli
92	Inserimento area edificabile nel primo R.U.	n. 63	156, 157, 136	si	si in parte	1000,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Ammissibile nel limite del dimensionamento da attivare nel primo R.U.
93	Inserimento di area edificabile	n. 41	534, 535, 536, 537, 538, 539, 213	si	si in parte	576,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Ammissibile nel limite del dimensionamento da attivare nel primo R.U. e nell'ambito di un comparto che si fa carico di realizzare la viabilità di accesso
94	Variante alla scheda H del piano della fascia dei 200 metri	n. 68	404, 586, 11, 392, 587, 588	-	si in parte			Definizione di apposita scheda progetto che modifica la scheda vigente nella fascia dei 200 metri	Eventualmente da riverificare con ritocco delle altezze degli edifici affacciati su viale Vittorio Veneto

95	Inserimento area tra quelle con possibilità edificatoria residenziale	n. 39	213	si	si	2400,00	Recupero	Definizione di apposita scheda progetto di area di recupero	Accoglibile con verifica delle volumetrie e come area di recupero
96	Variazione da Sottozona D1 di Completamento a Sottozona D5	n. 76	92, 77, 491, 735, 736, 241, 492, 961, 963, 980	no	si in parte			Definizione di specifica disciplina o scheda progetto da sottoporre alla Conferenza tecnica di cui all'art. 17 ter della L.R. 01/05	Ammissibile nell'ambito di una conferenza dei servizi sovracomunale che approvi l'inserimento di un aggregato di medie strutture
97	Possibilità di realizzare un cimitero dedicato totalmente agli animali			-	si in parte			Eventuale norma generale sulle aree contermini ai cimiteri	Ammissibile a condizione che sia possibile reperire allo scopo terreni adiacenti ai cimiteri delle frazioni
98	Richiesta di inclusione della lottizzazione in oggetto nel RU	n. 56	13, 31	si	no con L.R. 01/05 nuova	1350,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Non compatibile con la nuova legge regionale
99	Apertura porta garage su via Scarpetti su edificio di Scarso Valore Architettonico	n. 78	61	-	si in parte			Norma generale sul patrimonio edilizio esistente	Da prevedere come norma generale la possibilità di limitate modifiche ai prospetti previo parere della Commissione paesaggio
100	Inserimento area edificabile su particelle 166 e 633 del foglio 54	n. 54	166, 633	si	no con L.R. 01/05 nuova				Non ammissibile in quanto richiesta di edificazione in zona agricola per scopi non agricoli; verifica della legittimità delle delibera che ha accolto la osservazione presentata nella stessa area non tenendo conto del parere tecnico non favorevole
101	Inserimento area edificabile su particella 187 del foglio 54	n. 54	187	si	si in parte	687,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Ammissibile nell'ambito di un comparto unitario da sottoporre a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato e non come intervento singolo
102	Modifica classificazione "riqualificazione ambientale" a "tessuto produttivo vocato alla riconversione residenziale"	n. 76	163, 973, 975, 427, 99, 421, 83, 81	-	si			Definizione di apposita zonizzazione a destinazione produttiva con l'obbligo di distanze specifiche dall'edificato residenziale per ragioni di sicurezza e per compatibilità tra funzioni	Accoglibile per tutelare le esigenze di tale attività produttiva (area di riqualificazione come spazio per piazzale con parti permeabili; area di riconversione da confermare come tessuto produttivo)
103	modifica classificazione come zona produttiva D2 (da allevamento bovino a recupero inerti)	n. 83	320, 28, 27, 124, 125, 318, 322, 44, 317, 25, 43	si in parte	si in parte			Definizione di apposita norma specifica	Eventualmente ammissibile solo a seguito di bando per la rilocalizzazione delle aree produttive di golena. Una volta andato a vuoto la prova del bando si potrebbero prevedere le destinazioni richieste
104	Richiesta ampliamento azienda e residenza senza realizzare standard	n. 75	519, 549, 481, 518, 591	si in parte	si in parte	760,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Ammissibile come intervento perequativo da prevedere concordemente a quanto previsto in relazione all'istanza di Tofanelli n. 36
105	Aumento della superficie utile lorda realizzabile da 600 mq a 1000 mq	n. 71 n. 59	1, 140, 141	no	no	600,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione con il dimensionamento previsto dal P.S. senza incremento	Non ammissibile la richiesta di incremento di SUL in quanto in contrasto con il P.S. e con il P.T.C. ma ammissibile l'inserimento dell'area di trasformazione come prevista nel P.S.
106	Inserimento area nel 1° RU	n. 71	4	si	si	1190,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Ammissibile all'interno di un comparto attuativo da realizzare con piano attuativo o con progetto unitario convenzionato

107	Possibilità di realizzare un'abitazione monofamiliare di modeste dimensioni in terreno classificato come oliveto specializzato	n. 59	62, 431	no	no				Non ammissibile in quanto nuova costruzione a fini non agricoli su area agricola, area di tutela paesistica della struttura urbana e area ad oliveto
108	Richiesta di ripristino della classificazione del resede da Verde ambientale e paesaggistico a sottozona B3, oppure in Ambiti agricoli di corredo degli insediamenti	n. 76	433, 745, 526	si in parte	si in parte			Apposita zonizzazione a tessuto edificato	Ammissibile come rettifica di minima entità alla scala di maggiore dettaglio del R.U. (Tessuto consolidato con 5 metri di verde privato verso il percorso storico)
109	richiesta realizzazione di annesso di limitato impatto ambientale e di recinzione perimetrale	n. 59	18	si in parte	si in parte			Norma generale sulle edificabilità di annessi rurali aree agricole sensibili	Ammissibile prevedendolo come regola generale con prescrizioni per garantire il minimo impatto ambientale
110	Modifica dell'area in cui insiste il Lago Roselli e delle aree contigue da Zona F2 per attrezzature sportive a Zona agricola ed anche per funzioni ricreative	n. 30 n. 42	133, 142, 143, 124 1, 439, 440	si	si			Apposita zonizzazione ad area agricola	Accoglibile con le possibilità date dal P.S.
111	1) eliminazione della previsione della strada prevista dal comune e accorpamento dell'area di sedime della stessa al lotto edificabile (particella 107) 2) eliminazione della previsione del sentiero pedonale che spezza l'azienda agricola o ipotesi alternative 3) eliminazione della previsione del parcheggio 4) nell'ultimo contributo pervenuto viene richiesto in modo più esplicito che la particella n. 24 venga resa edificabile già nel primo R.U.	n. 67	107, 17/P 15, 24 22	si in parte	si in parte			Definizione di scheda progetto di area di trasformazione che modifica quella vigente nella fascia dei 200 metri	1) Ammissibile la richiesta; 2) accoglibile la richiesta di modifica del tracciato pedonale; 3) accoglibile con scheda progetto nell'area prospiciente via Scarpetti; 4) non accoglibile in quanto non coerente con P.T.C.
112	Richiesta di inserimento in area edificabile a scopo residenziale dei terreni censiti al foglio catastale 78 particella 943 (ex 164)	n. 78	943 (ex 164)	si	No con la L.R. 01/05	240,00	Nuovo impegno di suolo	Norma generale sui lotti interstiziali con definizione del perimetro di tale lotto interstiziale	Accoglibile come lotto intersiziale (riverificare con Gorelli)
113	Richiesta di recupero di annesso con ampliamento fino a 80 mq. di S.U.L. ; richiesta di recuperare la piscina e di ricostruire l'impanto a C della villa	n. 58	135	—	si in parte			Norma generale sul patrimonio edilizio esistente e sui cambi di destinazione d'uso	Ammissibile il recupero dell'annesso con funzioni accessorie alla residenza e con possibilità di ampliamento dato da norma generale; ammissibile la piscina; non ammissibile la ricostruzione della U che si configurerebbe come nuova costruzione in zona agricola
114	inserimento terreno destinato a verde di rispetto ambientale e paesaggistico nel 1° RU ai fini della realizzazione di un intervento di edilizia residenziale	n. 42	172	no	no				Non ammissibile in quanto in contrasto con P.S., P.T.C., P.I.T. nuova legge regionale
115	Proposta per la definizione della viabilità e richiesta di inserimento di nuovi lotti di completamento	n. 42	871, 873, 869	si	si	950,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Ammissibile con apposita scheda di area di trasformazione con eventuale richiesta di extraoneri

116	Presentazione progetto di massima quale contributo alla stesura del nuovo regolamento Urbanistico del P.S. adottato relativo al Centro Storico del comune di Sansepolcro (ex Officine Tricca)			si	si	790,00	Recupero	Definizione di apposita scheda progetto di area di recupero	Accoglibile la proposta di recupero delle volumetrie con verifiche delle tipologie edilizie proposte che non possono presentare spazi di pertinenza frazionati: nella scheda saranno inoltre previste distanze minime dalle mura
117	Inserimento terreno classificato come "area agricola con tessitura agraria a maglia fitta" quale ambito di potenziamento della residenza	n. 56	173	si	si in parte	240,00	Nuovo impegno di suolo	Apposita scheda progetto di area di trasformazione	Ammissibile alla condizione della verifica della tessitura agraria, tenendo conto che attualmente tale area ricade già in zona B4
118	Richiesta di aumento della S.U.L. fino a mq. 1450 (anziché mq. 1100) per la loro quota di competenza nell'ambito 03	n. 67	612, 616	no	no				Ammissibile l'incremento di S.U.L. solo previa verifica della redistribuzione del dimensionamento globale dei discostamenti nell'area di tutela paesistica della struttura urbana a sud del centro storico.
119	inserimento terreno classificato come "ambiti agricoli di corredo agli insediamenti" fra gli ambiti di potenziamento della residenza con una S.U.L. di mq. 2500 per attività di servizio, terziarie e commerciali oltre che per la residenza	n. 67	734, 735, 736, 737	no	no				Non accoglibile in quanto richiesta id area edificabile per scopi non agricoli in area agricola
120	Proposta di due schemi alternativi di utilizzo dell'area in loc. Gricignano classificata come "ambiti di potenziamento della residenza"	n. 81	53	si	si	1839,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Ammissibile con scheda di area di trasformazione
121	Trasformazione della classificazione come "aree inedificabili soggette a vincoli speciali" (variante per le zone agricole) in "ambiti agricoli di corredo agli insediamenti"	n. 57	1542	si in parte	si in parte	150,00	Nuovo impegno di suolo	Apposita zonizzazione a zona agricola che consenta la edificazione a scopi agricoli	Ammissibile a condizione che si tratti di edifici a servizio di una azienda agricola
122	Possibilità di realizzare un fabbricato ad uso residenziale tramite intervento di sostituzione edilizia per una superficie utile pari a 80/100 mq	n. 61	183	–	si in parte	100,00	Recupero	Norma generale sul cambio d'uso di annessi in residenza in zona agricola	Ammissibile alle condizioni generali di recupero di volumi esistenti in zona agricola per scopi residenziali
123	possibilità di edificare una struttura a destinazione mista artigianale commerciale di almeno 700 mq andando in deroga alla distanza di 120 m tra medie strutture imposta dal "regolamento commerciale"	n. 82	668	si	si in parte			Definizione di specifica disciplina o scheda progetto da sottoporre alla Conferenza tecnica di cui all'art. 17 ter della L.R. 01/05	Accoglibile a condizione che la Conferenza dei servizi regionale ammetta la creazione di un aggregato di medie nell'area da rigenerare per funzioni miste in zona industriale Alto Tevere
124	Possibilità di riconfigurare annessi rurali, legittimati da apposito titolo abilitativo, all'interno delle aree agricole con cambio d'uso a fini abitativi	n. 86	334	–	si in parte	170,00	Recupero	Norma generale sul cambio d'uso di annessi in residenza in zona agricola	Accoglibile alle condizioni generali che verranno dettate nella disciplina generale del cambio di destinazione d'uso degli annessi rurali



125	Possibilità di frazionare in due unità abitative di superficie utile inferiore a 45 mq	n. 70	190	-	sì in parte			Norma generale sul riuso del patrimonio edilizio esistente e, in particolare sui frazionamenti	Accoglibile a condizione che la media minima degli alloggi sia di 45 mq.
126	Proposte riguardo l'articolazione delle opere di urbanizzazione che dovranno essere previste nel terreno oggetto di edificazione in modo che siano funzionali ed a servizio anche dei fabbricati esistenti	n. 71	3	sì	sì			Da tenere in considerazione nella definizione della apposita scheda progetto dell'area di trasformazione posta in via Redi e via dei Molini	Accoglibile a condizione che la richiesta localizzazione di viabilità e standards sia compatibile con le regole definite nella scheda della specifica area di trasformazione
127	Possibilità di realizzare una tettoia di dimensioni pari a 20x10x6 per stivare la legna, affiancata alla struttura attualmente esistente	n. 78	638	-	sì			Norma generale sugli ampliamenti di attività produttive in zona agricola compatibili con le attività agricole.	Ammissibile con norma generale sulle addizioni funzionali per attività produttive in zona agricola o come ampliamenti una tatum sempre per attività produttive compatibili con le aree agricole
128	Proposta di una razionale distribuzione dello spazio urbanistico	n. 71	588, 951	sì	sì	1540	Nuovo impegno di suolo	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Ammissibile a condizione che la posizione della viabilità di servizio venga localizzata concordemente con tutti i proprietari coinvolti
129	Richiesta localizzazione parco giochi			sì	sì in parte			Definizione di specifica disciplina o scheda progetto da sottoporre alla Conferenza tecnica di cui all'art. 17 ter della L.R. 01/05	Accoglibile all'interno dell'area di rigenerazione per una pluralità di funzione delle aree centrali della zona industriale Alto tevere
130	Richiesta di inserimento nel primo R.U. dell'area di trasformazione attualmente individuata come zona D5			sì in parte	sì in parte		Nuovo impegno di suolo	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Accoglibile alle condizioni già stabilite dal P.S.
131	Richiesta di inserimento nel primo R.U. dell'area in questione	n. 71	1174	sì	sì	1500,00	Nuovo impegno di suolo	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Accoglibile come area di trasf e non come completamento
132	Possibilità di installare 5 box con struttura in legno (o altre tipologie) delle dimensioni di circa ml. 6,00/7,00 per poter allevare 10 capi tra equini e ovini	n. 92	63, 64, 222	sì	sì			Norma generale	Disciplina degli annessi a corredo delle aziende agricole destinate ad allevamento cavalli
133	Richiesta che venga rimosso il vincolo della "destinazione a parcheggio" dalla pertinenza della propria abitazione utilizzata prevalentemente ad orto per uso familiare	n. 73	583	sì	sì			Zonizzazione generale a zona agricola	Accoglibile
134	Richiesta di inserimento nel primo R.U. dell'area in questione	n. 71	3	sì	sì		Giorni/Arrighi	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Accoglibile a condizione che la richiesta localizzazione di viabilità e standards sia compatibile con le regole definite nella scheda della specifica area di trasformazione
135	Possibilità di realizzare un edificio di civile abitazione su lotto di terreno a suo tempo edificabile ricompreso nella lottizzazione del Poggio dei Comuni	n. 51	42, 108, 116	no	no			In contrasto con L.01/05 e PS	Difforme da P.S.
136	Richiesta di inserimento nel primo R.U. dell'area in questione come lotto di completamento residenziale	n. 76	137, 1032, 110	sì	sì		Completamento	Norma generale	Accoglibile come tessuto di completamento

137	Richiesta di inserimento nel primo R.U. dell'area in questione	n. 59 n. 71	140, 141, 1	sì	sì		Giorni/Arrighi	Definizione di apposita scheda progetto di area di trasformazione	Accogliabile alle condizioni del P.S.
138	Realizzazione di n. 3 unità edilizie bifamiliari, autonome con ingresso dai due accessi esistenti dalla contermine strada di penetrazione esistente, con una dimensione di circa 400,00 mq. Di S.U.L. cadauna	n. 58	94, 99, 774, 777	no	no				Non più coerente con il P.S. adeguato agli esisti della Conferenza paritetica regionale
139	Ampliamento di un piccolo fabbricato esistente fino al volume di mc. 199,00	n. 80	178	–	si in parte			Norma generale	Addizioni funzionali delle pertinenze
140	Indirizzi suggeriti per la redazione del R.U.: 1) riconversione delle aree industriali Melello e Trieste tramite lo strumento della perequazione; 2) adeguamento della zona industriale Gricignano Santa Fiora agli standards APEA e realizzazione al suo interno anche di un polo tecnologico da pensare come attrazione verso la Città ed elemento di collaborazione con il centro storico; 3) realizzazione del secondo ponte sul Tevere in coerenza con quanto già previsto nel P.S. come priorità per un più efficace collegamento con la zona industriale, per lo snellimento del traffico locale e per superare le situazioni di criticità o situazioni di emergenza in cui sarà possibile utilizzare due ponti anziché uno solo; 4) promuovere lo sviluppo turistico del territorio valorizzandone le emergenze di valore architettonico-culturale oltre che quelle ambientali, favorendo al contempo lo sviluppo della rete ciclabile; 5) sviluppo di agricoltura di qualità per il recupero delle produzioni locali e per lo sviluppo di una ricettività turistica diffusa. Il Parco agricolo della piana intal senso dovrebbe dare risposte senza ricorso a norme troppo rigide								Le indicazioni del Partito Democratico e promosse anche dalla Amministrazione Comunale sono state poste a fondamento delle scelte del Regolamento Urbanistico.
141	Si chiede che l'edificio ricadente nella particella catastale n. del foglio n. , attualmente classificato IAA (interesse architettonico ambientale) venga riclassificato anche per realizzare una terrazza a tasca sulla falda sud del tetto	n. 58	471	–	In parte			Norma generale	Verifica attenta del valore da attribuire e delle possibilità di realizzare terrazze a tasca, possibilità deventualmente da prevedere nei fronti in cui non c'è affaccio pubblico (nel caso in questione verso nord - est)
142	Si chiede che in fase di formazione del R.U. venga definita una disciplina che consenta alla Società Gestal s.r.l. di programmare il suo sviluppo edificatorio finalizzato all'ampliamento dell'attività ricettiva .	n. 57 /n. 66	68, 185, 268,269, 790, 791, 792, 793, 794/ 264, 270, 272	–	Sì	30% dell'esistente	ampliamento	Norma generale	Saranno consentite addizioni funzionali per il 30% della SUL per le attività turistico alberghiere esistenti

143	Tenuto conto che la offerta di spazi commerciali a Sansepolcro è già relativa ad un bacino di utenza pari a circa 100.000 abitanti e quindi largamente sovradimensionata, si chiede di non prevedere nel R.U. la trasformazione di aree industriali in commerciali e di promuovere al contempo la riqualificazione del centro storico anche attraverso una idonea disciplina della attività edilizia e un congruo piano del traffico. La domanda di spazi abitativi dovrebbe essere soddisfatta solamente attraverso il recupero dell'esistente evitando la individuazione di aree che impegnano suoli attualmente liberi. Si chiede di poter utilizzare da parte degli operatori economici spazi pubblici strategici in modo da incentivare un maggiore impulso turistico delle attività soprattutto in certi periodi dell'anno. Si ritiene opportuno prevedere una congrua pianificazione degli arredi in quelle aree che ne sono sprovviste			Si	Si				Il R.U. disciplinerà le attività commerciali in coerenza con il Piano Strutturale approvato e porrà tra i suoi obiettivi prioritari quello della rivitalizzazione e riqualificazione del centro storico e degli spazi pubblici al suo interno.
144		n. 57	n. 201	–	In parte			Norma generale	Possibilità solo di esercizi di vicinato; non ammissibile l'incremento della S.U.L. e la introduzione di medie strutture di vendita
145	Si chiede che non vengano incrementate le superfici di vendita e vengano vietate, come previsto nel P.S., le grandi strutture di vendita; si chiede una riduzione della tassa di occupazione del suolo pubblico. Si ritiene altresì opportuno che non venga consentito dal R.U. possibilità di apertura di altri centri commerciali di grandi dimensioni anche attraverso la riconversione di grandi superfici industriali			Si	Si			Norma generale	Non sono previsti incrementi di nuove strutture di vendita
146	Si chiedono le seguenti declassificazioni di valore degli edifici oggetto della scheda 72R41 e ivi numerati con i numeri 4 e 5; per l'edificio n. 4 si chiede la declassificazione da CCA (valore compatibile con l'ambiente) a N e per l'edificio n. 5 la declassificazione da V (Valore architettonico ambientale) a SV (scarso valore architettonico ambientale)	n. 78	nn.42 e 43	–	Si			Norma generale	Ammissibile la possibilità di declassificazione per edifici del tipo di quelli indicati nel presente contributo





## **5 LE OPPORTUNITÀ DI PARTECIPAZIONE MESSE A DISPOSIZIONE DALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

### **gli incontri specifici con i portatori di interesse**

Come ricordato nella premessa l'Amministrazione Comunale, nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 21/01/2013, ha indicato anche le forme di partecipazione da attivare per il massimo coinvolgimento dei cittadini alla definizione del primo atto di governo del territorio nel nostro territorio comunale; tra queste è stata sottolineata la necessità di sviluppare un intenso dialogo con le categorie economiche e professionali operanti nel nostro territorio comunale da coinvolgere in incontri specifici e strutturati. Poiché si è trattato di incontri specifici la convocazione agli incontri è avvenuta con invito trasmesso a soggetto compresi in elenchi di nominativi forniti dalla Segreteria del Sindaco, per ciò che riguarda gli operatori economici, gli operatori turistico e del settore ambientale e le associazioni sportive, e a tutti i soggetti compresi negli elenchi di professionisti iscritti ai vari ordini professionali tecnici operanti nel nostro territorio che fanno parte degli indirizzari in dotazione dell'Ufficio Urbanistica.

Di seguito si riportano l'elenco di tali incontri specifici con le relative dati ed i soggetti invitati.

<b>DATA DELL'INCONTRO</b>	<b>LUOGO DELL'INCONTRO</b>	<b>SOGGETTI INVITATI</b>
30/05/2013	Sala del Consiglio Comunale	Tecnici professioni operanti nel nostro territorio comunale
13/06/2013	Sala della Giunta Comunale	Associazioni sportive
13/06/2013	Assessorato al Sociale	Miriam Pellegrini presidente dell'Associazione Paraplegici Aretini
04/07/2013	Sala del Consiglio Comunale	Associazioni degli industriali, artigiani e commercianti
29/08/2013	Sala del Consiglio Comunale	Associazioni del agricoltori
19/09/2013	Sala del Consiglio Comunale	Operatori turistici, nel campo ambientale e delle attività ricreative legate alla fruizioni dell'ambiente
25/11/2013	Sala della Giunta Comunale	Tecnici professioni operanti nel nostro territorio comunale
23/01/2014	Sala della Giunta Comunale	Tecnici professioni operanti nel nostro territorio comunale
23/01/2014	Sala della Giunta Comunale	Associazione dei commercianti - Confesercenti

Si riportano poi di seguito i verbali dei singoli incontri.



**INCONTRI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO – INCONTRO TEMATICO CON I TECNICI PROFESSIONISTI  
DATA: 30/05/2013**

**PARTECIPANTI PER IL COMUNE**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Daniela Frullani	Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Maritza Boncompagni	Presidente della Commissione Urbanistica Consiliare
Ing. Remo Veneziani	Dirigente II Settore Tecnico e Responsabile del procedimento del Regolamento Urbanistico (R.U.)
Arch. Maria Luisa Sogli	Responsabile dell'Ufficio di Piano del Comune e Garante della Comunicazione
Arch. Ilaria Calabresi	Componente dell'Ufficio di Piano del Comune
Arch. Gianfranco Gorelli Arch. Michela Chiti Arch. Serena Barlacchi	Gruppo di progettazione esterna del R.U.

**PARTECIPANTI ESTERNI**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Giuliano Allegrini	Tecnico libero professionista e rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo
Silvia Poggioni	Architetto in rappresentanza dell'Ordine degli architetti della provincia di Arezzo
Luca Romolini	Tecnico libero professionista e presidente della Consulta Interprofessionale della Valtiberina
Alighiero Angioloni	Tecnico libero professionista
Riccardo Barciulli	Tecnico libero professionista
Gabriele Bruni	Tecnico libero professionista
Claudia Cornioli	Tecnico libero professionista
Giuliano Del Teglia	Tecnico libero professionista
Domenico Fata	Tecnico libero professionista
Remo Gherardi	Tecnico libero professionista
Alessandro Goretti	Tecnico libero professionista
David Gori	Tecnico libero professionista
Federico Romolini	Tecnico libero professionista
Angiolino Rosadi	Tecnico libero professionista
Paolo Spillantini	Tecnico libero professionista
Valerio Urci	Tecnico libero professionista



Roberta Valori	Tecnico libero professionista
----------------	-------------------------------

Introduce **il Sindaco** Questo incontro tematico con i tecnici liberi professionisti operanti nel nostro territorio comunale è finalizzato alla chiarificazione degli obiettivi del Regolamento Urbanistico con un metodo che intende puntare sul fare presto, bene, nel pieno rispetto dei ruoli.

Interviene l'ing. **Luca Romolini**, presidente della Consulta Interprofessionale della Valtiberina che, innanzitutto, ringrazia per l'occasione offerta dalla Amministrazione Comunale di dibattito sul redigendo R.U. e poi illustra il Documento redatto dalla Consulta (che si allega al presente verbale) che viene consegnato quale contributo tematico.

L'ing. Romolini prende atto della volontà manifestata dalla Amministrazione Comunale di non effettuare l'avvio del procedimento e quindi di non procedere in questa fase a modifiche del Piano Strutturale per garantire tempi più brevi di approvazione del R.U.; sulle strategie che possono determinare la riduzione di tali tempi la Consulta non può che essere favorevole. L'ing. Romolini ricorda comunque che nell'atto di indirizzo era stato invece previsto di modificare P.S..

Ma venendo ai tempi del dibattito di stasera viene chiesto a gran voce che le norme del R.U. siano chiare e facilmente interpretabili; vengono sottolineate le seguenti priorità:

- necessità di redigere contestualmente al Regolamento Urbanistica anche un nuovo Regolamento Edilizio;
- rendere più celeri i procedimenti dei piani attuativi;
- necessità di introdurre norme per la riduzione del rischio sismico per gli interventi da effettuare nel patrimonio edilizio esistente;
- necessità di introdurre incentivi per gli interventi per riduzione dei consumi energetici;

Viene ricordata l'iniziativa per l'istituzione di un laboratorio per la conoscenza del rischio sismico che collabora con l'Istituto per Geometri di Città di Castello.

L'arch. **Silvia Poggioni**, responsabile della Commissione Valtiberina dell'Ordine degli architetti della Provincia di Arezzo comunica che ha tenuto a partecipare alle prime battute dell'incontro ma ha la necessità di andare pur ribadendo la disponibilità dell'Ordine degli architetti della Provincia di Arezzo a partecipare ai futuri incontri sul R.U..

L'arch. **Giuliano Del Teglia** integra l'intervento precedente dell'ing. Romolini precisando i contenuti del documento già presentato al Consiglio e poi integrato dalla Consulta Interprofessionale della Valtiberina.

Il documento tratta di tre argomenti fondamentali che rappresentano delle emergenze per le quali il R.U. dovrebbe contenere delle soluzioni

- 1) problema delle zone industriali;
- 2) centro storico del capoluogo;
- 3) quadro normativo.

In merito al *dimensionamento* del I R.U. è da ricordare che nel nostro territorio comunale la crisi del settore delle costruzioni è iniziata nel 2000 quando il P.R.G. vigente è stato approvato con stralci apportati dalla C.R.T.A. che ne hanno ridotto il dimensionamento del 90%. Nel 2002 inizia poi l'iter del primo Piano Strutturale adottato nel 2004. Poiché nel 2007 ancora il P.S. non è stato approvato a tre anni dalla sua adozione entrano in vigore le salvaguardie regionali che limitano notevolmente gli interventi previsti dal P.R.G..

Infine dal 2008 inizia la crisi attuale.

Poiché quindi sono almeno 15 anni che il nostro territorio è bloccato si chiede coraggio nella impostazione delle previsioni del R.U. che possa servire da stimolo e scossa per il settore edilizio,



superando questo immobilismo anche se la priorità è quella degli interventi di recupero, riqualificazione e riconversione dell'esistente e degli interventi sulle aree di frangia o di margine.

Per ciò che riguarda il *quadro normativo* finora, con i vari strumenti vigenti a cui si sono aggiunte le salvaguardie del P.S., si registra una notevole complessità del quadro normativo e quindi nella gestione delle pratiche. Pertanto si chiede che le norme del R.U. assumano il valore di un testo unico, chiaro, agile da gestire e di dimensioni contenute.

Si chiede poi di distinguere al massimo le norme urbanistiche da inserire nelle N.T.A. del R.U. da quelle edilizie che dovrebbero più congruamente trovare spazio nel Regolamento Edilizio che a sua volta dovrebbe essere modificato ed integrato rispetto alla versione attuale.

Si chiede di incentivare al massimo il recupero del patrimonio edilizio esistente declinando meglio anche le possibilità di interventi di sostituzione edilizia.

Si indica inoltre come opportuna anche l'introduzione di premialità nelle addizioni funzionali e nelle ristrutturazioni e sostituzioni edilizie finalizzate al miglioramento sismico ed energetico.

Per ciò che riguarda gli *insediamenti industriali* è da ribadire l'importanza dell'individuazione effettuata dalla Regione Toscana della nostra zona industriale Alto Tevere come area industriali strategica regionale.

Il R.U. dovrà contenere previsioni coerenti con questa individuazione e per il miglioramento dei suoi collegamenti viari.

Si ribadisce poi la necessità di prevedere interventi di riconversione delle aree industriali Fiumicello/Melello e Trieste salvaguardando le aziende che ancora vi sono insediate, operazione difficile e lunga.

In merito al *centro storico* si ricordano le dinamiche che si sono attivate in passato e che hanno prodotto l'espulsione dei residenti originari e l'arrivo di immigrati che ha determinato situazioni puntuali di conflitto. A tal merito si ritiene opportuno tentare una reintroduzione delle attività artigianali artistiche nel centro storico pensando ad una collaborazione anche con l'Istituto d'arte e quindi prevedendo "botteghe di transizione" e "incubatori di imprese" dal momento che di contenitori vuoti ce ne sono anche troppi.

Il piano del centro storico è già uno strumento efficace ma è necessario integrarlo con una disciplina volta alla riqualificazione degli spazi pubblici anche attraverso strumenti di settore quali il piano del colore, il piano della pubblicità e delle insegne ecc..

Su tutti gli argomenti segnalati e, in particolare sugli aspetti normativi, si chiede infine di aprire un tavolo tecnico per attivare un confronto costruttivo e costante nelle varie fasi di costruzione del R.U. dandoci una maggiore incisività concreta alla nostra possibilità di entrare nel merito.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** risponde manifestando la sua totale disponibilità a scrivere norme snelle nonostante la complessità anche dei problemi esposti dalla Consulta.

Pur ribadendo la distinzione dei ruoli nella costruzione del R.U. tra amministrazione politica e gruppo di lavoro dei tecnici di supporto si ricorda che la scelta iniziale di non effettuare la fase dell'Avvio del procedimento, come previsto dall'art. 15 della L.r. 01/05, è strettamente dipendente dalla necessità di accorciare il più possibile i tempi per la approvazione del R.U.: inoltre è da aggiungere che è in corso di definizione da parte della Regione Toscana una revisione della L.R. 01/05 che introdurrà significative innovazioni tra cui la necessità di adeguare anche il vigente Piano Strutturale.

Per ciò che riguarda la richiesta espressa dalla Consulta di arrivare ad un testo normativo unico che ricomponga al frammentazione degli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel vostro comune si ribadisce che questo è un interesse anche della Amministrazione Comunale esplicitato anche nel bando per la gara di affidamento dell'incarico del R.U..

Si è quindi avviato un lavoro di ricognizione di tutti gli strumenti urbanistici attualmente vigenti per riportarli ad un regime unitario.





In merito alle premialità e agli incentivi per il risparmio energetico e in funzione antisismica i relativi contenuti normativi potranno trovare più adeguata collocazione nel Regolamento edilizio alleggerendo il R.U..

Comunque anche per legge c'è la distinzione tra gestione dell'esistente a durata indefinita e disciplina della trasformazione con validità 5 anni. Il R.U. deve poi contenere la disciplina delle funzioni anche in questo campo semplificando al massimo e esplicitando solo le funzioni vietate tenendo conto di interessi generali pubblici.

In merito al Centro storico si sottolinea che certi spazi pubblici con funzioni pregiate come la scuola devono essere mantenuti nel centro storico.

In merito alla richiesta semplificazione delle norme si opererà nei limiti del possibile snellendo le procedure che spesso hanno generato una rendita "da ritardo" che invece si vuole evitare. Nei documenti della Consulta si fa riferimento ai "piani complessi" che però la nuova legge regionale cancella in quanto strumenti di difficile concezione.

Nelle zone di completamento la nostra semplificazione segue la strada dei lotti interstiziali che superano il concetto di indice; per il lotto interstiziale sono definiti i parametri con sul massima, numero di poiani, ecc. con modalità di intervento diretto.

Un'altra modalità di attuazione del R.U. è il progetto unitario con convenzione ad intervento diretto, contenente previsioni piani - volumetriche assimilabili ai piani attuativi; il soggetto attuatore se utilizza lo schema piani volumetrico del R.U. non deve fare il piano attuativo; in caso contrario è obbligato a redigere e far approvare un piano attuativo classico.

Il miglioramento dello spazio pubblico deve essere a carico dei privati e quindi occorrerà calibrare il punto di equilibrio tra intervento pubblico e privato dal momento che le risorse pubbliche non ci sono più.

Per ciò che riguarda le richieste premialità è da puntualizzare che non possono essere più previste premialità economiche mentre forse quelle più realistiche sono quelle volte a conseguire maggiori S.U.L. (superfici utili lorde).

Per ciò che riguarda la rigenerazione urbana per le aree industriali di Melello e Trieste si sottolinea che il concetto di rigenerazione allude ad un fenomeno o processo più complesso e qualificato del "recupero". Le rigenerazioni non sono trasformazioni facili da attivare; ci deve essere una molla economica forte e deve interessare aree grandi e non singoli lotti; da qui la complessità di gestione degli interventi di modifica degli assetti proprietari e dei valori; in più vanno considerati i necessari interventi di bonifica che spesso hanno costi non indifferenti. I parametri urbanistici in queste aree devono pertanto essere attentamente calibrati.

Poi c'è il problema che si tratta di previsioni di trasformazione soggette alla scadenza dei 5 anni.

Considerato tutto ciò si propone alla Amministrazione di dotarsi di un "masterplan" valido a tempo indeterminato che interessi le aree industriali di Melello e Trieste o che funzioni con il meccanismo dei "comparti dissociati" o "ad arcipelago" con cui sono attuati interventi di rigenerazione con trasferimento di attività in altra zona del territorio comunale.

Per ciò che riguarda il contributo della Consulta in merito alle norme antisismica nel R.U. o in una eventuale modifica del Regolamento edilizio sarà recepito completamente quanto proposto.

In più io suggerisco alla Amministrazione di allestire in forma permanente un "urban centre" cioè uno spazio in cui confluiscono progetti che riguardano la città o siano ospitati dibattiti sullo stesso argomento; tale spazio deve essere concepito come aperto a tutti anche per sollecitare e stimolare la "partecipazione" che è una pratica in crisi attualmente mentre l'esistenza di un urban centre potrebbe facilitare i processi partecipativi.

In merito all'area industriale Alto Tevere occorrerà individuare una disciplina che preveda una graduale attuazione dei requisiti delle A.P.E.A. (aree produttive ecologicamente attrezzate) che ad oggi non sono subito attuabili perché presuppongono una gestione unitaria attraverso la istituzione di un consorzio ad hoc e questo non è mai accolto favorevolmente e quindi concretamente attuabile.



---

Il geom. **Angiolino Rosadi** chiede spiegazioni sul meccanismo dei lotti interstiziali e sul destino dei restanti tessuti esistenti già costruiti.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** spiega che il lotto interstiziale risponde a esigenze di configurazione particolare che si armonizzi con i contesti urbani esistenti; sul resto dei tessuti già urbanizzati saranno previste addizioni funzionali e interventi di recupero. Inoltre saranno definiti gli interventi ammissibili sulla base della classificazione di valore attribuito. Uno degli obiettivi che si vorranno perseguire in alcuni tessuti è quello della densificazione e di creare un maggiore effetto città.

Il geometra **Alessandro Goretti** ribadisce l'importanza degli interventi di riqualificazione nelle aree industriali Melello, Trieste e poi solleva il problema degli edifici scolastici che forse potrebbero essere risolti anche individuando nuove aree per costruire nuove strutture più efficienti e congrue.

Lo stesso geometra chiede poi chiarimenti sulle possibilità di interventi di ampliamento nelle aree PEEP.

L'architetto **Federico Romolini** interviene ringraziando della opportunità offerta dalla amministrazione Comunale e dichiara di non essere convinto della efficacia degli schemi piani volumetrici che il R.U. fornirà per le aree di trasformazione soggette a progetti unitari convenzionati. Lo stesso architetto giudica più pura poesia la eventuale previsione di interventi di rigenerazione urbana nelle aree industriali di Melello e Trieste date le reali condizioni di attuazione.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** conclude il dibattito ribadendo che nel caso di Sansepolcro il centro storico è la "città" all'interno della quale sono assolutamente da conservare le funzioni pubbliche tra cui l'istruzione.

In merito poi all'intervento della arch. Romolini ribadisce che per le lottizzazioni è possibile sia un'attuazione coerente con gli schemi piani volumetrici del R.U. attraverso la redazione di progetti unitari convenzionati che ricorrendo al piano attuativo classico nei casi in cui non si condivida lo schema piano volumetrico del R.U..

Si allega al presente verbale il documento redatto dai professionisti della Consulta interprofessionale della Valtiberina.



**CONSULTA  
INTERPROFESSIONAL  
E  
DELLA VALTIBERINA  
TOSCANA**

**Al Sindaco del Comune di Sansepolcro  
Assessore all'urbanistica  
Professoressa Daniela Frullani**

**Al Dirigente dell'Ufficio  
Urbanistica  
Ingegnere Remo Veneziani**

**Al Progettista del regolamento Urbanistico  
Architetto Gianfranco Gorelli**

**02 Maggio 2013**

**Oggetto: Proposte e contributi in merito agli "INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PRIMO  
REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO".**

La Consulta dei Tecnici, **con spirito costruttivo e collaborativo, presenta alcune proposte e contributi** su alcuni temi ritenuti fondamentali e prioritari nella redazione del Regolamento Urbanistico, richiamando anche i documenti di proposte presentate fin dall'avvio delle procedure di redazione del Piano Strutturale che, per il Progettista del R.U., alleghiamo alla presente, di seguito elencati:

- 1 - "PROPOSTE PER IL PIANO STRUTTURALE ED IL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO - PER UNA CITTÀ EQUILIBRATA E POLICENTRICA, TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE CENTRALITÀ ESISTENTI, PROMUOVERE LA CREAZIONE DI NUOVE CENTRALITÀ" dell'Ottobre 2008.
- 2 - Osservazioni al Piano Strutturale adottato con D.C.C. n° 36 del 17.04.2009, del 29.06.2009.
- 3 - Proposte della Consulta in merito alle Norme di salvaguardia di cui all'art. 75 delle N.T. di A. del Piano Strutturale; del 30.09.2011.
- 4 - Proposte di integrazione del documento presentato nel Consiglio Comunale del 20.12.2012 "INDIRIZZI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO:UNA PROPOSTA PER SANSEPOLCRO"; DEL 09.01.2013.

**L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO che consente modifiche delle previsioni del Piano Strutturale**

Se viene deciso di non fare la delibera di avvio del procedimento, nel corso della redazione del Regolamento Urbanistico non potranno essere effettuate modifiche ed aggiustamenti di alcune previsioni del Piano Strutturale. Tale scelta contrasta nettamente con quanto previsto e chiaramente dichiarato nel "*documento di indirizzo per la redazione del Regolamento Urbanistico*" approvato dal Consiglio Comunale con la Deliberazione n° 7 del 21.01.2013 in particolare per quanto riguarda:

Pag. 2 sulla **Disciplina per la gestione** dove si ipotizzano varianti alle previsioni del P.S. nei casi ritenuti necessari in quanto non compatibili con gli obiettivi prioritari che l'Amministrazione comunale intende porsi.

Pag. 3 sulla **riconversione delle zone industriali Melello e Trieste** si ipotizza in modo chiaro un adeguamento delle previsioni del P.S. alla strategia che l'Amministrazione intende attuare per la creazione di un'unica zona industriale con reali capacità attrattive per il comprensorio ed i territori limitrofi.

Pag. 4 in merito alle **infrastrutture per la mobilità** si dichiara che il P.S. ha lasciato in sospeso alcune questioni importanti da approfondire quali: collegamento zona industriale e centro cittadino, collegamenti con comuni limitrofi e vicina Umbria, viabilità aggiuntiva per rendere più agevole il collegamento della zona industriale alla futura intersezione tra E45 ed E78; la questione strategica della ferrovia e della nuova stazione. ecc.....

**1 - IL DIMENSIONAMENTO E LE PRIORITÀ** - A fronte del periodo di grave crisi serve avere coraggio nelle scelte, prospettando soluzioni in grado di svolgere un ruolo di incentivo e spinta per una ripresa dell'economia locale, con un dimensionamento che renda operative una parte consistente delle previsioni del P. S.. Le previsioni del R. U. devono inoltre essere in grado di superare le evidenti carenze di un Piano Strutturale estremamente indeterminato e ambiguo nel configurare le linee di sviluppo della città, con particolare riferimento alla vasta area a ridosso dell'area urbana di Sansepolcro classificata vagamente "*ambiti agricoli di corredo agli insediamenti*".

In via prioritaria inserire nel primo Regolamento Urbanistico tutte le nuove aree edificabili comprese all'interno di aree urbane già urbanizzate, con il fine di perseguire come obiettivo prioritario un adeguato "consolidamento dell'area urbana" e degli attuali sfrangiamenti ispirandosi anche alla necessità di muovere risorse economiche per il Comune e nello stesso tempo contenere il consumo di suolo. Individuare fin da subito alcuni interventi ritenuti prioritari da diversi punti di vista:

- Interventi ritenuti strategici per l'interesse pubblico in essi contenuto e per la capacità di incidere positivamente sull'assetto della città;

- Interventi ritenuti strategici per l'economia che possono mettere in circolo;
- Interventi su aree residue che, per la loro collocazione all'interno di aree già urbanizzate, contribuiscono al consolidamento dell'area urbana senza impiego di nuove risorse economiche pubbliche;
- Interventi ritenuti urgenti per aree che presentano particolari condizioni di degrado;
- Bisogni di Aziende e attività economiche in relazione alle loro necessità di espansione;
- Ecc...

**2 - IL QUADRO NORMATIVO** - Per gli aspetti normativi riteniamo debba essere reso funzionante il "tavolo tecnico" istituito nell'Ottobre del 2011 con la presenza di rappresentanti dei tecnici locali e degli Ordini Professionali, mai convocato. Di seguito elenchiamo le problematiche che in via preliminare riteniamo prioritarie e che debbono essere affrontate, valutate e concertate con le organizzazioni delle categorie professionali (Ordini, Collegi ed Associazioni locali di professionisti).

**2.1 - Le Norme del Piano Strutturale**, come abbiamo sperimentato in questi due anni, sono un enorme e intricato database (Norme generali), nelle quali, ad un problema e/o domanda, non c'è mai una sola risposta univoca ma un "insieme" di risposte con rimbaldi continui ad altri elaborati normativi, ed a leggi e decreti che disciplinano la materia. Le norme del P.S., insieme alle 12 Schede normative delle UTOE, alle Norme della Variante per le zone agricole, alle norme per il recupero del patrimonio edilizio di matrice storica, nell'insieme costituiscono un quadro normativo di centinaia di pagine difficilmente gestibile anche in fase istruttoria oltre che progettuale.

**2.2 - Le Norme del Regolamento Urbanistico devono essere descritte in un articolato di dimensioni contenute, dovranno essere caratterizzate da semplicità e chiarezza interpretativa, senza la necessità di continui rimandi ad altri quadri normativi.** Gli aspetti e le problematiche principali che dovranno orientare la definizione del quadro normativo del R.E. sono secondo noi così sintetizzabili:

1 - Al fine di contenere le dimensioni dell'articolato delle Norme del R. U. deve essere operata una netta distinzione tra norme edilizie e norme urbanistiche, rimandando le norme che disciplinano le caratteristiche costruttive dell'organismo edilizio all'articolato del Regolamento Edilizio.

2 - Quanto sopra impone una contemporanea revisione del Regolamento Edilizio vigente che dovrà essere effettuata contestualmente alla definizione delle norme del R.U. in quanto fortemente integrate con esse. Oltre a ciò va considerato anche che il R.E. ha una procedura di approvazione diretta da parte del Consiglio comunale e non è osservabile.

3 - Le Norme del R.U. e del R.E. dovranno essere orientate a **favorire in ogni modo il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**, sia all'interno dei centri abitati che in zona agricola, interpretando in modo più positivo ed elastico possibile le indicazioni della L.R. 1/2005 in materia di **addizioni funzionali, di sostituzione edilizia con incrementi di SUL, di detraibilità dalla SUL di elementi architettonici qualificanti dell'organismo edilizio, introduzione di premialità in termini dimensionali delle addizioni funzionali per miglioramenti dell'efficienza energetica e sismica**, ecc...

**2.3 - Le norme transitorie dell'art. 75 delle N.T.di A. del Piano Strutturale** che, per la loro contraddittorietà con le norme del PRG vigente, con le norme per le zone agricole, per il patrimonio edilizio di matrice storica, per alcune previsioni del Regolamento Edilizio vigente, hanno bloccato tanti interventi di "edilizia minore" che in questo momento di forte crisi del settore potevano rappresentare l'unica fonte di lavoro alternativo, **dovranno fin da subito essere rese interpretabili, con l'ottica di sbloccare alcuni interventi indispensabili nell'attuale situazione di crisi, sbloccando le tante pratiche ferme presso l'Ufficio Urbanistica, senza aspettare le norme definitive del Regolamento Urbanistico (ristrutturazione annessi precari, ampliamenti civili abitazioni in zona agricola ecc.....).**

A tal fine di seguito si riportano alcuni aspetti delle proposte che la Consulta aveva formulato quali autentiche interpretazioni dell'art. 75 nel documento presentato in data 30 Settembre 2011 nell'ambito del Tavolo tecnico precedentemente menzionato:

1. Per gli **ampliamenti di edifici di civile abitazione in zona agricola** si propone di superare la **disparità di diritto edificatorio** che la norma provoca imponendo una quota fissa di addizione funzionale a prescindere dalla Superficie di partenza, introducendo scaglioni dimensionali di addizione funzionale rapportati alla superficie di partenza (maggiore quota di ampliamento a chi ha alloggio più piccolo, a diminuire con l'aumentare della superficie di partenza). A tal fine riteniamo debba essere valutate con attenzione ed interpretate con positività le possibilità applicative della L.R. 40/2011 che ha modificato la L.R. 1/2005.
2. Per la **realizzazione di porticati e loggiati**, al fine di definire una giusta interpretazione conforme al quadro normativo vigente, si propone di inserire nelle norme di salvaguardia di cui all'art. 75 delle N.T. di A. del P.S. un preciso riferimento all'art. 25 "INDICI, PARAMETRI E DEFINIZIONI URBANISTICHE", punti t.1 t.2 e t.3 del Regolamento Edilizio vigente, per rendere evidenti i requisiti che devono avere tali componenti per non essere considerati parte della S.U.L. dell'edificio e quindi vani accessori; per rendere altresì evidenti i requisiti che invece li qualificano come "locali chiusi" e quindi vani accessori da considerare nella SUL dell'edificio.
3. Per la **realizzazione di garage e vani accessori interrati**, a fronte del quadro normativo vigente e delle valutazioni precedentemente espresse in tal senso, a fronte anche dell'eventuale necessità di perseguire

l'obiettivo dell'**invarianza idraulica** delle trasformazioni urbanistiche, si ritiene debbano essere consentiti in alternativa alla possibilità di realizzarli al piano terra degli edifici, giustapposti o distaccati da essi. Per quanto riguarda poi il problema dell'eventuale impatto estetico delle rampe di accesso, non è scontato che debba essere ritenuto sempre negativo e che il rimedio comunque non è quello di vietare la realizzazione degli interrati. A tal fine si propone invece di inserire nelle norme del Regolamento Edilizio prescrizioni finalizzate ad orientare la progettazione di tali opere dal punto di vista costruttivo, estetico e formale con prescrizioni che richiedano particolare cura alla progettazione dell'inserimento nel contesto ambientale.

**3 – L'EDILIZIA SOSTENIBILE, L'EFFICIENZA ENERGETICA E L'USO DI ENERGIE RINNOVABILI** - Le norme urbanistiche ed edilizie devono promuovere ed incentivare il raggiungimento di obiettivi superiori ai minimi di legge in materia di efficienza e prestazione energetica degli organismi edilizi attraverso gli strumenti normativi di seguito elencati, quale obiettivo primario della sostenibilità.

**3.1 - Requisiti di efficienza energetica** – Le norme che disciplinano gli interventi edilizi dovranno prevedere l'applicazione dei principi della "**progettazione integrata**" basata su un **progetto unitario** dal punto di vista **urbanistico, architettonico, strutturale, ambientale, impiantistico, sulla sicurezza**, sullo smaltimento dei materiali di risulta, sul risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo; sulla previsione di impianti idrici duali, con l'utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili; in stretta correlazione ai caratteri locali, ambientali, climatici, delle aree oggetto di trasformazione con il fine di determinare confort abitativo e risparmio energetico favorendo l'abbattimento del fabbisogno di energia con soluzioni che apportino energia derivante *dall'irraggiamento solare*, nel periodo invernale, e che consentano il *controllo del soleggiamento* e l'adozione dei *sistemi di raffrescamento passivo* nel periodo estivo. Si deve inoltre tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali tradizionali e riciclabili.

**3.2 – INCENTIVI ECONOMICI – sconto su OO di UU.** - Individuare gli incentivi da concedere in base ad un criterio premiante che consente l'ottenimento di sconti differenziati e progressivi sugli oneri di urbanizzazione, fino ad un massimo del 70% per gli interventi di maggiore qualità ecosistemica, su nuove costruzioni e su ristrutturazioni di organismi edilizi esistenti.

**3.3 – INCENTIVI VOLUMETRICI – A) Incrementi volumetrici e/o di superficie utile lorda (SUL)** concessi, in base alla applicazione di un criterio premiante che consente l'ottenimento di incrementi volumetrici differenziati e progressivi fino ad un massimo del 15% della SUL esistente, per gli interventi di maggiore qualità ecosistemica.

**B) - Deroghe ai Parametri Urbanistico Edilizi** – In applicazione dell'Art. 146 comma 2 della LR 1/2005, esclusione dai computi urbanistici (SC, Volume, SUL) delle parti degli edifici espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda (Porticati, Verande e serre solari non riscaldate; Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente; gli extra spessori delle murature esterne, eccedenti i 30 cm; La porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano e dei solai di copertura, ecc..... Tali incentivi debbono poter essere anche cumulabili.

#### **4 – LA SICUREZZA DEL PATRIMONIO EDILIZIO E LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO**

Riguardo a questa importante problematica facciamo riferimento alla proposta della Consulta dei Tecnici della Valtiberina per la creazione di un "Laboratorio Permanente per la ricerca su conoscenza e prevenzione del Rischio Sismico", finalizzato ad attivare una attività permanente di ricerca per la predisposizione di strumenti di prevenzione quali: Microzonazione sismica di 1°, 2° e 3° livello; Valutazione vulnerabilità sismica edifici strategici e rilevanti di proprietà pubblica e di proprietà privata; Valutazione vulnerabilità sismica del patrimonio storico architettonico dei centri storici.

In particolare si propone che a livello normativo del R.U. sia adottata l'Applicazione della normativa sismica di cui al D.M. delle infrastrutture e trasporti del 14.1.2008 "*Norme tecniche per le costruzioni*" in applicazione di quanto delineato nel "*Documento di indirizzo del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 20.04.2012*" finalizzato a promuovere e stimolare una "politica di prevenzione sismica attiva" a livello di insediamenti storici, concepiti, nel loro insieme morfologico e funzionale. L'interesse di tale documento è dato dal fatto che sposta l'analisi di Valutazione di vulnerabilità sismica dal livello edilizio (singolo edificio) al livello urbanistico (aggregato di edifici) con la scelta di un approccio metodologico multidisciplinare di tipo sistemico, esteso anche alle discipline urbanistiche, basato sul concetto di "vulnerabilità sismica urbana", che ha comportato l'introduzione di principi e categorie applicabili all'ambito urbanistico a partire dalle categorie utilizzate nelle Norme tecniche per le costruzioni del 2008, con il conseguente innesco di nuovi processi conoscitivi e valutativi.

**Questo tipo di approccio alla definizione di norme finalizzate alla prevenzione del rischio sismico urbano sono in grado di definire a livello di R.U. norme che dettano: - Criteri di intervento per la sicurezza e la conservazione dell'insieme del tessuto edilizio; - Criteri di intervento per la sicurezza**

**e la conservazione dell'aggregato; - forme di incentivi economici per chi realizza interventi di miglioramento sismico.**

A tal riguardo vogliamo ricordare l'iniziativa della Consulta dei tecnici relativa alla costituzione di un laboratorio permanente su studio e prevenzione del rischio sismico, nell'ambito del quale stiamo avviando l'applicazione dei livelli di valutazione di vulnerabilità indicati dal "Documento di indirizzo del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 20.04.2012" su un isolato del nostro centro storico, con il coinvolgimento dell'Università di Perugia e dell'Istituto per geometri di Città di Castello, finalizzato alla definizione di una normativa di intervento per la messa in sicurezza dell'aggregato edilizio.

**5 - IN RELAZIONE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: VALORIZZAZIONE E RICONVERSIONE** – Gli obiettivi in tal senso sono duplici: per primo la necessità di perseguire una adeguata riqualificazione e dimensionamento della Zona Industriale AltoTevere-Santa Fiora, a fronte della inadeguatezza delle previsioni del Piano Strutturale approvato; per secondo la necessità di avviare, nei modi e nei tempi che la rendano sostenibile, la riconversione delle due zone industriali di Melello e Trieste.

**5.1 - Il potenziamento e la valorizzazione di un'unica zona industriale**(AltoTevere\_Santa Fiora) - La scelta di una strategia di valorizzazione e sviluppo di una sola area industriale, oramai consolidata nella volontà dell'Amministrazione comunale, va fatta in riferimento al modello delle "aree produttive ecologicamente attrezzate" (APEA) e dei finanziamenti ad esse destinati, con il fine di creare un'area industriale che non sia più un corpo estraneo e soggetto distinto dal resto dell'area urbana, ma uno spazio in cui, grazie alla qualità dell'ambiente e dei servizi offerti, possa avere molteplici usi, non limitati al solo mondo produttivo. Questa ipostazione porterà a perseguire due obiettivi principali:

a) La futura città dovrà avere un'unica zona industriale di dimensioni e caratteristiche alla sua tradizione di polo industriale più importante della provincia di Arezzo ed in grado di generare attrattività. Solo una area dotata di qualità urbana ed ambientale, di consistente dimensione e massa economica, può produrre attrattività per l'imprenditorialità e le risorse economiche di fonte europea, nazionale e regionale;

b) l'altro obiettivo altrettanto ambizioso deve essere quello di realizzare, tramite una adeguata dotazione di infrastrutture per la mobilità, un unico bacino produttivo che comprenda le zone industriali di Sansepolcro e Anghiari, San Giustino, per alcuni servizi alla produzione Pieve Santo Stefano, anche attraverso opportuni accordi di programma tra enti, associazioni e singoli interessati.

Il Regolamento Urbanistico deve gettare le basi di questo progetto attraverso una approfondita riflessione, anche con le Associazioni di Categoria, sui requisiti che deve avere una moderna zona Industriale in grado di esprimere attrattività per i territori vicini.

**5.2 - Per la riconversione delle due zone industriali di Melello e Trieste** è assolutamente inadeguata la previsione del Piano Strutturale che prevede in modo parziale la riconversione di due lotti in zona Trieste e zona Melello con esclusivi fini residenziali e con l'unico strumento degli indici di edificabilità. Prospettare una riconversione delle due zone industriali finalizzata esclusivamente alla funzione residenziale tramite lo strumento degli indici di edificabilità diffusi, significa configurare una trasformazione assolutamente insostenibile per Sansepolcro. **La riconversione di queste due zone industriali deve essere basata su un progetto urbanistico di grande respiro, in grado di configurare due "parti di città" con un adeguato grado di autonomia insediativa rispetto al resto della città, a livello di residenza, servizi, infrastrutture, aree verdi ecc...**Questo compito spetta appunto al Regolamento Urbanistico con gli strumenti attuativi previsti dalla

L.R. 1/2005. Per perseguire questo ambizioso progetto riteniamo sia necessario adottare strumenti normativi quali la perequazione; il riconoscimento dei "crediti edificatori" basati sulle volumetrie esistenti e potenziali, con la possibilità di una loro collocazione in altre zone della città. Dovranno inoltre essere previste forme di incentivi al trasferimento delle aziende costituite da sconti sugli OO. di UU., disponibilità di aree a basso costo nella zona Industriale AltoTevere.

Per quanto riguarda le caratteristiche delle zone da riconvertire dovranno essere eseguite verifiche in merito alle "passività ambientali" intese come inquinamenti pregressi delle aree. L'eventuale sottovalutazione dell'esatta situazione di rischio dell'area derivante da presenza di passività potrebbe portare a compromettere la fattibilità di tutta l'operazione di riconversione. Le passività ambientali infatti potrebbero, in qualunque momento successivo all'avvio della riconversione, determinare perdite economiche rilevanti.

**6 - PER QUANTO RIGUARDA IL CENTRO STORICO** va ritenuto prioritario il Progetto Strategico che è stato inserito nel Piano Strutturale nella fase delle osservazioni su proposta proprio della Consulta dei Tecnici, il quale prevede strategie di rigenerazione funzionale e riqualificazione fisica, articolate su due livelli di intervento e distinte azioni progettuali da attivare con il Regolamento Urbanistico.

**6.1 - Il primo** è quello di attivare strategie di rigenerazione funzionale in grado di contrastare le dinamiche socioeconomiche in atto nel centro storico caratterizzate dall'abbandono della residenza, di attività artigianali e servizi, progressivamente sostituiti da attività direzionali e commerciali di scarsa qualità. Molto spesso nell'affrontare questo tema, viene enunciato con troppa enfasi l'identificazione del centro storico come "centro commerciale naturale". Il commercio da solo non può costituire attrazione turistica e non può essere motore di

sviluppo socio economico. Dove questo fenomeno ha raggiunto livelli elevati di espansione, senza però introdurre "commercio di qualità" ed una adeguata integrazione intersettoriale, si sono manifestati preoccupanti fenomeni di emarginazione e degrado socio-economico, come nelle aree più marginali del nostro centro.

Il Regolamento Urbanistico deve delineare e configurare precise strategie di rigenerazione funzionale del centro storico, basate sulla promozione e lo sviluppo di azioni fortemente integrate tra commercio-artigianato di qualità e residenza. Solo così può essere garantita una ragionevole riuscita nella rigenerazione in grado di promuovere attrattività per lo sviluppo e quindi flussi di ritorno residenziale.

Devono essere previsti strumenti adeguati ad avviare azioni in grado di valorizzare le attività che costituiscono il patrimonio identitario della nostra comunità, costituito dalle attività artigianali tradizionali ed artistiche quali l'oreficeria, il merletto, i tessuti, il restauro del mobile antico e l'intarzio, fortunatamente non scomparse anche grazie all'esistenza di un Liceo Artistico, ex Istituto d'arte di Sansepolcro ed Anghiari, dai quali ogni anno escono diplomati in grado di esercitare tali attività. Prevedere quindi, con convinzione e con il coinvolgimento delle associazioni di categoria, un progetto di recupero di edifici pubblici finalizzato alla realizzazione di "botteghe artigiane di transizione" che costituiscano delle vere e proprie "incubatrice di impresa" per i giovani diplomati disponibili ad avviare una attività imprenditoriale nei settori artigianali precedentemente elencati.

Solo così possono essere generate sinergie tra artigianato artistico e commercio, in grado di creare anche commercio di qualità, occasioni di sviluppo, generando anche flussi di ritorno residenziale, innescando così inevitabili processi di riqualificazione; condizioni indispensabili per creare attrazione turistica.

**6.2 - Il secondo** è quello di promuovere contestualmente e con convinzione la riqualificazione fisica del centro storico, tramite l'avvio di un insieme di progetti finalizzati: a) al recupero delle mura storiche e aree limitrofe con recupero a verde pubblico delle aree poste in adiacenza delle mura, prima tra tutte l'area esterna alla Fortezza valorizzando in modo adeguato l'importantissimo monumento del Sangallo; b) alla predisposizione di un progetto di arredo urbano delle più importanti aree pubbliche del centro storico; alla predisposizione di un Piano del Colore e di un Piano per i Dehors e per la pubblicità delle attività commerciali e di ristoro.

**7 - IN MERITO ALLA QUALITÀ URBANA E ALLA QUALITÀ ARCHITETTONICA** - Riteniamo necessario introdurre nella normativa urbanistica del R.U. con adeguati supporti normativi a livello di R.E., i requisiti tecnici necessari per promuovere la qualità architettonica delle opere edilizie, con particolare attenzione al patrimonio storico, ai principi di eco sostenibilità e sicurezza sismica; i requisiti tecnici necessari per promuovere la qualità urbana in genere mediante un sistema di premialità progressiva e parametrata ai livelli prestazionali raggiunti per realizzare gli obiettivi di interesse pubblico di seguito elencati:

- a) promuovere la riqualificazione urbana, anche attraverso interventi di adeguata densità edilizia che qualifichino i tessuti urbani esistenti prevalentemente degradati;
- b) Impostare una adeguata politica della distribuzione delle quantità edificatorie finalizzata alla costruzione di "parti di città" caratterizzate dalla adozione di volumetrie adeguate ad ottenere "l'effetto città", nell'ottica del principio di densificazione finalizzata a ricompattare i margini urbani, dando forma coerente, densa e compiuta alle singole addizioni, alternativa alla dispersione urbanistica ed alla città diffusa dei bassi indici. La città densa e compatta è più sostenibile e consente più facilmente di avviare strategie energetiche ed ecologiche di frontiera, oltre a contribuire a limitare l'infinita urbanizzazione delle aree agricole; (un esempio significativo in tal senso è rappresentato dal PTC della Provincia di Grosseto)
- c) realizzare un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli stessi e degli impianti energetici;
- d) incentivare la realizzazione di interventi di adeguamento o miglioramento sismico, in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni tenendo conto, nel caso di aggregato edilizio, delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti;
- e) promuovere l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- f) promuovere la realizzazione di progetti di riqualificazione delle aree pubbliche con specifici e settoriali piani per il decoro e l'arredo urbano;
- g) assicurare il rispetto dei requisiti igienico sanitari degli abitati e dei locali di abitazione e lavoro, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri;
- h) realizzare la semplificazione e la celerità delle procedure abilitative, pur assicurando lo svolgimento dei necessari controlli sui progetti, sulle opere in corso d'opera e su quelle realizzate;
- i) Riteniamo inoltre che per perseguire gli obiettivi di qualità urbana ed architettonica precedentemente illustrati, oltre ad un adeguato quadro normativo, sia necessario procedere alla nomina di una Commissione Edilizia di tecnici esterni, qualificata come "Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio", composta da esperti nelle materie della progettazione architettonica, urbanistica e paesaggistica, nominata sulla base di curricula e non di appartenenza politica.

## **8 - INFINE PER QUANTO RIGUARDA LA PARTECIPAZIONE**

Preso atto con soddisfazione che con il documento di indirizzi presentato viene configurato un metodo per attuare il processo di partecipazione alla redazione del R. U., vogliamo con l'occasione ricordare come, negli ultimi anni, a fronte di qualsiasi iniziativa riguardante interventi sul territorio, anche di vecchia previsione, si siano sollevate iniziative e opinioni che, il più delle volte, prendevano forma in "comitati contro". Siamo convinti che una concreta partecipazione attiva dei cittadini alla formazione degli SS.UU. sia anche utile a eliminare tali conflitti.

La partecipazione di cittadini, singoli o associati, è il fondamento del concetto di democrazia partecipativa, forma di esercizio del potere sempre più riconosciuta e disciplinata dall'ordinamento giuridico che si concretizza in azioni inclusive per fare emergere e mettere a confronto interessi territoriali, anche fra loro confliggenti, in forma diretta, delegando successivamente alla democrazia rappresentativa il compito di focalizzare e definire in maniera più compiuta gli obiettivi che soddisfano le reali esigenze del territorio e delle comunità che ne usufruiscono, di recepire quindi, o respingere, le risultanze.

**La partecipazione è quindi il mezzo per intraprendere scelte giuste, tali da garantire un più alto livello di consenso e di soddisfazione verso gli interventi da realizzare, in grado di soddisfare le aspirazioni della comunità locale in un rinnovato senso di appartenenza e riappropriazione diretta degli spazi. Favorisce la qualità delle scelte materiali e nel contempo la qualità delle risorse immateriali quali la fiducia collettiva, attivabile soltanto con il confronto critico, costruttivo e costante, inclusivo di tutti gli attori territoriali destinatari delle decisioni pubbliche.**

Noi auspichiamo che tali concetti, presenti in alcuni passaggi del documento presentato in C.C., portino le istituzioni ad attivare un concreto percorso di partecipazione, contrariamente a quanto è stato fatto per il Piano Strutturale, e che tale percorso sia avviato fin da subito, sulla stesura ed approvazione della relazione programmatica, coinvolgendo nella discussione non solo i gruppi consiliari ma anche tutti i soggetti che rappresentano la realtà socio-economica, professionale e culturale del nostro territorio. **Riteniamo sia essenziale per la futura condivisione delle scelte che verranno fatte, portare il dibattito su tali problematiche fuori dagli ambiti istituzionali, coinvolgendo l'intera città nelle sue varie forme associative e di aggregazione.**

Sansepolcro 2 Maggio 2013

La Consulta dei Tecnici della Valtiberina Toscana





---

**INCONTRI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO – INCONTRO TEMATICO SUI LUOGHI DELLO SPORT NEL R.U.  
DATA: 13/06/2013**

---

**PARTECIPANTI PER IL COMUNE**

NOME	QUALIFICA
Andrea Laurenzi	Vicesindaco e Assessore allo sport
Maritza Boncompagni	Presidente della Commissione Urbanistica Consiliare
Arch. Maria Luisa Sogli	Responsabile dell'Ufficio di Piano del Comune e Garante della Comunicazione
Arch. Gianfranco Gorelli	Gruppo di progettazione esterna del R.U.

**PARTECIPANTI ESTERNI**

NOME	QUALIFICA
Bruno Coleschi	Rappresentante della associazione Polisportiva Comunale
Fabrizio Innocenti	Rappresentante del "Sansepolcro calcio"
William Giavelli e Milli	Rappresentanti del C.A.I.
Marcello Brizzi	Rappresentante di Atletica AVIS e podistica

L'assessore **Andrea Laurenzi** introduce ponendo la questione della opportunità di stilare un bando per la presentazione di progetti di gestione, organizzazione e potenziamento dell'area sportiva presso il Palazzetto. Questa area e tema risultano importanti anche nella prospettiva di istituzione del Liceo sportivo. L'assessore sottolinea come quello di oggi è solo un primo incontro, ce ne saranno altri più allargati anche ad altri soggetti interessati.

**Fabrizio Innocenti** (Sansepolcro calcio) ricorda che le aree libere a fianco del Palazzetto, che ancora non risultano di proprietà pubblica, potrebbero essere acquisite con il meccanismo della perequazione anche a seguito di dell'avvenuto accoglimento di alcune osservazioni presentate nell'ambito del procedimento di approvazione del P.S.. L'area a nord di quella data già in gestione alla associazione del tennis dovrebbe essere destinata al potenziamento di tali campi da tennis.

Innocenti fa presente che uno dei proprietari delle aree libera a fianco del Palazzetto potrebbe cedere tale proprietà attraverso l'attuazione di quanto stabilito nelle controdeduzioni ad alcune osservazioni al P.S. accolte dal Consiglio Comunale. Sarebbe poi utile riqualificare lo stadio Tevere con tutte le strutture collegate da riutilizzare come palestre ecc.

**Bruno Coleschi** (presidente della Polisportiva) evidenzia che l'area in cui insiste il Palazzetto dello sport risulta ad oggi sistemata in modo un po' casuale ed episodico senza una logica razionale di organizzazione dell'esistente e anche per lo sviluppo di quello che già c'è.

Risulta pertanto urgente, anche nell'ambito del R.U., di ricreare un disegno urbanistico razionale anche dal punto di vista funzionale dell'intera area al cui interno è anche presente un'ampia zona di sosta utilizzata in poche occasioni (ovvero come parcheggio per i tir quando la E45 è chiusa per la neve).



Si chiede pertanto all'Amministrazione Comunale che si faccia promotrice di un bando aperto ai professionisti per riprogettare l'intera area.

Si ricorda poi che le società sportive hanno difficoltà a sopravvivere con risorse proprie e quindi dovrebbero essere pensati anche usi plurimi che possono portare dei guadagni alle Associazioni.

Le attività sportive ad esempio dovrebbero essere valorizzate anche come offerta per il turismo o almeno per un certo tipo di turismo medio quale quello delle associazioni dei ciclisti e del basket che permettono di attrarre anche molte altre persone al seguito di chi esercita tali sport.

Si fa presente poi che la gestione del Palazzetto è molto onerosa (circa 100.000 euro l'anno che gravano sulle casse del Comune) e quindi si deve cercare di razionalizzarne l'utilizzo; occorre infatti abbandonare l'idea delle grandi strutture puntando invece su strutture semplici; non possiamo più permetterci i grandi contenitori che non possono essere gestiti in modo funzionale.

L'area sportiva esistente andrebbe quindi potenziata con una o due piccole strutture da gestire in modo semplice ed economico per vari tipi di sport; il Palazzetto, in questa nuova prospettiva, sarebbe da utilizzare come unità centrale con strutture satelliti che convergono nei servizi da collocare al suo interno.

In questo riassetto complessivo dovrebbe poi trovare una collocazione più appropriata l'area per le giostre e gli spettacoli viaggianti. L'esigenza di parcheggi ed aree di sosta in genere dovrebbe trovare soluzione limitando le attuali ampie superfici asfaltate e organizzando la sosta con aree contenute e diffuse; al tempo stesso sarebbe opportuno dare risposte alla richiesta di spazi ad esempio per scuole di danza o altre attività di questo tipo. Si tratta comunque di dare un congruo assetto urbanistico all'area senza più sprechi di suolo e poi le attività potranno insediarsi molto più agevolmente.

L'architetto **Gianfranco Gorelli**, in merito alle sistemazioni esterne delle aree sportive, sottolinea che è necessario garantire la massima permeabilità

**Bruno Coleschi** prosegue il suo intervento rilevando che sarebbe opportuno pensare per l'area sportiva anche di installare un impianto fotovoltaico per approvvigionamento energetico dell'intera area: sarebbe inoltre auspicabile la possibilità di accogliere nell'area del Palazzetto anche strutture ricettive ad uso esclusivo dei fruitori dei vari impianti sportivi: negli attigui parcheggi potrebbero essere poi collocati stands per manifestazioni varie con possibilità di attacchi alle reti (elettrica e acquedotto).

L'architetto **Gianfranco Gorelli** trova congruo il suggerimento per la installazione di impianti fotovoltaici.

Interviene il vicesindaco e assessore allo sport **Andrea Laurenzi** che vede possibile la gestione dell'area del Palazzetto da parte delle associazioni che mantengono le strutture; l'assessore evidenzia che il tetto del Palazzetto purtroppo non ha i requisiti per accogliere un impianto fotovoltaico. Lo stesso assessore ricorda che il Comune ha elaborato un progetto per la pista di atletica e segnala che alcune associazioni come il C.A.I. non hanno mai manifestato un interesse specifico per quest'area.

I rappresentanti del C.A.I. (**William Giavelli e Milli**) affermano che uno dei loro principali interessi è la creazione di una pista ciclopedonale lungo il Tevere che si ricolleggi con quello esistente in territorio umbro; poi c'è l'interesse per un connesso attraversamento ciclopedonale del Tevere che possa essere utilizzato anche dai pellegrini francescani che aumentano sempre di più.

Peraltro si ricorda come nel territorio aretino esista una notevole competizione per assicurarsi il passaggio dell'itinerario francescano; ad esempio c'è un'ipotesi di itinerario anche in Valdichiana ciò che pare un vero e proprio affronto al nostro territorio che ha molto più le carte in regola per la presenza del percorso ben più importante tra la Verna e Assisi che tocca Montecasale.

L'architetto **Gianfranco Gorelli** ribadisce che uno dei temi che verranno sviluppati nel R.U. è quello del parco fluviale del Tevere. Nel R.U. il tema dello sport e del tempo libero sarà affrontato attraverso la



previsione un sistema di piccole aree a rete a servizio dei vari quartieri che convergono verso le aree specialistiche (tipo Palazzetto).

Le scuole e il sistema a rete capillare dello sport o sistema delle aree verde pubblico attrezzato che dovrà essere collegato in tutto il territorio compresa la collina e la montagna; si tratterà nella nostra idea di aree non recintate ma facilmente accessibili e fruibili.

Pertanto il R.U. conterrà un'offerta di luoghi di vario peso dimensionale e strutturale: dal percorso ciclabile all'area centrale del Palazzetto.

Tali aree non potranno essere oggetto di espropri ma dovranno derivare da meccanismi perequativi che a fronte dell'esercizio di diritti edificatori entro le aree trasformabili del P.S. il Comune potrà prevedere la cessione gratuita delle aree da destinare a verde pubblico attrezzato. L'architetto Gorelli chiede poi se ci siano problemi idraulici nell'area relativamente alla parte tombata del fosso dell'Infernaccio.

Il consigliere **Marcello Brizzi** segnala il parco naturale già esistente presso lo stadio Tevere che attende solo un'azione di adeguata valorizzazione.

L'architetto **Gianfranco Gorelli** ipotizza ad esempio per lo stadio Tevere anche la possibilità di collocare anche attività di commercio connesse con lo sport (tipo Decathlon). Sotto le tribune ci potrebbero essere circa 600 mq da utilizzare per commercio, bar, ecc. e aree per lo sport all'aperto.

**Bruno Coleschi** sottolinea l'importanza della valorizzazione dell'area golendale del Tevere per attività quali la pesca già molto praticata (pesca delle carpe e "no kill") e chiede che possano essere installate strutture leggere quali gazebo di legno per svolgere attività di servizio. Anche i laghetti delle ex cave potrebbero essere riutilizzati per la pesca. L'area golendale del fiume Tevere potrebbe poi avere un collegamento ciclopedonale con l'area del Palazzetto.

L'architetto **Gianfranco Gorelli** segnala l'esempio del "parco dei Renai" a Firenze quale possibile esempio da imitare.

Il consigliere **Marcello Brizzi** ribadisce l'importanza di creare aree multifunzionali; nella logica della multifunzionalità, oltre che della mobilità sostenibile, è anche la collocazione di una pista ciclabile a margine dell'area industriale. Lo stesso consigliere ricorda che l'associazione del tennis ha chiesto un'altra area al Comune per potenziare le sue strutture mentre altre associazioni chiedono spazi per palestre o spazi per parco cani ecc. Il tutto deve essere ricondotto ad un assetto urbanistico organico e unitario.



**INCONTRI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO –INCONTRO TEMATICO SUL P.E.B.A.  
DATA: 13/06/2013**

**PARTECIPANTI PER IL COMUNE**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Andrea Laurenzi	Vicesindaco e Assessore allo sport e al sociale
Maritza Boncompagni	Presidente della Commissione Urbanistica Consiliare
Arch. Maria Luisa Sogli	Responsabile dell'Ufficio di Piano del Comune e Garante della Comunicazione
Arch. Gianfranco Gorelli	Gruppo di progettazione esterna del R.U.

**PARTECIPANTI ESTERNI**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Miriam Pellegrini	Presidente dell'Associazione Paraplegici Aretini

L'assessore **Laurenzi** ricorda il protocollo del progetto "Zerobarriere" per una città accessibile da parte di tutti compresi i disabili. Tale protocollo è stato approvato dalla Giunta Comunale di Sansepolcro nel 2012 e prevede una serie di iniziative volte a raggiungere l'obiettivo della città accessibile.

Prime iniziative già promosse sono state l'iniziativa di sensibilizzazione ai problemi di mobilità delle categorie deboli nei confronti di una classe quarta del liceo scientifico cittadino (quarta B dell'anno scolastico 2013/2013) con esercitazioni pratiche in cui gli alunni hanno imparato a rilevare le barriere architettoniche ed urbanistiche della nostra città per ciò che riguarda gli spazi pubblici e di uso pubblico. Tale esperienza è continuata poi nella esperienza di alternanza scuola lavoro fatta da tre alunni della stessa classe del liceo che si sono impegnati a redigere una schedatura di tali barriere lavorando con l'Ufficio di Piano del Comune in tre settimane a giugno del 2013.

Il loro lavoro rappresenta la sezione più importante del P.e.b.a. contenuto nel presente R.U..

**Miriam Pellegrini** sottolinea che le rilevazioni contenute nel P.E.B.A. devono essere approfondite; ad esempio sugli spazi a parcheggio occorrerebbe segnalare la necessità di spazi coperti o di spazi di cortesia. Un altro elemento fondamentale è la segnaletica dai parcheggi e dalle stazioni (ferroviarie e degli autobus) verso percorsi accessibili verso mete di interesse pubblico come servizi pubblici principali. Dovrebbe essere pensate piste tattili per non vedenti o ipovedenti; lungo i percorsi accessibili dovrebbero essere pensate delle soste con seduta e spazio per cambiare direzione di movimento. Le pavimentazioni dei percorsi in modo tale che non risultino sdruciolevoli. Occorre pensare all'accessibilità anche nelle zone monumentali della città.

Per ciò che riguarda gli spazi verdi occorre una progettazione degli accessi, dei percorsi, degli arredi e dei giochi davvero per tutti. Per i non vedenti potrebbero essere pensati percorsi sensitivi quali percorsi legati all'olfatto; i dislivelli dovrebbero essere segnalati da colori diversi rispetto al resto delle pavimentazioni; i cordili dovrebbero funzionare anche da elementi direzionali.

Se si pensa ad una rampa dovrebbe essere sempre previsto anche un corrimano; particolare attenzione dovrebbero essere posta alla localizzazione dei cassonetti in modo che non costituiscano ostacoli longitudinali.



Nel cercare di rendere accessibili gli spazi pubblici mi rendo conto che occorre definire una priorità di interventi. Ad Arezzo ad esempio l'A.C. ha scelto prima di tutti uno spazio verde pubblico che si prestava meglio a diventare completamente accessibile e quindi ha prioritariamente investito lì. Poi occorre investire anche sugli spazi culturali: il museo civico di Sansepolcro è solo parzialmente accessibile, Aboca Museum non è accessibile ai disabili mentre la normativa in merito che obbliga in questi spazi a garantire il massimo livello di accessibilità è cogente.

Nella redazione del P.E.B.A. del Comune di Sansepolcro suggerisco poi di formulare abachi di soluzioni progettuali per l'accessibilità degli spazi pubblici e di uso pubblico con varie possibilità; ad esempio l'utilizzo di rampe telescopiche, di campanelli di chiamata per disabili.

Nei percorsi per disabili andrebbero poi evitate situazioni di ostacolo impreviste come ad esempio la sconnesione delle pavimentazioni; in fondo gli investimenti in tal senso non dovrebbero essere particolarmente gravosi dal momento che per un percorso accessibile basta una larghezza massima di 1,40 metri.

L'arch. **Gorelli, Maritza Boncompagni** e l'**Assessore Laurenzi** ringraziano Miriam Pellegrini per i suggerimenti forniti.



**INCONTRI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO –PRIMO INCONTRO TEMATICO CON LE CATEGORIE  
ECONOMICHE  
DATA: 04/07/2013**

**PARTECIPANTI PER IL COMUNE**

NOME	QUALIFICA
Daniela Frullani	Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Eugenia Dini	Assessore
Marcello Brizzi	Consigliere delegato alle attività produttive
Arch. Gianfranco Gorelli	Coordinatore del gruppo di progettazione esterno del R.U.
Arch. Maria Luisa Sogli	Garante della Comunicazione e Responsabile dell'Ufficio di piano

**PARTECIPANTI ESTERNI**

NOME	QUALIFICA
Andrea Pecorelli	Rappresentante locale di Confindustria e ANCE
Gianfranco Lombezzi	Rappresentante Confcommercio Valtiberina Toscana, Associazione del Commercio, Turismo, Servizi, P.M.I.
Andrea Marsupini	Rappresentante CNA
Giuliano Del Teglia	Rappresentante della Consulta interprofessionale della Valtiberina
Renzo Conti	Imprenditore
Stefano Vicariucci	Ingegnere libero professionista

Introduce il **Sindaco e Assessore all'Urbanistica Daniela Frullani** che illustra lo stato di avanzamento dei lavori del R.U., atto di governo del territorio che può essere uno strumento privilegiato di promozione economica.

Importante in questa fase il contributo della partecipazione; in questo momento si sta procedendo in tempi stretti alla definizione delle scelte progettuali data la scadenza che la Amministrazione Comunale si è data per la conclusione dei lavori (entro fine 2013-primi mesi del 2014).

Sono già state individuate quelle previsioni che sono da attivare nei primi cinque anni e quindi nel primo R.U.; tali previsioni verranno integrate tenendo conto di quanto emergerà dal processo partecipativo e dall'ascolto dei bisogni dei cittadini, delle categorie economiche e delle associazioni.

Obiettivi principali del R.U. sono:

- la riduzione del consumo di suolo;
- la tutela delle risorse ambientali.

Tali obiettivi peraltro sono ormai principi di riferimento per l'azione di tutti i livelli istituzionali competenti in materia di governo del territorio insieme a quelli della riqualificazione e rigenerazione dei tessuti urbani esistenti di modesta o inesistente qualità architettonica e di contesto.

Altri temi considerati nel nostro strumento in corso di formazione sono quelli della sicurezza, del rischio sismico, della mobilità sostenibile.



Il Sindaco cede poi la parola all'architetto **Gianfranco Gorelli**, coordinatore del gruppo di progettazione esterna incaricato della redazione del R.U., che spiega come il Regolamento Urbanistico sia uno strumento diverso dal vecchio Piano Regolatore; per una parte delle sue previsioni, ovvero quelle più consistenti che spesso impegnano nuovo suolo o che prevedono interventi di rigenerazione urbana e sono da assoggettare a piani attuativi, il R.U. ha una validità di cinque anni; quindi il tempo è diventato una variabile fondamentale. Se infatti entro questi cinque anni tali previsioni non sono state convenzionate sono soggette a decadenza. La sezione del Regolamento Urbanistico che invece ha validità a tempo indeterminato è quella che riguarda la disciplina del patrimonio edilizio esistente.

Tenuto conto di ciò, dell'attuale crisi economica, e del settore edilizio in particolare, occorre selezionare in modo attento le scelte di pianificazione considerando solo quelle che realisticamente possono trovare attuazione nell'arco temporale di validità del R.U.. In questo atto di governo del territorio risulta particolarmente significativo quindi individuare le priorità tenuto conto del citato orizzonte temporale dei 5 anni; inoltre è necessario agire secondo un indirizzo ormai condiviso da tutti i livelli di governo del territorio che è quello del massimo contenimento dell'impegno di suolo libero. Quindi gli interventi dovranno riguardare soprattutto il recupero e la rigenerazione dell'esistente e ciò complica ulteriormente i compiti del R.U..

I nuovi interventi di trasformazione devono inoltre attuarsi facendo ricorso alla perequazione.

Obiettivi prioritari del R.U. per le aree produttive sono la rigenerazione delle aree industriali storiche di Melello e Trieste insieme al potenziamento della zona industriale Alto Tevere.

Le aree delle zone industriali più antiche di Trieste e Melello hanno bisogno di essere "diradate" per garantire la localizzazione di aree verdi e servizi anche trasferendo eventualmente quote di edificabilità negli ambiti di potenziamento produttivo dell'area industriali Altotevere. Inoltre il R.U. può optare nelle aree produttive per una maggiore flessibilità delle funzioni che consentano di attivare in modo più efficace interventi di riqualificazione per ciò che riguarda la dotazione di adeguate reti infrastrutturali e servizi alle imprese.

La legge regionale 01/05 consente incrementi del 35% con procedure semplificate che rappresentano quindi opportunità da calibrare comunque sempre con i caratteri dei contesti.

Per raggiungere invece l'obiettivo di costituire A.P.E.A. (aree produttive ecologicamente attrezzate) è necessario garantire requisiti vari che comportano investimenti consistenti. Si ritiene comunque che nella pianificazione delle aree produttive del Comune di Sansepolcro si debba puntare al raggiungimento dell'obiettivo A.P.E.A. al fine di valorizzare le attività manifatturiere esistenti attraverso però una gradualità di interventi scanditi in un lasso temporale che va oltre la validità dei 5 anni del primo R.U..

Ma quello che si chiede agli imprenditori oggi presenti è se a Sansepolcro c'è la necessità di nuove aree produttive o c'è la necessità piuttosto di migliorare le attività produttive esistenti.

Per ciò che riguarda le attività imprenditoriali nel campo dell'edilizia si ritiene debbano essere favorite le attività di trasformazione che avvengono nel rispetto dei principi della perequazione e applicando l'housing sociale che può costituire un motore importante per riattivare tutto il settore edilizio perché altre tipologie di domanda di residenza sono piuttosto limitate. Gli interventi di recupero proposti dal P.S. e inseriti nel primo R.U. peraltro determineranno un'offerta consistente.

In merito alle aree produttive poi si rileva che a Sansepolcro sono state previste, già dal 2004, numerose aree produttive di espansione che ancora ad oggi non hanno trovato una significativa attuazione.

Per ciò che riguarda il settore commerciale il P.S. non ha previsto la possibilità di realizzare grandi strutture di vendita per garantire un equilibrio tra esercizi di vicinato, medie strutture di vendita esistenti e previste e centro commerciale naturale del centro storico.

Sono pervenute all'Amministrazione richieste di modifica del quadro di riferimento urbanistico attuale che vanno verso la creazione di un aggregato di medie strutture nella zona industriale Alto Tevere che però necessita di essere valutato nell'ambito di conferenze regionali. In merito a questo tema sarebbe importante conoscere quelle che sono le esigenze effettive del mondo economico locale.



La Regione deve dare risposte in merito alle schede progettuali proposte dal Comune per attingere a fonti di finanziamento particolare. È stato infatti elaborato dalla Consulta dei Tecnici della Valtiberina un piano di riqualificazione dell'area industriale Alto Tevere che prevede opere per circa 8 milioni di euro. La Regione dovrebbe individuare la nostra area industriale Alto Tevere come area produttiva strategica di interesse regionale per poi concedere il proprio finanziamento. A favore di tale individuazione gioca un ruolo significativo la vicinanza alla E45 e alla E78.

In effetti l'area industriale Alto Tevere è degna di tali attenzioni e necessita di interventi di miglioramento qualitativo; uno degli elementi che potrebbe elevarne la attrattività è la dotazione di servizi e la sua relazione con il centro storico e con il contesto ambientale circostante di notevole pregio paesaggistico.

**Il Sindaco ed Assessore all'Urbanistica Daniela Frullani** sottolinea che la gestione unitaria è uno dei requisiti principali richiesti per l'A.P.E.A. difficile da raggiungere; ma anche altri requisiti richiesti comportano notevoli investimenti anche se ci si può arrivare per fasi graduali. Il Sindaco poi sottolinea l'importanza della semplificazione normativa che è un obiettivo perseguito anche dallo Stato. In questo momento non siamo in una situazione facile con un piano paesaggistico in corso di redazione, il P.I.T. e la legge regionale sul governo del territorio in rifacimento.

L'imprenditore **Renzo Conti** date queste premesse chiede quali siano i tempi di approvazione del Regolamento Urbanistico.

**Il Sindaco** risponde che la Amministrazione Comunale non si può permettere tempi troppo lunghi.

L'architetto **Gianfranco Gorelli** informa che il suo gruppo di lavoro sta elaborando la disciplina dell'esistente e poi saranno fissate le linee guida per disciplina di sviluppo. Nel caso di Sansepolcro non è stata percorsa la strada del bando per la presentazione delle proposte da inserire nel primo R.U.; non è stato fatto per non perdere tempo ma le esigenze delle categorie economiche vanno comunque ascoltate.

**Il Sindaco** sottolinea che l'A.C. in questo momento sente l'esigenza di individuare bene i bisogni al fine poi di ridurre anche le osservazioni al R.U. adottato

L'imprenditore **Renzo Conti** chiede se il R.U. possa essere redatto per stralci.

L'architetto **Gianfranco Gorelli** precisa che il presente R.U. è già una prima trincea di attuazione delle previsioni del P.S., con validità quinquennale, e non può essere ulteriormente smembrato.

L'imprenditore **Renzo Conti** dichiara che per la zona industriale di S.Fiora la necessità è di agire velocemente, anche se i problemi sono regionali e nazionali; la Toscana non ci può penalizzare rispetto ad altre realtà (regionali o verso altri paesi). Non c'è bisogno di nuove aree industriali, anzi c'è solo da riorganizzare, integrare e migliorare quello che c'è già (ad esempio occorre migliorare i sistemi antincendio, anche in forma consorziata).

I posti di lavoro si creano con la solidarietà e la regione Umbria è stata più veloce della Toscana e ciò ci ha penalizzato.

I posti di lavoro vanno difesi; la E78 è a 9 km; è necessario che tale viabilità venga completata in fretta per aiutare i vari settori economici.

**Il rappresentante di C.N.A., Andrea Marsupini**, conferma che in questo momento non c'è l'esigenza di avere ulteriori terreni da edificare ma solo di riqualificare quello che c'è. In questi anni si sono ad





esempio verificati 2 eventi di incendio nelle nostre zone industriali; tale problema va risolto senza farsi battere dalle aree di S. Leo ad Anghiari e S.Giustino.

Il **rappresentante di Confcommercio, Gianfranco Lombezi**, ribadisce che i commercianti di Sansepolcro sperano di non veder sorgere nel nostro territorio comunale grandi strutture di vendita; di medie strutture già ce ne sono anche troppe, sia attuate che di previsione. Ci sono varie aree disponibili che non hanno prospettive di essere attuate e strutture commerciali recenti che stanno per essere dismesse. Il bacino di utenza è scarso e l'offerta è sovradimensionata (vicina al livello del Veneto). Spingere sul commerciale nella zona industriale ci preoccupa anche per ciò che riguarda la vitalità del centro storico; a meno che non sia previsto qualcosa di notevolmente attrattivo che può essere accolto nelle zone D5 attualmente non attuate.

Gli spazi periferici andrebbero riqualificati anche con centri di servizi commerciali per rendere le periferie più vivibili. Il centro storico di Sansepolcro ha sicuramente una grande potenzialità e al tempo stesso delle criticità (spopolamento dovuto alla realizzazione di nuovi quartieri che hanno offerto case nuove a persone con redditi medio alti che venivano garantiti dalla presenza della Buitoni) con conseguente trasferimento della popolazione al di fuori del centro storico. Oggi il centro storico va ripopolato per renderlo più attraente ed evitarne il degrado, anche sociale, attraverso interventi di recupero dei contenitori inutilizzati, ripavimentazione, nuovo sistema di illuminazione; il centro storico è il cuore pulsante deve ridiventare il cuore pulsante della nostra città.

L'architetto **Gianfranco Gorelli** mette in evidenza come un rapporto dell'I.R.P.E.T. elaborato per la Regione Toscana abbia valutato i fattori di attrattività della città toscana con indicatori vari tra cui l'innovazione ma anche fattori di qualità ambientale dei contesti interessati; la città con il punteggio maggiore è Siena e non Firenze.

Il **rappresentante di Confindustria e di A.N.C.E. della Valtiberina, Andrea Pecorelli**, afferma che i requisiti A.P.E.A. sono difficili da raggiungere nella anche nostra zona industriale più importante e quindi occorre un processo graduale per step successivi che puntino in una prospettiva pluridecennali al loro raggiungimento.

Il **Sindaco** ricorda che la Giunta Regionale ha deliberato e individuato le aree maggiormente appetibili come aree produttive, senza che per esse si pensi di raggiungere da subito i requisiti A.P.E.A, ma con la consapevolezza che si tratta di aree che vale la pena valorizzare con fondi regionali selezionate dalla cabina di regia del Presidente della Regione Toscana, Enrico Rossi. Grazie all'interessamento dell'assessore Ceccarelli è stato fatto un sopralluogo con un Dirigente regionale che collabora con la cabina di regia da cui è emerso il notevole interesse dell'area produttiva Alto Tevere. Per ricevere i finanziamenti regionali non sarà necessario da subito avere i requisiti A.P.E.A.; tali requisiti però diventeranno sempre più importanti in futuro e quindi bisognerà arrivare al raggiungimento di tali requisiti.

Il **rappresentante di Confindustria e di A.N.C.E. della Valtiberina, Andrea Pecorelli**, ritiene che sia incongrua la scelta dei precedenti strumenti urbanistici, che è stata recepita anche nel P.S., di localizzare le zone commerciali D5 tutte sul lato sud della strada Senese Aretina; parrebbe opportuno sviluppare analoghe funzioni anche sull'altro lato della strada all'ingresso della città anche perché nella situazione attuale si sono determinati valori immobiliari di aree contermini notevolmente diversi.

L'**imprenditore Renzo Conti** afferma che chi lavora e fa industria deve poter avere anche la possibilità di articolare le sue attività e quindi sarebbe necessario prevedere produzione e vendita insieme; si pensi al modello Zara (produzione e vendita insieme) mentre i centri storici dovrebbero essere riqualificati per la loro preziosità.

L'architetto **Gianfranco Gorelli** afferma che il concetto di monofunzionalità è stata superato ormai dalla prassi urbanistica di oggi. Nel nuovo strumento urbanistico verranno quindi elencate, per ogni parte di città, le attività incompatibili, consentendo una maggiore flessibilità per le altre funzioni con particolare riferimento alle attività di ricerca e innovazione che consumano poco spazio e che, al contempo hanno



bisogno di relazioni e servizi; quindi sarà promossa la massima promiscuità delle funzioni con riguardo alla loro compatibilità. Tutti va pilotato in modo da evitare soluzioni quali gli iper mercati o altre forme svalutative. Il centro storico è la parte di città dove la polifunzionalità si è realizzata nel modo più pregiato; nelle aree produttive tale polifunzionalità deve essere sviluppata con attenzione alla sostenibilità e qualità ambientale ed energetica.

L'arch. **Giuliano Del Teglia** ribadisce che è necessario impostare il R.U. con l'obiettivo di valorizzare la zona industriale AltoTevere e con progetti di rigenerazione per le zone industriali Trieste e Melello. La Consulta ha predisposto un progetto per la riqualificazione della zona industriale Alto Tevere con una quantificazione delle opere da eseguire di circa 8 milioni di euro per viabilità, parcheggi, aree verdi, acquedotto, fognature, banda larga, antincendio e sistemi di sorveglianza. Si spera che tali interventi possano essere finanziati con l'inserimento della area produttiva Alto Tevere tra le aree produttive strategiche della Regione Toscana.

**Renzo Conti** afferma che per uscire dalla crisi economica le istituzioni pubbliche devono aiutare gli imprenditori e così pure gli organi tecnici delle varie istituzioni.

L'arch. **Giuliano Del Teglia** ritiene che nel centro storico ci sia la necessità di re - insediare attività di artigianato di pregio tenendo conto della presenza dell'Istituto d'Arte a Sansepolcro e attraverso la previsione ad esempio di "botteghe di transizione" e con attività commerciali di qualità; oreficeria, arte del restauro, merletto : queste le attività da valorizzare.

**Andrea Marsupini** ricorda che Sansepolcro viene preso ad esempio per la efficienza delle associazioni economiche che svolgono un ruolo sinergico tra loro e con le scuole. Da parte nostra ci sarà la massima disponibilità e collaborazione con l'Amministrazione Comunale nella costruzione di uno strumento così importante come il Regolamento Urbanistico.



**INCONTRI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO –  
INCONTRO TEMATICO CON LE ASSOCIAZIONI DEGLI AGRICOLTORI  
DATA: 29/08/2013**

**PARTECIPANTI PER IL COMUNE**

NOME	QUALIFICA
Daniela Frullani	Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Maritza Boncompagni	Presidente della Commissione Urbanistica Consiliare
Marcello Brizzi	Consigliere delegato alle attività produttive
Arch. Gianfranco Gorelli	Coordinatore del gruppo di progettazione esterno del R.U.
Ing. Remo Veneziani	Responsabile del procedimento

**PARTECIPANTI ESTERNI**

NOME	QUALIFICA
Patrizio Pecorari	Rappresentante della associazione Coldiretti
Stefano Zamponi	Rappresentante di C.I.A.
Laura Stocchi	Rappresentante di Confagricoltura

Il **Sindaco ed Assessore all'Urbanistica, Daniela Frullani**, introduce l'argomento avente a tema la redazione del R.U. con attenzione particolare al sistema "territorio agricolo" introducendo il concetto di Parco Agricolo e ribadendo l'importanza della costruzione partecipata dello strumento urbanistico e la opportunità di contribuire con stimoli e riflessioni da parte delle associazioni di categoria. Passa quindi la parola al prof. arch. Gianfranco Gorelli.

**L'architetto Gianfranco Gorelli** conferma l'importanza strategica per la nostra zona del settore agroalimentare visto in una ottica a lungo termine superando quello che una volta, dal punto di vista urbanistico, era il concetto di "territorio bianco" espresso come territorio agricolo nelle carte di piano e che al contrario va visto come territorio "aperto" (non solo agricolo) ma produttivo, con particolare attenzione ai percorsi, ai collegamenti, alle infrastrutture e anche a forme mirate di edilizia. Espone quindi il concetto di Parco Agricolo inteso come risorsa multifunzionale non solo ai fini ambientali e paesaggistici, ma anche ai fini dello sviluppo economico. Obiettivo generale del Parco Agricolo è il mantenimento e anzi il potenziamento di una agricoltura periurbana in grado di produrre beni di filiera corta e servizi di qualità oltre che concorrere alla riqualificazione del paesaggio. In questa ottica può essere costituito un "patto agro-urbano" fra pubblica amministrazione, associazioni, enti ed istituti che a mezzo di opportuni incentivi contribuisca a promuovere piani e programmi di assetto con obiettivi volti a mantenere e potenziare una agricoltura periurbana vitale con incentivazione della qualità dell'offerta, puntando su prodotti specifici e identitari del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta) oltre che ricostruire e valorizzare legami identitari con opportunità e servizi di fruizione (percorsi ciclabili, ippovie, ambienti legati alla didattica, ricettività, turismo escursionistico). In questa ottica si possono prevedere premialità e forme di incentivazione per proposte e progetti specifici con possibilità anche di realizzare volumi edilizi aggiuntivi.



Nell'ambito del parco agrario dovrà poi essere sviluppata una congrua disciplina di valorizzazione del Parco fluviale del Tevere del sistema dei percorsi ciclopedonale di valore escursionistico e turistico tra cui quello più significativo è quello francescano.

Il **Sindaco ed Assessore all'Urbanistica, Daniela Frullani** riprende la parola rafforzando quest'ultimo concetto con la considerazione che il percorso può essere occasione di implementazione per funzioni attrattive e servizi.

Il **rappresentante di C.I.A. , Stefano Zamponi**, interviene chiedendo se il progetto possa essere estendibile a tutta la vallata includendo anche altri comuni.

Il **rappresentante di Coldiretti, Patrizio Pecorari**, esprime preoccupazione per la situazione vincolistica che può determinarsi con la istituzione del Parco agrario, con particolare riferimento a quello paesaggistico (come già successo ad Anghiari con il problema degli essiccatoi), e auspica la ripresa in considerazione di progetti non attuati (quali quelli promossi dalla Comunità Montana come il "piano irriguo").

Il **Presidente della Commissione Urbanistica Consiliare, Maritza Boncompagni**, invita a tenere in considerazione le opportunità offerte dalla pesca sportiva anche in un'ottica di riqualificazione delle strutture edilizie esistenti nell'area del fiume Tevere.

Il **Consigliere Marcello Brizzi** nell'esprimere la preoccupazione che il Parco Agricolo costituisca motivo per limitare la produzione tabacchicola, suggerisce che il territorio agricolo venga diversificato secondo una divisione a fasce a distanza crescente dall'abitato, entro le quali le regole possano trovare una qualche diversificazione. Ricorda poi il problema degli innumerevoli annessi realizzati senza alcun riguardo al decoro per i quali occorrerebbe favorire processi di riqualificazione.

**L'architetto Gianfranco Gorelli** interviene a tale proposito affermando che una parte del territorio deve necessariamente essere regolato anche se gestito a amatoriale con regole specifiche che possono prevedere atti d'obbligo da collegare alla possibilità di realizzare annessi. Inoltre è necessario regolamentare in modo opportuno le attività di allevamento di cavalli, cani e le attività di caccia al cinghiale.

Il **Consigliere Marcello Brizzi** chiede di porre una particolare attenzione per ciò che riguarda la disciplina delle costruzioni di stalle e ricoveri per animali in genere in prossimità dell'abitato nelle frazioni.

Il **Sindaco ed Assessore all'Urbanistica, Daniela Frullani** conclude l'incontro invitando i presenti e tutte le associazioni degli agricoltori a presentare contributi in forma scritta che possano costituire un ulteriore spunto di riflessione propedeutico ad un ulteriore incontro.

Si allega al presente verbale il documento presentata dall'arch. Gianfranco Gorelli che ha per tema il "Parco agrario della pianura del Tevere".



**INCONTRI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO –  
INCONTRO TEMATICO CON GLI OPERATORI TURISTICI, NEL CAMPO DELL'EDUCAZIONE  
AMBIENTALE E DELLE ATTIVITÀ RICREATIVE LEGATE ALLA FRUIZIONE AMBIENTALE  
DATA: 19/09/2013**

**PARTECIPANTI PER IL COMUNE**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Daniela Frullani	Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Chiara Andreini	Assessore al turismo
Eugenia Dini	Assessore al Bilancio
Arch. Gianfranco Gorelli	Coordinatore del gruppo di progettazione esterno del R.U.
Arch. Maria Luisa Sogli	Garante della Comunicazione

**PARTECIPANTI ESTERNI**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Patrizio Pecorari	Rappresentante della associazione Coldiretti
David Ricci	Gestore della foresteria di Montecasale
Aurelio Boninsegni	Imprenditore agricolo e agrituristico
Luigi Andreini	Rappresentante della Associazione PRO LOCO
Ivo Pasquetti	Rappresentante della Associazione PRO LOCO
Susy Soriente	Rappresentante della Associazione PRO LOCO
William Giavelli e suo figlio	Rappresentati dell'Associazione C.A.I.
Michela Odoardi	Rappresentante della Associazione EXTRAVAGANTI
Fabio Patti	Rappresentante di Confcommercio

Il **Sindaco ed Assessore all'Urbanistica, Daniela Frullani**, introduce l'argomento avente a tema la redazione del R.U. con particolare riferimento alla disciplina dei valori del paesaggio e dell'ambiente del nostro territorio comunale che sono anche elementi di valore economico.

**David Ricci** avanza subito all'Amministrazione la richiesta di finanziare un carta tematica per il "percorso francescano" dato il successo che tale itinerario sta riscuotendo.

**L'architetto Gianfranco Gorelli** risponde che gli strumenti urbanistici sono stati sempre letti e analizzati solo in funzione dell'edificazione e delle previsioni di nuove linee infrastrutturali; ormai non è più così; paesaggio ed ambiente sono sempre più visti come risorse anche per lo sviluppo e hanno pieno titolo come temi da considerare nel R.U.. I beni paesaggistici e ambientali sono da considerare elementi fondamentali per la sostenibilità ambientale e quindi sono da disciplinare per attività del tempo libero, per



le varie pratiche sportive, per itinerari religiosi. Il nostro R.U. dovrà cercare di dare regole per favorire queste pratiche sostenibili per il territorio quindi da voi ci aspettiamo dei contributi specifici in tale senso. Sono già state segnalate delle lacune nella sentieristica; vi è poi un'esigenza di mettere in relazione le varie attività già in essere. Si possono pensare anche nuovi servizi alla sentieristica senza però immaginarsi risultati di grande portata; sono invece risultati che maturano nel tempo; questi fenomeni vanno gestiti in modo dolce attraverso regole e incentivi.

Ad esempio il tema del "parco agricolo" che va ad interarsi con il "parco fluviale del Tevere" rappresenta una risposta del R.U. in tale senso.

**David Ricci** racconta di aver ospitato a Monte Casale ultimamente 8 pulmann di tedeschi e questo afflusso ha messo in evidenza tutte le problematiche della viabilità che conduce all'Eremo di Montecasale. Si chiede quindi che possa essere pensato un servizio naveta tra l'area di sosta della pineta e l'eremo.

Lo stesso operatore parla del problema dell'alto numero di visitatori che può rendere non più gestibile l'accoglienza. Da febbraio ad oggi il numero dei turisti pellegrini è aumentato del 40%. La mia struttura ha solo 30 posti letto più quelli del rifugio. C'è un problema di manutenzione della viabilità anche se il CAI si è già mosso ed ha rinnovato tutta la segnaletica.

**William Giavelli** sottolinea come i frati di Montecasale non abbiano mai sviluppato l'attività di accoglienza e non abbiano ancora preso atto dell'importanza del pellegrinaggio religioso francescano.

**David Ricci** afferma che invece c'è una necessità di collaborare intensamente con i frati poiché è fondamentale che il convento sia visitabile. Inoltre per ciò che riguarda il percorso francescano va trovata una soluzione sostenibile nella piana per l'attraversamento del Tevere in sicurezza.

**Ivo Pasquetti** espone le idee della PRO LOCO in merito al R.U. che dovrebbe essere un piano prevalentemente finalizzato al recupero degli spazi e edifici già edificati.

Lo stesso poi pone all'attenzione di tutti il tema spinoso della Fortezza medicea definito "problema faraonico".

Poi segnala il tema della ferrovia di collegamento con Arezzo che è un progetto su cui si è dibattuto molto, su cui è stato promosso anche un convegno in cui è stato coinvolto anche l'Assessore regionale Vincenzo Ceccarelli.

Sono problemi "faraonici" che però non vanno dimenticati. Altro problema da segnalare è quello dei musei che vengono tenuti chiusi e che invece sarebbe necessario tenere aperti. Pasquetti ricorda l'impegno della PRO LOCO nella ricerca degli affreschi di Piero della Francesca a S. Chiara.

Inoltre viene ricordato il progetto della Provincia di Arezzo che ha per oggetto la creazione di un percorso ciclopedonale sul tracciato della vecchia ferrovia Arezzo - Sansepolcro che toccherebbe anche i territori di Monterchi ed Anghiari.

Viene ribadito che i frati del Convento di Montecasale dovrebbero collaborare nell'offrire maggiori opportunità di visita del convento ai turisti pellegrini.

Inoltre fondamentale rimane il tema infrastrutturale del 2° ponte sul fiume Tevere.

Si chiede poi di ridare nuova dignità allo spiazzo del Piazzone fuori Porta Fiorentina ripensandone la disciplina dell'accesso carrabile e valorizzando il ruolo di viale urbano di viale Armando Diaz.

**Luigi Andreini** segnala la necessità di attrezzare l'invaso di Montedoglio di adeguate attrezzature per un uso turistico ricreativo di tale bene.

**Aurelio Boninsegni** sottolinea che gli è piaciuta l'espressione usata dall'arch. Gorelli "regolamentare per favorire ed incentivare". Infatti regolamentare tutto può essere pericoloso e l'Italia è sicuramente un paese eccessivamente burocratico. Si segnalano esperienze di turismo ambientale e rurale del nostro



territorio che funzionano; rispetto a queste realtà gli strumenti urbanistici dovrebbero formulare regole che partono effettivamente dalla conoscenza approfondita di chi vive ed opera davvero su questo settore. Le criticità esistono (ad esempio la presenza di frane che gli enti pubblici sono molto lenti a sistemare). Il privato se vuol risolvere deve pensarci da solo senza carte bollate e regolamentazioni. Per ciò che riguarda l'attraversamento del Tevere viene suggerito di realizzare una passerella ciclabile su via Banchetti con parcheggio al Foro boario, intervento che può essere alla nostra portata.

**William Giavelli** mette in evidenza come il C.A.I. curi la sentieristica su incarico dell'Unione dei Comuni della Valtiberina Toscana. La legge regionale 17 prevedeva l'accatastamento di tutta la sentieristica regionale e questo da noi non è stato ancora fatto anche perché tanti sentieri passano su proprietà private. In Valtiberina ci sono 400 chilometri di sentieri che però spesso esistono solo sulle cartografie nel senso che hanno bisogno di una manutenzione continua che il C.A.I. da solo non può gestire.

Per il sentiero francescano va pensata una gestione nel tempo che garantisca le necessarie opere di manutenzione. Poi c'è il problema della iperproduzione di carte dove spesso lo stesso sentiero è indicato con numeri diversi ingenerando grande confusione negli utenti.

Un altro problema da segnalare sono gli usi impropri sempre più diffusi dei sentieri da parte di moto cross, trial, quod che distruggono tutto e quindi dovrebbero essere controllati e sanzionati. Per tali mezzi dovrebbe essere riservata una sentieristica ad hoc.

Nei pascoli recintati dell'Alpe della Luna vanno previsti un numero maggiore di passi d'uomo.

Vanno poi recuperate e valorizzate le strutture pubbliche esistenti come Pian della Capanna e la sentieristica di accesso a tali strutture.

È ormai fondamentale la creazione di piste ciclabili lungo il Tevere; bastano 4 o 5 chilometri per ricongiungersi alla pista ciclabile esistente in Umbria.

L'arch. **Gorelli** parla dell'importanza della rete delle vie vicinali come base per la costruzione delle reti dei sentieri.

**William Giavelli** sottolinea come purtroppo molte strade vicinali siano state chiuse.

**Aurelio Boninsegni** rileva che nel Comune di Sansepolcro c'è una ricchezza rara: 3.000 ettari di terreno di proprietà demaniale dove è presente una grande abbondanza di percorsi; c'è semmai la necessità di selezionare tra questi la rete dei percorsi che può ragionevolmente essere ripristinata.

**Patrizio Pecorari** condividendo quanto ha detto Boninsegni sposta di nuovo il discorso sul "parco agricolo" che viene visto come una struttura vincolistica che fa paura agli agricoltori. Il parco agricolo invece dovrebbe garantire lo sviluppo delle attività agricole implementando anche attività accessorie e quindi costituendo un'occasione per Sansepolcro. Ad esempio si suggerisce che dentro il parco sia collocata una sede per il mercato dei prodotti agricoli tipici, una sede ad esempio come il Foro Boario.

L'arch. **Gorelli** ribadisce che il "parco agricolo della piana" previsto nel R.U. del Comune di Sansepolcro non è da pensare come un parco naturalistico ma come parco per le attività agricole; ben venga la localizzazione di un mercato per i prodotti tipici; ci potrebbe essere anche più di una sede; ad esempio un luogo interessante potrebbero essere i magazzini intorno alla Fortezza o quelli vicini delle Povere Fanciulle.

**Michela Odoardi** ribadisce l'importanza delle piste ciclabili per il nostro territorio e di sentieri in sicurezza sia per gli abitanti che per i turisti.

La pista ciclabile sul Tevere è assolutamente fondamentale anche per collegare il nostro comune con quelli umbri. Poi è necessario un congruo attraversamento ciclopedonale sul Tevere; nel parco del Tevere sono poi disponibili vere e proprie spiagge tutte ancora da valorizzare. È molto interessante la



possibilità di integrare percorsi ciclabili di collegamento con l'Umbria con la modalità ferroviaria rappresentata dal linea ferroviaria esistente Sansepolcro – Perugia.

Si chiedono regole meno rigide per la creazione di strutture per l'accoglienza turistica (ad esempio a la Spinella non si può fare la veranda).

C'è poi la necessità di creare marciapiedi adeguati sia per i disabili che per i passeggeri.

**Susy Soriente** sottolinea come da tanto tempo la PRO LOCO abbia chiesto la realizzazione di un "percorso vita" lungo il Tevere ed un adeguato attraversamento ciclopedonale di tale fiume anche attraverso la realizzazione di una passerella.

Il **Sindaco** interviene prendendo atto che questi temi purtroppo non hanno mai trovato un'adeguata attenzione da parte della politica locale nel passato.

**Luigi Andreini** aggiunge che talvolta risulta particolarmente difficile conoscere i progetti promossi e le risorse messe in campo dalle varie amministrazioni in questo settore.

**William Giavelli** ricorda poi come l'Unione dei Comuni non controlli nemmeno l'attività del taglio del bosco dentro l'area demaniale che quindi viene svolta in modo selvaggio ed inadeguato con gravi danni all'ambiente.

**Benedetta Pecorari** interviene in qualità di cittadina segnalando che la pista ciclabile lungo il Tevere sarebbe una infrastruttura molto importante ma anche la creazione di percorsi ciclopedonali in sicurezza in città non è un tema meno importante data la inadeguatezza dei marciapiedi fuori la cerchia delle mura. Io penso che i cittadini di Sansepolcro si muovano prevalentemente in macchina proprio per tutelare la propria sicurezza; l'A.C. deve riprogettare tutte le sezioni delle strade esistenti .

L'arch. **Gorelli** ribadisce come la bicicletta in questo territorio dovrebbe essere il mezzo più utilizzato sempre che ci sia la possibilità di creare percorsi da hoc partendo innanzitutto dal centro storico.

Il **Sindaco** invita poi agli incontri del "Laboratorio partecipato sugli spazi pubblici" in cui saranno sviluppati i temi dibattuti nel corso del presente incontro.

**Aurelio Boninsegni** chiude gli interventi suggerendo alla Amministrazione Comunale di promuovere un'esperienza pilota in cui in un parcheggio pubblico il Comune metta a disposizione delle bici e vedere poi come funziona l'esperimento.





**INCONTRI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO – SECONDO INCONTRO TEMATICO CON I TECNICI  
PROFESSIONISTI  
DATA: 25/11/2013**

**PARTECIPANTI PER IL COMUNE**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Daniela Frullani	Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Andrea Laurenzi	Vicesindaco
Maritza Boncompagni	Presidente della Commissione Urbanistica Consiliare
Ing. Remo Veneziani	Dirigente II Settore Tecnico e Responsabile del procedimento del Regolamento Urbanistico (R.U.)
Arch. Maria Luisa Sogli	Responsabile dell'Ufficio di Piano del Comune e Garante della Comunicazione
Arch. Gianfranco Gorelli	Coordinatore del gruppo di progettazione esterna del R.U.

**PARTECIPANTI ESTERNI**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Giuliano Allegrini	Tecnico libero professionista in rappresentanza dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo
Beatrice Brilli	Architetto in rappresentanza dell'Ordine degli architetti della provincia di Arezzo
Luca Romolini	Tecnico libero professionista e presidente della Consulta interprofessionale della Valtiberina
Mauro Barberi	Rappresentante del Collegio dei geometri di Arezzo
Alighiero Angioloni	Tecnico libero professionista
Riccardo Barciulli	Tecnico libero professionista
Gabriele Bruni	Tecnico libero professionista
Claudia Cornioli	Tecnico libero professionista
Giuliano Del Teglia	Tecnico libero professionista
Lucia Brizzi	Tecnico libero professionista
Giulia Del Teglia	Tecnico libero professionista
Domenico Fata	Tecnico libero professionista
Alessandro Goretti	Tecnico libero professionista
David Gori	Tecnico libero professionista
Federico Romolini	Tecnico libero professionista



Angiolino Rosadi	Tecnico libero professionista
Paolo Spillantini	Tecnico libero professionista
Valerio Urci	Tecnico libero professionista
Roberta Valori	Tecnico libero professionista

Introduce il **Sindaco** questo secondo incontro tematico con i tecnici liberi professionisti operanti nel nostro territorio comunale che continua il tavolo tecnico già aperto con l'incontro dello scorso 30 maggio. Il Sindaco passa poi la parola all'arch. Gianfranco Gorelli.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** pone all'attenzione dei tecnici il tema della gestione del patrimonio edilizio esistente facendo riferimento ad un documento che pone alla base della discussione. Uno dei principali fini del R.U. in merito a questo argomento è di rendere più flessibile le norme attualmente vigenti soprattutto nelle parti che si sono rivelate di più complessa e difficile applicazione. Il nostro lavoro è partito da un'attenta rilettura di ciò che originariamente si intendeva tutelare per poi declinare le più congrue categorie di intervento che vengono riaggornate alle definizioni contenute attualmente nella L.R. 01/05

L'ing. **Luca Romolini** prende atto con favore della volontà manifestata dalla Amministrazione Comunale di realizzare il tavolo tecnico più volte richiesto dai tecnici locali. Si ricordano i precedenti documenti già elaborati dalla Consulta finalizzati al dibattito da sviluppare nel tavolo tecnico. Nell'ambito di tali documenti era stata richiesta la massima flessibilità ed elasticità nella applicazione degli interventi di sostituzione edilizia, addizione funzionale; in tali documenti veniva richiesto di prevedere crediti per il miglioramento sismico ed energetico; ci pare importante anche includere la schedatura anche degli edifici recenti e contemporanei nel quadro conoscitivo del R.U.. Inoltre si chiede di inquadrare in modo chiaro gli interventi di ristrutturazione edilizia secondo le definizioni più aggiornate della legislazione nazionale e regionale.

Interviene l'arch. **Giuliano Del Teglia** che illustra il nuovo documento della Consulta in risposta a quello presentato dall'arch. Gorelli. In tale documento della Consulta si individuano 4 strumenti per la gestione del patrimonio edilizio esistente di matrice storica. Per alcuni aspetti il nostro documento è incompleto ed è sviluppato in cinque punti. Da tale documento emerge innanzitutto la proposta di posticipare agli anni '50 il discrimine tra storico e non storico. Rispetto al patrimonio edilizio esistente di matrice storica il nostro Comune è dotato di un patrimonio di conoscenze ventennali che rappresenta una risorsa da salvaguardare. Risulta però necessaria una omogeneizzazione dei criteri di riferimento per i vari strumenti:

- Piano del centro storico;
- Variante per la fascia dei 200 metri dalle mura urbane;
- Variante per l'edificato di matrice storica in zona agricola.

Secondo noi è necessario fare uno sforzo di sintesi delle classi di valore che potrebbero essere portate a 4 ovvero:

- a) Edifici di rilevante valore architettonico e dichiarati di interesse culturale;
- b) Edifici di rilevante valore architettonico;
- c) Edifici di valore storico testimoniale;
- d) Edifici di scarso valore architettonico.

Rispetto a queste quattro classi andrebbero poi commisurate le categorie di intervento ammissibili.

Ci interessa poi la proposta di classificare tutto il patrimonio edilizio esistente cioè anche quello più recente anche per impostare correttamente il tema della rigenerazione urbana che si può applicare all'edilizia costruita dagli anni '60 in poi. All'interno dell'edilizia di questo periodo storico si possono trovare aree realizzate senza piano attuativo, aree realizzate con piano attuativo più o meno dotate di



standards di cui al Decreto Ministeriale 1444/68: tutte queste aree vanno esaminate sul piano delle minore o maggiore qualità urbana.

Per definire la "qualità urbana" si deve tenere conto anche del rapporto tra qualità intrinseca del manufatto edilizio e qualità del contesto a livello di quartiere per poi definire la disciplina degli interventi ammissibili. L'arch. Del Teglia legge poi il documento elaborato dalla Consulta.

Per ciò che riguarda il tema del dimensionamento del primo R.U. che, secondo Gorelli dovrebbe attestarsi sul 30% del dimensionamento totale del P.S., si chiede un po' di flessibilità poiché Sansepolcro aspetta questo piano ormai da almeno 15 anni.

Interviene l'arch. **Beatrice Brilli**, rappresentante del Consiglio dell'Ordine degli architetti della Provincia di Arezzo che segnala che è in corso di costituzione presso l'Ordine la Commissione territoriale della Valtiberina che parteciperà al presente tavolo tecnico.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** chiede se tale Commissione collaborerà con il gruppo tecnico della Consulta.

L'arch. **Riccardo Barciulli** chiede se la classificazione del patrimonio edilizio anche recente avrà come conseguenza la scomparsa dell'indice di fabbricabilità delle zone omogenee B.

Interviene il geom. **Alighiero Angioloni** ponendo la questione della classificazione del p.e.e. e delle aree di tutela del sistema insediativo derivanti dal P.T.C.. Si chiede che in tali contesti siano ammissibili interventi di ammodernamento superando gli attuali vincoli e limitazioni.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** ritorna sul tema della sopravvivenza o meno degli indici segnalando che si va verso il loro superamento; il R.U. infatti definisce il suo dimensionamento in S.U.L. (superficie utile lorda) per le varie destinazioni d'uso sulla base del dimensionamento del P.S.. L'indice di cui fa uso il R.U. è quello di utilizzazione territoriale espresso in mq. / mq.. Nelle aree di trasformazione l'indice di riferimento è lo 0.30 mq. / mq.

Per il dimensionamento totale del R.U. bisogna mettere in campo una quantità che effettivamente abbia buona probabilità di attuarsi nei prossimi 5 anni. Per facilitare tali processo è stata formulata come modalità di attuazione il "progetto unitario con convenzione" in alternativa al piano attuativo classico per il quale il R.U. ha già espletato la Valutazione Ambientale Strategica. Dal dimensionamento del R.U. sono escluse le addizioni funzionali e i crediti premiali di vario tipo.

In alcune aree, come la zona centrale dell'area industriale di Santa Fiora il R.U. persegue l'obiettivo della densificazione e dell'incremento dell'effetto città.

Sui lotti liberi potranno attuarsi interventi definiti "lotti interstiziali" o lotti di completamento.

Piuttosto che l'indice si reputa necessario in tali casi definire le condizioni per il completamento (distanza tra fronti edificati, allineamenti, altezza massime, S.U.L. massima ecc.)

Per ciò che riguarda il concetto di recuperabilità di un manufatto edilizio si farà riferimento al nuovo Regolamento edilizio regionale che finalmente ha unificato per tutto il territorio toscano le definizioni e quindi anche ciò che fa S.U.L.

L'arch. **Del Teglia** mette in evidenza alcuni problemi di conflittualità che esistono tra le regole del recupero e quanto richiesto dal Genio Civile e tra ciò che può essere accatato rispetto a quanto può essere legittimato dal punto di vista urbanistico-edilizio. Si chiede poi se il R.U. prevede un abbattimento delle volumetrie in caso di recupero. Se tali volumetrie vengono invece traslate su aree di trasformazione si chiede di prevedere premialità.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** sottolinea come siano possibili varie modalità di disciplina ma ribadisce come non praticabile la possibilità di nuova residenza in zona agricola che porterebbe a situazioni problematiche anche dal punto di vista degli scarichi e delle urbanizzazioni in genere. In merito alle



premialità cui accennava l'arch. Del Teglia si ribadisce che queste devono essere finalizzate a riqualificare i contesti paesaggistici delle aree interessate e quindi si intende favorire il trasferimento di volumetrie con eventuale premialità solo se il trasferimento avviene in aree urbane.

Il geom. **Alighiero Angioloni** chiede come si possa rispettare la S.U.L. attribuita ad un'area di trasformazione con la possibilità che in essa possano atterrare altre quantità derivanti da recupero di volumetrie in zona agricola. Ci sarà un premio a chi ospita e a chi è ospitato? A tal fine si ritiene necessari la definizione di una mappa dei valori immobiliari. Questione degli extraoneri da prevedere nei casi di consistente incremento del carico urbanistico. Anche questo mi sembra di gestione complicata.

Il geom. **Alessandro Goretti** suggerisce per i recuperi in zona agricole regola prescrittivi per le tipologie e i materiali. La classificazione del p.e.e. da sola non basta. Chiedo poi che venga sviluppato un concetto di tutela dell'immagine urbana complessiva anche nella città moderna. Nelle aree degradate la qualità urbana va costruita ex novo. Lo stesso va fatto per le frazioni. Lo stesso geometra chiede poi quali sono le scelte del R.U. per ciò che riguarda l'edilizia scolastica e quale siano le strategie messe in campo dalla A.C. in questo settore.

Interviene il **Sindaco e Assessore all'Urbanistica Daniela Frullani** precisando che gli unici punti problematici del sistema scolastico sono rappresentati da Ragioneria e dall'Istituto d'Arte che sono scuole su cui il Comune non ha competenza in quanto scuole superiori. Gli spazi che dovevano essere recuperati dalla Provincia per tali scuole nell'area dell'Ex Buitoni non risultano più idonei; rimane eventualmente la zona delle Forche prevista dal P.S..

Il geom. **Alessandro Goretti** propone invece la localizzazione delle nuove scuole presso l'area del Palazzetto.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** sottolinea che il recupero dell'area sulla testata della ferrovia può rendere disponibili aree da destinare anche a servizi come quelli scolastici certo è che sono in tal senso necessari appositi accordi con la società che gestirà la rete ferroviaria (BUS Italia) il cui direttore ci risulta essere l'ing. Velio Del Bolgia di Sansepolcro.

L'arch. **Federico Romolini** prende la parola in particolare sul tema della disciplina delle aree agricole mettendo in evidenza la efficacia di alcune previsioni della vigente "Variante per le zone agricole" soprattutto per le possibilità di recupero da essa offerte. Si propone quindi di recepire nel R.U. molti dei contenuti della previgente "Variante per le zone agricole".

L'arch. **David Gori** ricorda il successo del Convegno organizzato dalla Consulta sulla prevenzione sismica e chiede se il R.U. ha previsto incentivi per il miglioramento sismico degli edifici.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** parla di difficoltà nel definire tali premialità per i miglioramenti sismici ed energetici soprattutto per gli edifici del centro storico.

L'arch. **David Gori** chiede che il R.U. contenga ad esempio abachi del "buon costruire".

L'arch. **Gianfranco Gorelli** segnala che proprio tali abachi possono costituire il contributo fondamentale della Consulta al presente tavolo tecnico così come regole che riguardino gli aggregati edilizi. Per il Centro storico potrebbero essere promossi bandi per la realizzazione di interventi pilota di miglioramento sismico o mutui agevolati.



In merito al secondo ponte sul Tevere l'arch. Gorelli parla di necessità di alleggerire i costi per le strade da realizzare in funzione del nuovo ponte che dovrebbero non essere "di bordo" ma "a pettine" ed essere realizzate con il concorso totale o parziale dei privati.

In merito al nuovo ponte nell'ambito del R.U., anche ai fini della valutazione Ambientale Strategica, saranno formulate ipotesi alternative a quella prevista nel P.S. fermo restando i contenuti degli accordi in atto con la Regione Toscana per il finanziamento di tale opera.

Si allegano i documenti elaborati dal gruppo di progettazione dell'arch. Gorelli e dalla Consulta interprofessionale della Valtiberina.



**CONSULTA  
INTERPROFESSIONALE  
DELLA VALTIBERINA  
TOSCANA**



Comune di Sansepolcro  
REGISTRO UFFICIALE

**0015564**

09/10/2013

INGRESSO

Classifiche: 06.01

**Al Sindaco del Comune di Sansepolcro  
Assessore all'urbanistica  
Professoressa Daniela Frullani  
Al RUP Ing. Remo Veneziani  
Al Progettista del regolamento Urbanistico  
Architetto Gianfranco Gorelli  
Settembre 2013**

**Oggetto: Proposte e contributi in merito al QUADRO NORMATIVO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO".**

La Consulta dei Tecnici, con spirito costruttivo e collaborativo, presenta alcune proposte e contributi sul **QUADRO NORMATIVO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO**

## **1 - IL QUADRO NORMATIVO**

Per la complessità del problema relativo agli aspetti normativi del Regolamento Urbanistico, considerata la estrema articolazione dell'attuale quadro normativo, riteniamo debba essere attivato il "tavolo tecnico" istituito nell'Ottobre del 2011 con la presenza di rappresentanti dei tecnici locali e degli Ordini Professionali con il fine di contribuire a definire uno strumento normativo il più possibile condiviso con chi lo dovrà poi attuare. Con spirito costruttivo, di seguito elenchiamo le problematiche che in via preliminare riteniamo prioritarie e che debbono essere affrontate, valutate e concertate con le organizzazioni delle categorie professionali (Ordini, Collegi ed Associazioni locali di professionisti).

**1.1 - Le Norme del Piano Strutturale**, come abbiamo sperimentato in questi due anni, sono un enorme e intricato database (Norme generali), nelle quali, ad un problema e/o domanda, non c'è mai una sola risposta univoca ma un "insieme" di risposte con rimbalzi continui ad altri elaborati normativi, ed a leggi e decreti che disciplinano la materia. Le norme del P.S., insieme alle 12 Schede normative delle UTOE, alle Norme della Variante per le zone agricole, alle norme per il recupero del patrimonio edilizio di matrice storica, nell'insieme costituiscono un quadro normativo di centinaia di pagine difficilmente gestibile anche in fase istruttoria oltre che progettuale.

**1.2 - Le altre norme attualmente vigenti**, costituite dal PRG vigente, dalla variante per le zone agricole, dalla Variante per il recupero del patrimonio edilizio di matrice storica, Piano della fascia dei 200mt. Dalle mura storiche, Variante per le zone industriali, variante per il recupero dei sottotetti, costituiscono un quadro normativo di dimensioni ingestibili con oltre 450 pagine di norme vigenti che spesso hanno elementi di contrasto tra loro.

**1.3 - Le Norme del REGOLAMENTO URBANISTICO** devono essere in grado di costituire in modo definitivo un "**Testo Unico delle Norme Urbanistiche**", eliminando tutti gli elementi di contrasto attualmente esistenti tra alcune norme urbanistiche (ad esempio fascia dei 200 MT., Norme Transitorie del P.S. ecc...) con le Norme del PRG vigente e con il Regolamento Edilizio vigente.

Gli aspetti e le problematiche di carattere metodologico generale che dovranno orientare la definizione del quadro normativo del R.U. sono secondo noi così sintetizzabili:

1.3.1 - Al fine di contenere le dimensioni dell'articolato delle Norme del R. U. deve essere operata una netta distinzione tra norme edilizie e norme urbanistiche, rimandando le norme che disciplinano le caratteristiche costruttive dell'organismo edilizio all'articolato del Regolamento Edilizio.

1.3.2 - Quanto sopra impone una contemporanea revisione del Regolamento Edilizio vigente che dovrà essere effettuata contestualmente alla definizione delle norme del R.U. in quanto fortemente integrate con esse. Oltre a ciò va considerato anche che il R.E. ha una procedura di approvazione diretta da parte del Consiglio comunale e non è osservabile. Ciò rende ancora più evidente la necessità di una concertazione con il "Tavolo tecnico".

1.3.3 - Al fine di contenere di rendere univoche le possibilità interpretative, **dovranno essere caratterizzate da semplicità e chiarezza interpretativa, senza la necessità di continui rimandi ad altri quadri normativi costituiti da Leggi e Decreti.**

Per quanto riguarda poi le specifiche problematiche in merito alla distinzione tra le Norme che **disciplinano la gestione del patrimonio edilizio, delle infrastrutture e delle risorse esistenti** che si caratterizzano come norme permanenti senza una scadenza, e quelle che **disciplinano le trasformazioni degli assetti insediativi edilizi infrastrutturali del territorio**, che si caratterizzano invece come norme che decadono ogni cinque anni, si fa riferimento a quanto di seguito illustrato.

## **2 - NORME E DISCIPLINA DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO, DELLE INFRASTRUTTURE, DELLE RISORSE ESISTENTI**

2.1 - Le Norme del R.U. e del R.E. dovranno essere orientate a **favorire in ogni modo il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**, sia all'interno dei centri abitati che in zona agricola,

interpretando in modo più positivo ed elastico possibile le indicazioni della L.R. 1/2005 in materia di **addizioni funzionali; di sostituzione edilizia con incrementi di SUL; detraibilità dalla SUL di elementi architettonici qualificanti dell'organismo edilizio(logge, portici, androni di ingresso ecc...); introduzione di premialità in termini dimensionali delle addizioni funzionali per miglioramenti dell'efficienza energetica e sismica, ecc...**

**2.3 - Le norme transitorie dell'art. 75 delle N.T.di A. del Piano Strutturale** che, per la loro contraddittorietà con le norme del PRG vigente, con le norme per le zone agricole, per il patrimonio edilizio di matrice storica, per alcune previsioni del Regolamento Edilizio vigente, hanno bloccato tanti interventi di "edilizia minore" che in questo momento di forte crisi del settore potevano rappresentare l'unica fonte di lavoro alternativo, **dovranno fin da subito essere rese interpretabili, con l'ottica di sbloccare alcuni interventi indispensabili nell'attuale situazione di crisi, sbloccando le tante pratiche ferme presso l'Ufficio Urbanistica, senza aspettare le norme definitive del Regolamento Urbanistico (ristrutturazione annessi precari, cambi di destinazione d'uso di annessi non più utilizzati a fini agricoli, ampliamenti civili abitazioni in zona agricola ecc.....).**

A tal fine di seguito si riportano alcuni aspetti delle proposte che la Consulta aveva formulato quali autentiche interpretazioni dell'art. 75 nel documento presentato in data 30 Settembre 2011 nell'ambito del Tavolo tecnico precedentemente menzionato:

2.3.1. Per gli **ampliamenti di edifici di civile abitazione in zona agricola** si propone di superare la **disparità di diritto edificatorio** che la norma provoca imponendo una quota fissa di addizione funzionale a prescindere dalla Superficie di partenza, introducendo scaglioni dimensionali di addizione funzionale rapportati alla superficie di partenza(maggiore quota di ampliamento a chi ha alloggio più piccolo, a diminuire con l'aumentare della superficie di partenza). A tal fine riteniamo debba essere valutate con attenzione ed interpretate con positività le possibilità applicative della L.R. 40/2011 che ha modificato la L.R. 1/2005.

2.3.2. Per la **realizzazione di porticati e loggiati**, al fine di definire una giusta interpretazione conforme al quadro normativo vigente, si propone di inserire nelle norme di salvaguardia di cui all'art. 75 delle N.T. di A. del P.S. un preciso riferimento all'art. 25 "INDICI, PARAMETRI E DEFINIZIONI URBANISTICHE", punti t.1 t.2 e t.3 del Regolamento Edilizio vigente, per rendere evidenti i requisiti che devono avere tali componenti per non essere considerati parte della S.U.L. dell'edificio e quindi vani accessori; per rendere altresì evidenti i requisiti che invece li qualificano come "locali chiusi" e quindi vani accessori da considerare nella SUL dell'edificio.

2.3.3. Per la **realizzazione di garage e vani accessori interrati**, a fronte del quadro normativo vigente e delle valutazioni precedentemente espresse in tal senso, a fronte anche dell'eventuale necessità di perseguire l'obiettivo dell'**invarianza idraulica** delle trasformazioni urbanistiche, si ritiene debbano essere consentiti in alternativa alla possibilità di realizzarli al piano terra degli edifici, giustapposti o distaccati da essi. Per quanto riguarda poi il problema dell'eventuale impatto estetico delle rampe di accesso, non è scontato che debba essere ritenuto sempre negativo e che il rimedio comunque non è quello di vietare la realizzazione degli interrati. A tal fine si propone invece di inserire nelle norme del Regolamento Edilizio prescrizioni finalizzate ad orientare la progettazione di tali opere dal punto di vista costruttivo, estetico e formale con prescrizioni che richiedano particolare cura alla progettazione dell'inserimento nel contesto ambientale.

2.3.4 Prevedere in tutte le sottozone "B" e per gli edifici di civile abitazione in zona agricola, la possibilità di realizzare "una tantum" manufatti di servizio ed annessi la cui destinazione d'uso sia a diretto servizio delle abitazioni esistenti come autorimesse, locali di deposito, vani per rimessa attrezzi, vani per attrezzature tecnologiche ecc..., di dimensioni commisurate alle effettive necessità e con una superficie massima di mq. 45 circa di SUL.

## **2.4 – LA SICUREZZA DEL PATRIMONIO EDILIZIO E LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO**

Riguardo a questa importante problematica facciamo riferimento alla proposta della Consulta dei Tecnici della Valtiberina per la creazione di un "Laboratorio Permanente per la ricerca su conoscenza e prevenzione del Rischio Sismico", finalizzato ad attivare una attività permanente di ricerca per la predisposizione di strumenti di prevenzione quali: Microzonazione sismica di 1°, 2° e 3° livello; Valutazione vulnerabilità sismica edifici strategici e rilevanti di proprietà pubblica e di proprietà privata; Valutazione vulnerabilità sismica del patrimonio storico architettonico dei centri storici.

In particolare si propone che a livello normativo del R.U. sia adottata l'Applicazione della normativa sismica di cui al D.M. delle infrastrutture e trasporti del 14.1.2008 "*Norme tecniche per le costruzioni*" in applicazione di quanto delineato nel "*Documento di indirizzo del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 20.04.2012*" finalizzato a promuovere e stimolare una "politica di prevenzione sismica attiva" a livello di insediamenti storici, concepiti, nel loro insieme morfologico e funzionale. L'interesse di tale documento è dato dal fatto che sposta l'analisi di Valutazione di vulnerabilità sismica dal livello edilizio (singolo edificio) al livello urbanistico (aggregato di edifici) con la scelta di un approccio metodologico multidisciplinare di tipo sistemico, esteso anche alle discipline urbanistiche, basato sul concetto di "vulnerabilità sismica urbana", che ha comportato l'introduzione di principi e categorie applicabili all'ambito urbanistico a partire dalle categorie utilizzate nelle Norme tecniche per le costruzioni del 2008, con il conseguente innesco di nuovi processi conoscitivi e valutativi.

Questo tipo di approccio alla definizione di norme finalizzate alla prevenzione del rischio sismico urbano sono in grado di definire a livello di R.U. norme che dettano: - Criteri di intervento per la sicurezza e la conservazione dell'insieme del tessuto edilizio; - Criteri di intervento per la sicurezza e la conservazione dell'aggregato; - forme di incentivi economici per chi realizza interventi di miglioramento sismico.

A tal riguardo vogliamo ricordare l'iniziativa della Consulta dei tecnici relativa alla costituzione di un laboratorio permanente su studio e prevenzione del rischio sismico, nell'ambito del quale stiamo avviando l'applicazione dei livelli di valutazione di vulnerabilità indicati dal "Documento di indirizzo del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 20.04.2012" su un isolato del nostro centro storico, con il coinvolgimento dell'Università di Perugia e dell'Istituto per Geometri di Città di Castello, finalizzato alla definizione di una normativa di intervento per la messa in sicurezza dell'aggregato edilizio.

### **3 - NORME PER LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI EDILIZI INFRASTRUTTURALI DEL TERRITORIO**

**3.1 - L'EDILIZIA SOSTENIBILE, L'EFFICIENZA ENERGETICA E L'USO DI ENERGIE RINNOVABILI** - Le norme urbanistiche ed edilizie devono promuovere ed incentivare il raggiungimento di obiettivi superiori ai minimi di legge in materia di efficienza e prestazione energetica degli organismi edilizi attraverso gli strumenti normativi di seguito elencati, quale obiettivo primario della sostenibilità.

**3.1 - Requisiti di efficienza energetica** - Le norme che disciplinano gli interventi edilizi dovranno prevedere l'applicazione dei principi della "progettazione integrata" basata su un *progetto unitario* dal punto di vista *urbanistico, architettonico, strutturale, ambientale, impiantistico, sulla sicurezza*, sullo smaltimento dei materiali di risulta, sul risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo; sulla previsione di impianti idrici duali, con l'utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili; in stretta correlazione ai caratteri locali, ambientali, climatici, delle aree oggetto di trasformazione con il fine di determinare confort abitativo e risparmio energetico favorendo l'abbattimento del fabbisogno di energia con soluzioni che apportino energia derivante dall'irraggiamento solare, nel periodo invernale, e che consentano il controllo del soleggiamento e l'adozione dei sistemi di raffrescamento passivo nel periodo estivo.

Si deve inoltre tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali tradizionali e riciclabili.

**3.2 - INCENTIVI ECONOMICI - sconto su OO di UU.** - Individuare gli incentivi da concedere in base ad un criterio premiante che consente l'ottenimento di sconti differenziati e progressivi sugli oneri di urbanizzazione, fino ad un massimo del 70% per gli interventi di maggiore qualità ecosistemica, su nuove costruzioni e su ristrutturazioni di organismi edilizi esistenti.

**3.3 - INCENTIVI VOLUMETRICI** - Introdurre un meccanismo equilibrato di incremento della SUL legato all'ottenimento di obiettivi definiti strategici dal R.U. quali:

**A) Incrementi di superficie utile lorda (SUL)** concessi, in base alla applicazione di un criterio premiante con incrementi differenziati e progressivi fino ad un massimo del 20% della SUL esistente, per gli interventi di maggiore qualità ecosistemica;

**B) Deroghe ai Parametri Urbanistico Edilizi** - In applicazione dell'Art. 146 comma 2 della LR 1/2005, esclusione dai computi urbanistici (SC, Volume, SUL) delle parti degli edifici espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda (Porticati, Verande e serre solari non riscaldate; Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente; gli extra spessori delle murature esterne, eccedenti i 30 cm; La porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano e dei solai di copertura, ecc..... Tali incentivi debbono poter essere anche cumulabili;

**C) Incrementi di superficie utile lorda (SUL)**, prevedendo una SUL aggiuntiva a quella di R.U. collegata alla realizzazione di opere pubbliche che in qualche modo interferiscono con l'intervento da realizzare e che hanno la capacità di elevare la qualità urbana dell'area. Tale criterio potrebbe essere attuato anche nel caso di previsione nell'intervento di una quota di edilizia da utilizzare per fini sociali.

**3.4 - PRESCRITTIVITÀ DELLE SCHEDE NORMA** - Le schede norma delle trasformazioni degli assetti insediativi che oltre a strumenti normativi contengano elaborati panivolumetrici, questi ultimi debbono avere un valore indicativo, ferma restando la prescrittività degli obiettivi strategici di ciascun intervento. Tale condizione dovrebbe essere introdotta anche per le schede del Piano Della Fascia dei 200 MT. le quali hanno schemi progettuali prescrittivi che in fase di progettazione definitiva ed esecutiva richiedono sempre varianti a correzione di elementi di contrasto con le norme urbanistiche e civilistiche. Nella disciplina urbanistica è oramai acquisita da tempo la consapevolezza che non può essere dato come prescrittivo uno schema progettuale di R.U., soprattutto se elaborato alla scala in scala 1:1000 e 1:500, come nel caso del Piano della fascia dei 200 MT.



**3.5 –SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE** - Con il fine di ridurre i tempi relativi alle procedure di attuazione degli interventi di trasformazione, dove è possibile, inserire lo strumento del **PERMESSO CONVENZIONATO** previa approvazione di un **PROGETTO UNITARIO**, sulla base di soluzioni planivolumetriche e tipologiche predefinite e contenute nel R.U.

#### **4 – IN MERITO ALLA QUALITÀ URBANA E ALLA QUALITÀ ARCHITETTONICA –**

Riteniamo necessario introdurre nella normativa urbanistica del R.U. con adeguati supporti normativi a livello di R.E., i requisiti tecnici necessari per promuovere la qualità architettonica delle opere edilizie, con particolare attenzione al patrimonio storico, ai principi di eco sostenibilità e sicurezza sismica; i requisiti tecnici necessari per promuovere la qualità urbana in genere mediante un sistema di premialità progressiva e parametrata ai livelli prestazionali raggiunti per realizzare gli obiettivi di interesse pubblico di seguito elencati:

**a)** promuovere la riqualificazione e rigenerazione urbana, anche attraverso interventi di adeguata qualità architettonica ed edilizia che qualifichino i tessuti urbani esistenti prevalentemente degradati. Un accenno particolare riteniamo vada fatto per le aree edificate prima dell'adozione del P.R.G. (1969), con particolare riferimento ai quartieri del *Sacro Cuore e Le Forche ecc.*, prevedendo l'introduzione di una specifica normativa finalizzata a promuovere progetti di rigenerazione urbana, anche di piccole aree, che diano la possibilità di una riqualificazione dell'edificato, anche attraverso l'applicazione di quanto disposto dall'art. 30 della Legge n° 98 del 9 Agosto 2013 riguardo alla facoltà di derogare ai limiti imposti dal D.M. 1444/1968.

**b)** Impostare una adeguata politica della distribuzione delle quantità edificatorie finalizzata alla costruzione di "parti di città" caratterizzate dalla adozione di volumetrie adeguate ad ottenere "l'effetto città", nell'ottica del principio di *densificazione* finalizzata a ricompattare i margini urbani, dando forma coerente, densa e compiuta alle singole addizioni, alternativa alla dispersione urbanistica ed alla città diffusa dei bassi indici. La città densa e compatta è più sostenibile e consente più facilmente di avviare strategie energetiche ed ecologiche di frontiera, oltre a contribuire a limitare l'infinita urbanizzazione delle aree agricole; *(un esempio significativo in tal senso è rappresentato dal PTC della Provincia di Grosseto)*

**c)** realizzare un significativo miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli stessi e degli impianti energetici;

**d)** incentivare la realizzazione di interventi di adeguamento o miglioramento sismico, in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni tenendo conto, nel caso di aggregato edilizio, delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti;

**e)** promuovere l'eliminazione delle barriere architettoniche;

**f)** promuovere la realizzazione di progetti di riqualificazione delle aree pubbliche con specifici e settoriali piani per il decoro e l'arredo urbano;

**g)** assicurare il rispetto dei requisiti igienico sanitari degli abitati e dei locali di abitazione e lavoro, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri;

**h)** realizzare la semplificazione e la celerità delle procedure abilitative, pur assicurando lo svolgimento dei necessari controlli sui progetti, sulle opere in corso d'opera e su quelle realizzate;

**i)** **detraibilità dalla SUL di elementi architettonici qualificanti dell'organismo edilizio(logge, portici, androni di ingresso ecc...);**

**l)** Riteniamo inoltre che per perseguire gli obiettivi di qualità urbana ed architettonica precedentemente illustrati, oltre ad un adeguato quadro normativo, sia necessario procedere alla nomina di una Commissione Edilizia di tecnici esterni, qualificata come "*Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio*", composta da esperti nelle materie della progettazione architettonica, urbanistica e paesaggistica, nominata sulla base di curricula e non di appartenenza politica.

**5** - Applicare fin dalla prima stesura delle N. T. di A. del R.U. la Delibera della Giunta Regionale n° 696 del 05.08.2013 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

**6** – Recepire ne R.U. le norme Regionali emanate negli ultimi anni in materia urbanistica ed edilizia, mai recepite negli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Sansepolcro. Si ritiene debba essere anche risolto il combinato disposto in merito alle problematiche connesse all'applicazione del D.Lgsvo 42/2004 (Codice Urbani).

**7** – Recepire nelle Norme del Regolamento Urbanistico e R.E. quanto disposto dall'art. 30 della Legge n° 98 del 9 Agosto 2013 di conversione del decreto "*del fare*" in merito a "semplificazioni in materia edilizia" con particolare riferimento alla *Demolizione e fedele ricostruzione senza vincolo della sagoma (comma 1 lett. a), Ristrutturazione edilizia – interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti (comma 1, lett.a), SCIA per gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché delle varianti minori ai P. di C. con modifica sagoma (comma 1, lett. C ed e).*

Sansepolcro 13 Settembre 2013

La Consulta dei Tecnici della Valtiberina Toscana

Comune di Sansepolcro  
Regolamento Urbanistico

LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
DOCUMENTO INTRODUTTIVO

Gianfranco Gorelli

Enrico Amante

Serena Barlacchi

Michela Chiti

Silvia Cusmano

## CONFRONTO TRA I QUATTRO STRUMENTI URBANISTICI CRITERI, CLASSI E TIPI DI INTERVENTO AMMESSI

### CRITERI

*per la classificazione del valore culturale-ambientale  
(storico-architettonico) degli edifici*

#### **Variante del Centro Storico - 1993 -**

La scelta dei criteri sui quali vengono riconosciuti i distinti valori dell'edificato, caso per caso, oggetto per oggetto, si fonda sulla spiegazione dei tre termini che li definiscono. Il sostantivo "valore" assume significato riconosciuto e riconoscibile quando, applicato a singoli beni, questi vengono considerati quali risorse limitate e non riproducibili; gli aggettivi "culturale" e "ambientale" ne specificano e delimitano i contorni: un approccio contemporaneamente storico e antropologico da una parte e l'intento di allargare sempre la visuale all'organizzazione territoriale e urbana complessiva, dall'altra. Ovvero, utilizzando il termine ambiente nella sua accezione di "struttura" coerente e storicamente determinata, si «tratta ancora di privilegiare non tanto le emergenze architettoniche quanto il tessuto edilizio e il 'continuo' urbano» (pag. 322, *Relazione*).

Obiettivo riconosciuto è la necessità – che però può divenire allo stesso tempo preziosa opportunità – di selezionare, attraverso una sistematica disamina di ogni oggetto architettonico presente nel centro storico, i suoi valori "particolari": come spiegato sempre nella *Relazione*, tale procedura appare solo superficialmente contraddittoria con quanto appena affermato. Infatti, l'estensione della tutela alla globalità dell'edificato nasce dalla consapevolezza del comune processo di crescita e di articolazione del nucleo storico e trova la sua compiutezza quando lo strumento urbanistico deve esprimere le singole categorie d'intervento, secondo la Legge regionale 59/1980.

Riferimenti normativi sono infatti la L.R. 59 e la Legge 457/1978, della quale si applicano le definizioni, modulando la scansione degli interventi ammissibili via via secondo la "progressiva e crescente alterazione dei caratteri architettonici originari".

Il Piano, quindi, supporta tale classificazione non soltanto con un'attenta relazione storica e un'ampia serie di elaborazioni cartografiche di censimento e di rilievo storico e tipologico, ma anche con "Progetti guida" per il riuso dei palazzi (i Fascicoli 5 A/G contengono le schede e i progetti guida di ciascun palazzo), la "Campionatura dei tipi edilizi e le indicazioni progettuali" per il recupero dell'edilizia di base (Fascicolo 6 A), la definizione, all'interno di ogni palazzo, delle "Unità minime di progetto/intervento". In particolare, le schede dedicate a ogni palazzo vengono articolate in: rilevamento (alle date dei diversi catasti, fonti scritte e rinvenimenti); lettura dell'organismo edilizio secondo l'assetto attuale (fonti d'archivio, controlli in loco) con indicazione degli elementi distributivi, delle parti principali e delle unità funzionali, degli spazi interni ed esterni; datazione presumibile delle murature (con l'indicazione strutturale e il riconoscimento dei suoi elementi: cesure e cantonate, spalle, aperture, mensole e appoggi, orditure); documentazione fotografica;

indicazione di eventuali fasi riconoscibili anteriori all'organizzazione consolidata e caratteri organici derivanti dalla processualità della formazione.

#### **Variante della Fascia compresa tra le mura e i viali - 1993 -**

La Variante parte dal presupposto del riconoscimento dei caratteri storici e morfologici peculiari della fascia antemurale, che si riverberano nei suoi usi presenti e potenziali; ciò, grazie alla «continuità del disegno planimetrico» – come scritto nella Relazione – «sia nel rapporto intrinseco, di natura architettonica, con le mura urbane e col soprastante sistema degli spalti». Le conseguenti “regole tipomorfologiche” prevedono un’alta definizione progettuale che produce, accanto agli strumenti normativi propri della Variante (destinazioni d’uso, Norme d’Attuazione, Sezioni Tipo) anche elaborati di progetto (al dettaglio dell’1/500 e 1/200) che divengono, al di là del “valore cogente della Variante”, fondamentale strumento di “indirizzo e di riferimento progettuale”.

I riferimenti normativi, come quelli metodologici, sono i medesimi della Variante del Centro Storico.

#### **Variante per la disciplina del patrimonio edilizio esistente di Matrice storica - 2002 -**

Finalità principale dello strumento urbanistico, è quella di superare, con una “ricognizione” puntuale dell’edificato storico le misure di salvaguardia previste per il patrimonio edilizio ante 1940 dettate dalla Regione Toscana (D.C.R. 64/1998) prevedendo così, per ciascun edificio, l’intervento adeguato al suo valore architettonico e ambientale, al suo stato di conservazione e al livello di alterazione e degrado. Ciò, in applicazione della L.R. 59/1980 e quindi della Legge 457/1978 che prevede – come ricordato nelle Norme Tecniche di Attuazione – il conseguimento de: «a) la valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti; b) l’individuazione delle utilizzazioni compatibili... tese al riequilibrio delle funzioni sul territorio; c) il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il recupero delle attività produttive; d) la dotazione dei servizi pubblici e collettivi... e) la tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi, ambientali e di testimonianza storica degli edifici, nonché delle aree di particolare valore paesistico».

I riferimenti legislativi sono ancora le due leggi citate, con le procedure di approvazione previste per le varianti secondo il comma 2°, lettera f, Il capoverso, art. 40 della L.R. 5/1995.

Oggetto della Variante è il patrimonio di matrice storica individuato dalla Regione Toscana come ante 1940, documentato nel Catasto d’Impianto e comunque secondo la schedatura della Variante stessa.

Gli indicatori utilizzati per la definizione dei distinti valori e quindi per la compilazione della classificazione sono quelli dichiarati nelle Norme e si riferiscono ai tre gradi di qualità del «valore d’insieme del rapporto tra complesso architettonico o tessuto storico di un centro storico minore e il suo contesto urbanistico e/o paesistico». I tre gradi si applicano sia ai complessi architettonici sia al tessuto urbano, storico, di una frazione e sono rispettivamente: a) elementi riconosciuti di “qualificazione del contesto ancora integro o ben conservato”: ovvero l’elemento in oggetto è riconosciuto, per epoca o per criteri di inserimento, quale “componente integrante della morfologia urbana e territoriale” e quindi “da conservare nell’assetto attuale”. b) il complesso, o il tessuto, è considerato “compatibile” con il contesto: cioè l’oggetto in esame risulta o di “rilevanza modesta sia per dimensioni che per

qualificazione architettonica” o “ha subito una serie di alterazioni che hanno ridotto il suo valore di qualificazione ambientale”: quindi, per tali oggetti gli interventi previsti devono esser tesi a “valorizzare gli elementi di pregio o a compensare o attenuare quelli di alterazione”. c) il complesso, o il tessuto, risulta “dequalificato” dal contesto alterato: gli interventi previsti, in questo caso, si articolano in due sottotipi che derivano dal grado di reversibilità riconosciuto all’oggetto rispetto all’assetto osservato: 1) la situazione è “reversibile” quindi singole frazioni o i complessi edilizi possono “con un insieme sistematico di interventi a livello di tessuto e di sistemazioni esterne” venir riqualificati con “azioni di miglioramento e conservazione dei valori residuali”; 2) la situazione è “irreversibile”, quindi giudicata compromessa e prevede forme di intervento “più complesse”.

### **Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane**

Lo strumento, nato nel 1993, viene riformulato e adeguato nel 2011 con aggiustamenti dovuti soprattutto alle modalità di attuazione. Tra le finalità riconosciute – come da Relazione del 2011 – vi è l’obiettivo prioritario dell’ «adeguamento alle prescrizioni e alla normativa regionale sia per quanto riguarda la classificazione degli edifici che per la definizione degli interventi ammessi nel recupero di un’area posta in una posizione strategica rispetto alla città nel suo complesso». Le regole, derivanti da un’analisi puntuale, sono precise e permettono un grado di definizione tale da consentire un intervento diretto secondo le schede di progetto. Tali regole “definiscono categorie d’intervento per i singoli edifici, danno prescrizioni di tipo morfologico per i macrointerventi e i microinterventi, fino a definire un progetto di massima per le aree di ristrutturazione urbanistica”. Tra gli Obiettivi, il primo è quello di individuare le corrispondenze tra le classificazioni del valore presenti nella Variante del 1993 e quelle stabilite nel Piano Strutturale. Come Azioni vengono quindi indicate quelle della definizione dei rapporti tra le classificazioni presenti nei due strumenti e la ridefinizione o la formulazione ex novo delle modalità d’intervento nelle schede degli interventi previsti.

\*\*\* \*\*

## **CLASSIFICAZIONE**

*degli edifici esistenti in base al valore architettonico e ambientale*

### **Variante del Centro Storico**

La classificazione prevede sei classi distinte, che vengono - come esplicitato nelle Norme – desunte dalla L.R. 59 per ciò che attiene le zone territoriali omogenee “A”. A tali classi la Variante aggiunge altri due casi derivanti dalla combinazione di parti di valore diverso nella stessa costruzione, e il riconoscimento del valore, se presente, dei muri di recinzione.

«Gli edifici esistenti nelle zone territoriali omogenee “A” sono classificati a norma della L.R. n°59 del 21.05.1980 nel modo seguente:

- a) *Edifici di particolare valore architettonico e ambientale (R.V.A.A.) ed edifici notificati ai sensi della Legge n° 1089 del 01.06.1939.* Corrispondono agli edifici

più significativi per l'identità storica, culturale, ambientale e per la peculiarità tipologica e architettonica che essi conservano.

- b) *Edifici di valore architettonico e ambientale (V.A.A.)*. Corrispondono ad edifici di particolare interesse per la loro tipicità rispetto al tessuto urbano e ed alle caratteristiche ambientali dell'insediamento. Si tratta per la massima parte di tipi edilizi a schiera o in linea, che non presentano sostanziali alterazioni nelle organizzazioni strutturali e architettoniche dell'edificio.
- c) *Edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (S.V.A.A.1)*. Corrispondono ad edifici che costituiscono elementi di continuità e organicità al tessuto urbano del centro storico, ma che si presentano parzialmente alterati da interventi recenti ed inadeguati ai caratteri originari dell'edificio, pur conservando l'assetto tipologico originario o tradizionale.
- d) *Edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (S.V.A.A.2)*. Corrispondono ad edifici che pur costituendo elemento di continuità rispetto al tessuto urbano del Centro Storico presentano palesi disomogeneità nell'impianto tipologico per interventi recenti di ristrutturazione e alterazione dell'assetto originario.
- e) *Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo (V.A.A.N.)* Corrispondono ad edifici esistenti nelle zone "A" costruiti in epoca recente, o che abbiano subito sempre in epoca recente alterazioni profonde della loro organizzazione originaria, o edifici esistenti caratterizzati dalla loro completa estraneità rispetto alla connotazione ambientale del contesto nel quale si collocano.
- f) *Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo in contrasto (V.N.I.)*. Corrispondono ad edifici o parti di essi non compatibili dal punto di vista morfologico, ambientale e funzionale con l'insieme del tessuto urbano ed edilizio, destinati alla demolizione.

Alcune unità edilizie non presentano valori omogenei, ma nel loro interno una combinazione di valori diversi. Questi casi corrispondono a: Edifici di V.A.A. con piano terreno R.V.A.A. Edifici di V.A.A. con facciate di R.V.A.A.

- g) *Valori architettonici ambientali parziali (V.A.A.P.)*. Edifici parzialmente ristrutturati nei quali coesistono valori architettonici e valori nulli (es. facciate di R.V.V.A. o di V.A.A. ed interno di valore nullo; facciate di valore nullo e presenza di parti interne di valore architettonico, etc.).
- h) *Muri (di recinzione o di sostegno di orti pensili), di valore architettonico e ambientale (V.A.A.)*.»

Quindi, il Valore Rilevante viene riconosciuto agli oggetti, anche non notificati, che possiedono una "identità" storica, culturale e ambientale riconoscibile e integra, o più specificatamente architettonica (i palazzi). Il Valore architettonico e ambientale invece identifica l'"interesse" che l'oggetto dimostra per la sua omogeneità tipologica (per lo più di casa a schiera o in linea), propria della città, e la sua integrità. Lo Scarso Valore viene riconosciuto a due classi: la prima comprende tutti quei casi in cui a una palese continuità con il tessuto urbano corrisponde però uno stato di alterazione parziale che tuttavia non ne pregiudica l'organizzazione tipologica. La seconda classe di Scarso Valore invece comprende gli edifici che hanno visto alterare la loro continuità con il tessuto urbano da forti interventi di palese modifica dell'impianto tipologico e originario. Il Valore Nullo è proprio delle costruzioni recenti, delle costruzioni recentemente alterate in modo profondo, delle costruzioni completamente estranee rispetto al contesto. Infine il Valore Nullo in Contrasto è riservato alle presenze che non solo si dimostrano estranee al contesto ma che lo danneggiano per la loro incompatibilità sia morfologica che ambientale che funzionale.

### **Variante della Fascia compresa tra le mura e i viali**

La classificazione degli edifici esistenti è improntata ai medesimi principi (e agli stessi riferimenti normativi) che sottendono alla Variante del Centro Storico ma, chiaramente, propone un'articolazione più contenuta (o meglio semplificata), frutto della minor varietà dei singoli edifici e l'assenza di oggetti di particolare valore architettonico.

«Gli edifici esistenti nella fascia antemurale sono classificati a norma della L.R. n.59 del 21.5.1980 nel modo seguente (vedi tav.1):

- a) *Edifici di valore architettonico e ambientale (V.A.A.)*. Corrispondono a edifici di particolare interesse per la loro tipicità rispetto al tessuto urbano e alle caratteristiche ambientali dell'insediamento. Si tratta per la massima parte di tipi edilizi a schiera e in linea, che non presentano sostanziali alterazioni nelle organizzazioni strutturali e architettoniche dell'edificio.
- b) *Edifici di scarso valore architettonico e ambientale (S.V.A.A.)*. Corrispondono a edifici che, pur costituendo elemento di continuità rispetto al tessuto urbano del Centro Storico, presentano palesi disomogeneità nell'impianto tipologico per interventi recenti di ristrutturazione e alterazione dell'assetto originario.
- c) *Edifici di valore architettonico e ambientale nullo (V.A.A.N.1)*. Corrispondono a edifici esistenti nelle "zone A" costruiti in epoca recente, o che abbiano subito sempre in epoche recenti alterazioni profonde della loro organizzazione originaria, o edifici esistenti caratterizzati dalla loro completa estraneità rispetto alla connotazione ambientale del contesto nel quale si collocano.
- d) *Edifici di valore architettonico e ambientale nullo (V.A.A.N.2)*. Corrispondono ad edifici classificati come al punto c), per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione secondo le sagome e gli ingombri planimetrici definiti nella Tav. 2, e per un'altezza pari a 2 piani.
- e) *Edifici di valore architettonico e ambientale nullo e in contrasto (V.N.I.)*. Corrispondono a edifici o parti di essi non compatibili dal punto di vista morfologico, ambientale e funzionale con l'insieme del tessuto urbano ed edilizio, destinati alla demolizione.

Le classi individuate, quindi, sono cinque e si contraddistinguono soprattutto nel confronto con il tessuto storico e il Centro storico confinante. La tipicità architettonica (nel suo carattere di presenza storica), la coerenza ambientale e il mantenimento dei caratteri, anche tipologici, nel tempo, risultano i parametri di riferimento; parametri sempre meno forti o addirittura assenti via via che si procede nella classificazione. Da notare come per due classi di edifici sia espressamente prevista la possibilità della demolizione, con ricostruzione se appartenenti alla classe V.A.A.N.2 e senza ricostruzione se riferiti alla classe V.N.I.

### **Variante del patrimonio di Matrice storica**

La declinazione in classi di valore decrescente viene articolata in cinque gruppi distinti che esauriscono ogni manufatto presente. La legge Regionale di riferimento è quella n° 5 del 1995, quella nazionale è la n° 457 del 1978.

«*Classificazione del valore architettonico ambientale intrinseco di ciascun manufatto:*

- a) *Edifici di rilevante valore architettonico-ambientale (R.V.)*: tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 1/6/1939 n°1089 (attuale D.L. 490/1999) 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.

- b) 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 d'insieme.
- c) Edifici di *scarso valore architettonico-ambientale (S.V)*: corrispondono ad edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o che presentano parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario.
- d) 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.
- e) 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».

In particolare, per ciò che attiene la prima classe oltre all'indicazione del valore identitario proprio degli edifici notificati o ad essi equiparabili, viene indicato come debbano esser considerati tali anche quegli oggetti architettonici che abbiano subito alterazioni e modifiche anche incongrue purché reversibili. Il Valore architettonico viene riconosciuto, invece, a quegli edifici che mantengono – al di là di alterazioni anche qui reversibili – caratteri qualitativi marcati e riconoscibili e riconducibili a una matrice storica o tradizionale definita. Lo Scarso valore viene riconosciuto sia rispetto al parametro architettonico sia a quello tipologico e di rapporto con il contesto. In questo caso si parla di alterazioni parziali ma non di un loro carattere di reversibilità. Diversa classe attiene agli edifici definiti di valore Compatibile: che comprendono sia vecchia che nuova edificazione purché caratterizzata da uno sviluppo in pianta e in volume semplice e da coperture tradizionali che ben si armonizzano con l'ambiente circostante, al di là del loro valore assoluto. Infine, la classe più bassa, di valore Nullo che riguarda non solo gli edifici di recente costruzione (quindi post '40) ai quali non viene riconosciuto alcun valore architettonico intrinseco ma riguarda anche l'edilizia storica se alterata nei suoi caratteri in modo irreversibile e profondo.

#### **Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane**

Le Norme tecniche della Variante nella loro formulazione al 1993 vengono riformulate nello stato controdedito del 2011 con, nella classificazione del valore architettonico e ambientale dell'esistente, l'aggiunta di parti che la riportano a quanto scritto nelle norme della Variante della Matrice storica.

«Gli edifici esistenti sono classificati nel modo seguente.

- a) *Edifici di rilevante valore architettonico-ambientale (RV)*: tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del 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;
- b) *Edifici di valore architettonico e ambientale VAA o Edifici di valore architettonico-ambientale (V)*: edifici che per caratteristiche tipologiche, per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per epoca e



per criteri di inserimento nel tessuto urbano costituiscono componenti importanti della morfologia urbana; 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 d'insieme;

- c) *Edifici di scarso valore architettonico e ambientale SVAA*: edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o presentanti parziali alterazioni rispetto al carattere originario;
- d) *Edifici di interesse architettonico e ambientale IAA o edifici compatibili con l'ambiente (C.C.A.)*: edifici di vecchia o recente costruzione caratterizzati da volumi elementari, copertura a capanna o a padiglione, aperture assiali su superfici intonacate; 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;
- e) *Edifici di valore architettonico e ambientale nullo VN o Edifici di valore architettonico-ambientale nullo (N)*: edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria;
- f) *Manufatti di valore testimoniale (VT)*: corrispondono ad edifici di origine storica che sono attualmente ridotti alla condizione di rudere».

L'articolo 8 del Titolo IV si conclude con la precisazione – aggiunta nella versione 2011 – che gli edifici non oggetto di schedature o non presenti al Catasto Lorenese (anche presenti e successivamente modificati), o non presenti al Catasto d'Impianto (anche presenti e successivamente modificati) o non indicati come di matrice storica (tavv. 12° e 12b) sono «da assimilare agli edifici di valore architettonico nullo».

La prima classe di Rilevante valore è identica a quella presente nella Variante della Matrice storica. La classe di Valore architettonico e ambientale mutua l'intera definizione della Variante di Matrice alla quale resta congiunta la definizione (presente alla prima stesura) dove si esplica come tale valore architettonico sia riconducibile a quegli oggetti che conservano un ruolo importante nel forma urbana per la presenza di una tipologia e di elementi sia costruttivi che decorativi tradizionalmente riconosciuti e quindi per il loro inserimento nel tessuto storico. Anche la terza classe del valore Scarso è in tutto assimilabile a quella della Variante della Matrice. Mentre per la classe di Interesse architettonico e ambientale, essa recepisce l'intera definizione della classe di valore Compatibile della Variante di Matrice (della quale recepisce anche il titolo) ma conserva anche la definizione più specifica degli elementi che qualificano tali edifici, ovvero i volumi elementari, le coperture a capanna e a padiglione (come da uso tradizionale) e l'assialità delle aperture su pareti a intonaco. La classe di valore Nullo è anch'essa equiparabile alla corrispondente classe della Variante di Matrice dalla quale si differenzia soltanto per la presenza dell'espressione “del tutto privi di valore” al posto di un più generico “privi di valore”. A queste classi si aggiunge una sesta classe riservata agli edifici storici presenti nella zona oggetto di Variante allo stato di rudere.

Strumento urbanistico	Variante Centro storico	Variante Fascia dei viali	Variante matrice storica	Variante 200 metri
Classe RVAA RV RV	a) RVAA: corrispondono agli edifici più significativi per l'identità storica, culturale, ambientale e per la peculiarità tipologica e architettonica che essi conservano		a) RV: tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 1/6/1939 n°1089 (attuale D.L. 490/1999) 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	a) RV: tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del 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
Classe VAA VAA V VAA o V	b) VAA: corrispondono ad edifici di particolare interesse per la loro tipicità rispetto al tessuto urbano e ed alle caratteristiche ambientali dell'insediamento. Si tratta per la massima parte di tipi edilizi a schiera o in linea, che non presentano sostanziali alterazioni nelle	a) VAA: corrispondono ad edifici di particolare interesse per la loro tipicità rispetto al tessuto urbano e ed alle caratteristiche ambientali dell'insediamento. Si tratta per la massima parte di tipi edilizi a schiera o in linea, che non presentano sostanziali alterazioni nelle	b) 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	b) VAA o V: edifici che per caratteristiche tipologiche, per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per epoca e per criteri di inserimento nel tessuto urbano costituiscono componenti importanti della morfologia urbana; corrispondono ad

	organizzazioni strutturali e architettoniche dell'edificio	organizzazioni strutturali e architettoniche dell'edificio	caso la eventuale presenza di alterazioni è tale da non aver compromesso i caratteri architettonici d'insieme	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 d'insieme
Classe SVAA1 q SV SVAA	c) SVAA1.: corrispondono ad edifici che costituiscono elementi di continuità organica al tessuto urbano del centro storico, ma che si presentano parzialmente alterati da interventi recenti ed inadeguati ai caratteri originari dell'edificio, pur conservando l'assetto tipologico originario o tradizionale		c) SV: corrispondono ad edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o che presentano parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario.	c) SVAA: edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o presentanti parziali alterazioni rispetto al carattere originario
Classe SVAA2	d) SVAA2: corrispondono ad edifici che pur costituendo	b) SVAA: corrispondono a edifici che, pur costituendo	d) CCA: corrispondono ad edifici ante '40 o ricostruzioni,	d) IAA o CCA: edifici di vecchia o recente costruzione

SVAA CCA IAA	elemento di continuità rispetto al tessuto urbano del Centro Storico presentano palesi disomogeneità nell'impianto tipologico per interventi recenti di ristrutturazione e alterazione dell'assetto originario	elemento di continuità rispetto al tessuto urbano del Centro Storico, presentano palesi disomogeneità nell'impianto tipologico per interventi recenti di ristrutturazione e alterazione dell'assetto originario	ampliamenti o annessi di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali	caratterizzati da volumi elementari, copertura a capanna o a padiglione, aperture assiali su superfici intonacate; 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
Classe VAAN VAAN1 N VN o N	e) VAAN: corrispondono ad edifici esistenti nelle zone "A" costruiti in epoca recente, o che abbiano subito sempre in epoca recente alterazioni profonde della loro organizzazione originaria, o edifici esistenti caratterizzati dalla loro completa estraneità rispetto alla connotazione ambientale del contesto nel quale si collocano	c) VAAN1: corrispondono ad edifici esistenti nelle zone "A" costruiti in epoca recente, o che abbiano subito sempre in epoche recenti alterazioni profonde della loro organizzazione originaria, o edifici esistenti caratterizzati dalla loro completa estraneità rispetto alla connotazione ambientale del contesto nel quale si collocano	e) 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	e) VN o N: edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria
Classe VAAN2		d) VAAN2: corrispondono ad edifici classificati come al punto c), per i quali è prevista la demolizione e		

		ricostruzione secondo le sagome e gli ingombri planimetrici definiti nella Tav. 2, e per un'altezza pari a 2 piani utili		
Classe VNI VNI	f) VNI: corrispondono ad edifici o parti di essi non compatibili dal punto di vista morfologico, ambientale e funzionale con l'insieme del tessuto urbano ed edilizio, destinati alla demolizione	e) VNI: corrispondono ad edifici o parti di essi non compatibili dal punto di vista morfologico, ambientale e funzionale con l'insieme del tessuto urbano ed edilizio, destinati alla demolizione		
Classe VT				f) VT: corrispondono ad edifici di origine storica che sono attualmente ridotti alla condizione di rudere
Classe VAAP	g) VAAP: edifici parzialmente ristrutturati nei quali coesistono valori architettonici e valori nulli (es. facciate di R.V.V.A. o di V.A.A. ed internodi di valore nullo; facciate di valore nullo e presenza di parti interne di valore architettonico, etc.)			

Guardando alla tabella sopra riportata, risulta doveroso apporre una prima e immediata avvertenza: data le diverse articolazioni delle voci e considerata anche la

presenza di alcune voci esclusive è opportuno e corretto porre a confronto fra loro non tanto le singole classi a), b), c), etc. ma le definizioni presenti in esse. Sottolineato ciò e seguendo l'organizzazione, comune a tutti gli strumenti, delle classi secondo l'ordine decrescente, la prima classe è relativa al *Valore Rilevante* degli edifici: in questo caso le definizioni presenti nelle Varianti del Centro Storico, della Matrice e dei 200m sono assolutamente equiparabili e coerenti: gli edifici che attengono a questa classe, infatti, sono in tutti e tre i casi quelli già notificati secondo la legge (490/1999) o a essi assimilabili; quegli edifici quindi connotati da una identità (che è storica, culturale e ambientale) riconosciuta e da una connotazione (o peculiarità) che è architettonica e tipologica insieme. Le Varianti della Matrice e dei 200m aggiungono a tale definizione un'ulteriore specifica: la presenza di eventuali, piccole, alterazioni non muta il valore architettonico e ambientale dell'oggetto purché queste siano reversibili. La Variante della Fascia dei viali non prevede tale classe di valore.

Il *Valore Architettonico e Ambientale* è riconosciuto da tutte e quattro le Varianti: la Variante del Centro Storico riconduce tale valore a quegli edifici che si dimostrano di particolare interesse in quanto tipici del tessuto urbano e dell'ambiente del centro storico: e tale tipicità riguarda sostanzialmente due precise tipologie, le case a schiera e quelle in linea. Oltre a questo aspetto, l'edificio deve aver mantenuto sostanzialmente inalterati i suoi caratteri strutturali e architettonici originari. La Variante della Fascia sposa appieno la medesima definizione. Se quindi la parola centrale di tale definizione è la tipicità in rapporto al contesto e il suo mantenimento, anche la Variante della Matrice seppure con altri termini, riconosce il Valore architettonico di un edificio nella presenza di caratteri sia costruttivi che architettonici propri della tradizione, di una manifesta qualità complessiva e di una appartenenza alla tipologia d'uso storico del luogo. Anche in questo caso, lo stato di conservazione assume carattere determinante per stabilire tale valore: le eventuali alterazioni devono essere non compromettenti. La Variante dei 200m riporta testualmente la definizione presente in quella della Matrice, aggiungendo un'ulteriore specifica: la compresenza dei tre elementi (caratteristiche tipologiche, conservazione degli elementi tradizionali, inserimento nel contesto coerente per epoca e criteri) permettono il riconoscimento di tale Valore in un edificio che, per questo assume un ruolo d'importanza nella forma urbana.

Lo *Scarso Valore* comporta una articolazione che riguarda la sola Variante del Centro Storico in due classi distinte indicate con 1 e 2. La classe SVAA1 del Centro Storico risulta confrontabile con la classe SV della Variante della Matrice e con la classe SVAA (o SV) della Variante dei 200m: in tali tre classi infatti vengono accumulati quegli oggetti architettonici di minor valore (sia dal punto di vista architettonico, che tipologico che, infine, contestuale) per i quali inadeguati interventi successivi hanno ulteriormente diminuito tale valore originario. Con alcune lievi differenziazioni che non pregiudicano però la validità di un confronto e di un coerente accostamento delle tre definizioni: nella Variante del Centro Storico, in particolare, riconosciuto nella continuità e nell'omogeneità con il tessuto urbano storico il carattere distintivo degli edifici appartenenti a questa classe, diventa il grado di alterazione rilevato (e causato da interventi successivi) a costituire il parametro per l'attribuzione della classe di appartenenza: se gli interventi subiti non hanno modificato l'assetto tipologico, l'edificio (coerente ma alterato) rientra in tale classe, se le trasformazioni invece hanno stravolto, in modo irreversibile, anche la tipologia originaria, la Variante prevede un'ulteriore e successiva classe d'appartenenza. Tale articolazione, in base al

grado di modificazione dell'assetto storico o tradizionale non è presente invece nelle altre varianti. Per la Variante della Fascia dei Viali non si trova una analoga definizione di parziale alterazione, mentre per le Varianti di Matrice e dei 200m – come detto sopra – torna la definizione di un minor valore architettonico ma anche tipologico e contestuale, accompagnato appunto da alterazioni parziali.

La classe dello *Scarso Valore2* della Variante del Centro Storico comprende gli edifici che presentano una continuità con il centro storico ma al contempo sono caratterizzati da palesi disomogeneità tipologiche. Tale definizione viene recepita dalla Variante della Fascia nella sua unica classe dedicata allo Scarso Valore. Le Varianti di Matrice e dei 200m non prevedono una ulteriore classe dedicata allo scarso valore, ma introducono un nuovo parametro di analisi e di indicazione: quello della semplicità dell'impianto e dei caratteri architettonici. Infatti, con la classe del valore Compatibile Con l'Ambiente, la Variante di Matrice raccoglie tutti gli edifici antecedenti il 1940 assieme con le ricostruzioni, gli ampliamenti o gli annessi caratterizzati da un impianto planivolumetrico semplice e dall'uso di coperture tradizionali. La Variante dei 200m, nella sua definizione di Valore di Interesse Architettonico e Ambientale (o CCA) riprende la definizione della Variante di Matrice con la specificazione che per tali edifici, di vecchia o recente costruzione, la semplicità d'impianto si dimostra nel volume, nelle coperture tradizionali (a padiglione o a capanna) e nell'assialità delle aperture su superfici intonacate.

Una manifesta comparabilità tra le quattro Varianti si ritrova con la classe dedicata al *Valore Nullo* che solo per la Variante della Fascia è articolato in due classi distinte.

La Variante del Centro Storico riconosce Valore Nullo a quegli edifici (chiarmente in zona "A") di recente costruzione o di recente e profonda alterazione nella loro organizzazione originaria; ma ancora, appartengono a questa classe gli edifici esistenti palesemente e completamente estranei al contesto. La Variante di Fascia adotta la medesima definizione per la classe del Valore Nullo1. Definizione, ancora, confrontabile con quella presente nelle Varianti di Matrice e dei 200m: in entrambi gli strumenti tale valore è riconosciuto, da un lato, agli edifici di recente costruzione ma senza valore architettonico e, dall'altra, agli edifici storici profondamente e gravemente alterati.

La Variante della Fascia articola la sua classificazione con un'ulteriore classe dedicata al Valore Nullo: la VAAN2 che comprende, come sopra, edifici estranei al contesto o gravemente alterati, per i quali viene indicata la strada della demolizione e della ricostruzione secondo sagome e ingombri dati nelle Tavole di progetto contenute nella Variante medesima.

Le Varianti del Centro Storico e della Fascia prevedono un'ulteriore classe: quella del *Valore Nullo e in Contrasto* (VNI): la definizione, unica, raggruppa in questo ulteriore caso, gli edifici (o le porzioni) rilevati come incompatibili con il contesto, sotto gli aspetti morfologico, ambientale e funzionale e di conseguenza destinati alla sola demolizione.

Riferendosi a parti di città diverse, risultano, poi, necessarie alcune classi di valore riferite a specifici casi o determinate esigenze. La variante del Centro Storico prevede le ulteriori due classi VAAP e MVAA, la prima riservata agli edifici parzialmente ristrutturati che presentano contemporaneamente le due categorie del VAA (o del RVAA) e del VAAN riferibili a parti diverse dell'immobile; la seconda classe è invece riferibile non a edifici ma ai muri di recinzione o di sostegno degli orti pensili

che costituiscono un carattere riconosciuto e prezioso della città. La Variante dei 200m, infine, prevede una classe specifica dedicata al Valore Testimoniale (VT) da riconoscere a soli edifici storici ormai ridotti alla condizione di ruderi.

\*\*\* \*\*

## CATEGORIE D'INTERVENTO

### *Definizione e disciplina*

Gli interventi edilizi previsti nelle quattro Varianti sono quelli definiti dalla Legge Regionale vigente al momento della stesura dello strumento urbanistico e quindi le varianti del Centro Storico e della Fascia adottano l'articolazione della L.R. n. 59 del 1980, mentre la Variante di Matrice adotta le definizioni della L.R. 52 del 1999 e la Variante dei 200m nello stato controdedotto adotta le specificazioni della L.R. n. 1 del 2005 e sue integrazioni.

Quindi:

La Variante del Centro Storico ammette le seguenti categorie di intervento (L.R. 59/1980): Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo "A"; Restauro e risanamento conservativo "B"; Ristrutturazione edilizia, articolata nelle categorie D1, D2A e D2B; Ricomposizione o sostituzione edilizia; Demolizione senza ricostruzione.

La Variante della Fascia ammette le seguenti categorie di intervento (L.R. 59/1980): Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo "A"; Restauro e risanamento conservativo "B"; Ristrutturazione edilizia, articolata nelle categorie D1, D2A e D2B; Ricomposizione o sostituzione edilizia; Demolizione senza ricostruzione.

La Variante della Matrice ammette le seguenti categorie di intervento (L.R. 52/1999): Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia; Ristrutturazione urbanistica.

La Variante dei 200m ammette le seguenti categorie di intervento (L.R. 1/2005): Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia; Demolizione.

Il confronto tra le categorie ammesse diventa ammissibile se si considerano le definizioni presenti nelle norme regionali e al contempo l'articolazione puntuale delle specificazioni presenti nelle Varianti.

*Manutenzione ordinaria:* La variante del Centro Storico adotta la definizione della LR n.59/1980<sup>1</sup> specificando che «tali interventi si configurano come operazioni necessarie al mantenimento in efficienza funzionale del patrimonio edilizio e risultano, salvo le eccezioni.. indicate, compatibili con gli interventi di ogni altra categoria, che possano precedere o seguire senza vincoli di numeri e di frequenza». La manutenzione ordinaria è ammessa per tutti gli edifici in zona "A", con la

---

<sup>1</sup> Definizione di Manutenzione Ordinaria dalla LR n.59/1980: «Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici».



precisazione che per le classi RVAA, VAA, SVAA1 e SVAA2 «il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici devono essere realizzati per mezzo di materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari» in base alle norme su tecniche e materiali allegate alla Variante stessa.

La Variante della Fascia sposa definizioni e specifiche relative alle categorie d'intervento presenti nella Variante del Centro Storico, ammettendo quella della Manutenzione ordinaria per le classi di valore VAA e SVAA.

La Variante della Matrice riporta le definizioni delle categorie d'intervento presenti nella L. 457/1978 e nella LR n.52/1999: per la Manutenzione ordinaria, la definizione è identica a quella della LR 59/1980 (senza la specifica relativa a modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi). L'intervento di Manutenzione ordinaria è ammesso per tutte le classi di valore: da RV a V, SV, CCA e N.

La Variante dei 200m, infine, nel suo stato controdedotto, applica la definizione presente nella LR n. 1/2005<sup>2</sup> e successive modifiche ed integrazioni, con la specifica già presente nella Variante del centro Storico relativa all'uso di materiali e tecniche e al conseguimento di risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari. Le classi di valore che ammettono la Manutenzione ordinaria sono quelle RV, VAA o V, SVAA o SV.

Ponendo a confronto le quattro definizioni, quindi, si nota come, nelle definizioni più articolate, venga posta particolare attenzione a due temi collegati: da un lato l'uso dei materiali e delle tecniche costruttive propri o analoghi a quelli originari affinché si mantenga in tutto l'aspetto storico dell'edificio e, dall'altro, la conservazione degli elementi architettonici e dell'apparato decorativo presenti (in particolare, per il Centro Storico è presente un allegato di norme specifiche su materiali e tecniche costruttive).

*Manutenzione straordinaria:* La Variante del Centro Storico riprende quali interventi consentiti, quelli presenti nella 59/1980<sup>3</sup> specificando come tali interventi si «configurano come operazioni necessarie al mantenimento in efficienza funzionale del patrimonio edilizio» e sono compatibili con gli interventi delle altre categorie (salvo le eccezioni indicate); la Manutenzione straordinaria è ammessa per ogni edificio in zona "A" classificato come RVAA o VAA o SV1 o SV2 ed è articolata nei seguenti punti: 1) rifacimento intonaci e finiture esterne ("coloriture" nella Legge); 2) rifacimento degli infissi e dei dispositivi di oscuramento ("infissi esterni" nella Legge); 3) rifacimento della sistemazione esterna; 4) rifacimento pavimenti o rivestimenti interni ed esterni; 5) rifacimento manto di copertura; 6) rifacimento ed installazione di materiali di isolamento; 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e raffreddamento; 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi; 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico; 10) rifacimento impianti igienico-sanitari; 11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare e

---

<sup>2</sup> L'articolo 79 recita per la manutenzione ordinaria, relativa agli interventi sottoposti a dia quali «interventi recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale».

<sup>3</sup> Recita la Legge Regionale nella definizione di Manutenzione straordinaria (in analogia con la Legge 457): «Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso»; la 59 specifica inoltre: «tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio»; segue l'articolazione in 14 punti delle opere eseguibili e che comportano l'utilizzo di materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti; oltre ai punti ripresi dalla Variante del Centro Storico, l'ultimo prevede la "costruzione di vespai e scannafossi".

(specifica non derivante dalla legge) secondo le indicazioni distribuite dal progettista; 12) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo; 13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione. Anche per questa categoria d'intervento sono previsti criteri specifici e l'uso di tecniche e di materiali prescritti.

La Variante della Fascia dei Viali adottando la medesima definizione della Variante del Centro Storico, ammette tale categoria d'intervento per le classi di valore: VAA e SVAA.

La Variante della Matrice adotta una definizione più stringata e generica di manutenzione straordinaria, tendente soprattutto a sottolineare come tale categoria d'intervento sia destinata al solo adeguamento delle strutture esistenti: «le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso». Le classi di valore interessate sono RV, V, SV, CCA e N.

La variante dei 200m, rifacendosi alla L.R. 1/2005<sup>4</sup>, definisce e specifica le modalità d'intervento per ciascuna delle opere previste da questa categoria, articolate e sottoarticolate nei cinque possibili campi: intonaci, infissi, sistemazione esterna, rivestimenti e coperture. In particolare, per gli intonaci è previsto l'unico uso del tipo "civile", con colori tradizionali, con l'esclusione di parti in pietra o mattoni faccia a vista se non presenti in origine e il ripristino della pietra faccia a vista solo se originaria e con finitura a "rasa pietra". Per gli infissi, invece, se esterni sono d'obbligo sezioni, sagome, partiture ed essenze originarie, anche verniciate e l'uso di persiane ad esclusione dei casi di edifici RV o V con cornici in pietra o intonaco e anche per le porte sono indicate le sole forme tradizionali e il divieto di realizzare pensiline di qualsiasi natura; per le aperture è fatto divieto l'uso di travertini o marmi di bordatura. La sistemazione esterna comprende «un insieme di elementi sia di arredo funzionale sia di decoro e di definizione ambientale che per la loro significatività devono essere, per quanto possibile, conservati e ripristinati nelle forme tradizionali», ciò relativamente alle eventuali pavimentazioni (in pietra), all'arredo vegetazionale (col mantenimento delle alberature ad alto fuso esistenti e l'inserimento consigliato di essenza come da elenco dato), alle recinzioni (con il ripristino di forme e materiali originari e l'esclusione, nel caso di nuove cancellate, di forme pseudotradizionali). Anche per i rivestimenti esterni è indicato il ripristino di zoccolature, marcapiani e angolari se preesistenti. Infine, le coperture (per gli edifici RV e V) debbono essere in coppi e embrici, possibilmente recuperando l'esistente, con gioghetto e gronda secondo forme e tipi originari. Ulteriori indicazioni sono riservate all'installazione di ascensori, all'introduzione di servizi igienici che non alterino i volumi, la realizzazione di aperture o chiusure interne, il consolidamento strutturale e la costruzione di vespai e scannafossi. Scopo manifesto dell'intera articolazione è quello di prevedere solo interventi aderenti alla tradizione storica, nelle tecniche utilizzabili, nei materiali, nelle forme e nelle proporzioni, nella scansione e nelle soluzioni formali ed estetiche anche per ciò che attiene gli spazi esterni e di contorno all'edificato. Accanto a una manifesta semplicità nella scelte progettuali complessive. Le classi interessate sono: RV, VAA o V, SVAA o SV.

Tutte le Varianti condividono per questa categoria d'intervento l'adesione ai modi d'operare propri della tradizione del luogo con specifiche più o meno definite sempre

---

<sup>4</sup> Per la definizione di Manutenzione straordinaria si veda quella riportata per la Variante di Matrice che ne riprende la dizione in maniera fedele.

volte comunque al mantenimento dei caratteri strutturali, tipologici, d'uso, materici e formali originari dell'edificato.

*Restauro e Risanamento conservativo*: la Variante del Centro Storico scompone in due voci distinte la categoria: una destinata agli edifici di RVAA (ovvero sostanzialmente i palazzi storici) e una per quelli di VAA (il tessuto storico); ciò perché nel secondo caso è possibile introdurre una più ampia, ma ben definita, possibilità di intervento. Per la categoria del Restauro e risanamento conservativo "A" lo scopo di ogni intervento deve essere teso «alla conservazione del manufatto nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione e al ripristino dei caratteri architettonico-decorativi, alla eliminazione dei volumi effetto di interventi impropri». In particolare, l'articolazione degli interventi ammessi prevede: il consolidamento e il risanamento delle strutture senza spostamenti o modifiche dei materiali preesistenti al di là di esigenze statiche; il restauro di fronti, corti e spazi aperti, coperture e finiture è volto alla conservazione e al ripristino dei materiali originari, al di là di una documentata impossibilità di recupero; l'eliminazione di eventuali superfetazioni degradanti, come da progetto guida; la possibilità di limitate modifiche interne per la dotazione delle attrezzature igienico-sanitarie; l'eventuale ricostruzione filologica di parti parzialmente crollate su documentazione storica o filologica; la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette a usura, salvo valori documentati; il divieto di qualsiasi alterazione di volumi, profili, tetti, facciate, strutture e decorazioni; l'intervento, se limitato alle facciate, per parti organiche e non limitato ai confini proprietari; la subordinazione di eventuali canalizzazioni o rifacimento di intonaci a saggi con la collaborazione della Soprintendenza; l'uso prescrittivo per ogni intervento dei materiali e delle tecniche tradizionali; l'adesione ai progetti-guida, se presenti, per qualsiasi proposta progettuale. Nel caso, invece, di edifici di VAA, ovvero di edifici che «costituiscono parte fondamentale del patrimonio edilizio in quanto elementi strutturanti per la loro tipicità, l'ambiente antico, nonché significativi ed integri dal punto di vista tipologico» la categoria prevista è quella del Restauro e risanamento conservativo "B": in questo caso, è possibile, in caso di degrado, il rinnovo integrale delle strutture orizzontali e del tetto mantenendo posizione, forma, orditura e materiali.

La Variante della Fascia dei Viali adotta le definizioni della Variante del Centro Storico, ammettendo le due categorie "A" e "B" per gli edifici classificati come VAA e SVAA.

La Variante della Matrice, invece, adotta direttamente la definizione che di questa categoria viene data dalla LR 59<sup>5</sup>, sostituendo però il passo relativo a consolidamento/ripristino/rinnovo con il passaggio «tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti» (cfr. LR 1/2005). Una conservazione che è tipologica, formale ma che comprende eventuali cambiamenti d'uso e di singoli elementi costruttivi. Tale intervento è previsto per le classi di valore RV, V, SV, CCA e N.

---

<sup>5</sup> Recita la LR 59/1980: «Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio».

La Variante dei 200m, infine, riferendosi alla LR 1/2005<sup>6</sup> prevede interventi di restauro e di risanamento strettamente correlati alla normativa relativa alla Manutenzione straordinaria e concentra l'attenzione su tre campi principali coperture, solai e scale, ovvero i tre elementi strutturali per i quali è prevista anche la sostituzione integrale, l'adeguamento a esigenze energetiche e di sicurezza purché nel rispetto delle forme della tradizione locale e dei suoi materiali. Le classi di valore per le quali è ammessa tale categoria d'intervento sono RV, VAA o V, SVAA o SV.

A fronte di una normativa per l'edilizia del Centro Storico molto dettagliata (fino al progetto edilizio singolo)<sup>7</sup> le altre varianti prevedono una tipologia di azione simile ed equiparabile, nel mantenimento e nella valorizzazione dei tipi costruttivi e formali propri della storicità del luogo.

#### *Ristrutturazione edilizia:*

Con la categoria della Ristrutturazione edilizia il confronto tra le quattro varianti si fa più complesso per la presenza, al contempo, di una normativa regionale di riferimento che è cambiata sensibilmente nel tempo e di una sottoarticolazione della categoria in casi diversi applicabili a distinte classi di valore.

La Variante del Centro Storico, in particolare, prevede tre articoli per la Ristrutturazione, in ottemperanza alla LR 59/1980<sup>8</sup>: D-1, D-2A e D-2B. Tale articolazione si applica alla parallela articolazione in classi di valore diverse: la VAA, la SVAA1, la SVAA2. Per quanto riguarda la Ristrutturazione edilizia D-1, essendo destinata a quei particolari edifici (VAA) che costituiscono parte integrante del tessuto storico urbano e che mantengono sostanzialmente integra la loro identità tipologica, essa prevede una serie di interventi ammissibili che non alterino l'organizzazione strutturale originaria, ma al contrario la conservino (in particolare nella sua distribuzione) e che si limitino, per la necessità di adeguare le unità abitative alle esigenze contemporanee, allo spostamento, alla costruzione e alla demolizione di tramezzature non strutturali e alla demolizione degli elementi incongrui all'impianto originario, oltre che a limitate introduzioni di servizi igienici (nell'utilizzo solo di materiali identici o affini a quelli originari e secondo le indicazioni presenti nei

---

<sup>6</sup> La LR 1/2205 riprende le definizioni delle leggi 457 e 59 con la seguente aggiunta: «tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti».

<sup>7</sup> Per il dettaglio della norma relativa al valore prescrittivo dei progetti guida per i palazzi e per la loro eventuale modifica con passaggio in Commissione edilizia e in Consiglio comunale, si rimanda alla lettura dell'articolo 17 della Variante del Centro storico, ad essi dedicato. In particolare, tali progetti contengono in "modo definitivo" le nuove unità funzionali, le destinazioni d'uso ammissibili, la valorizzazione del meccanismo distributore originario o consolidato, le demolizioni relative a tramezzi o superfetazioni, le eventuali nuove pareti e la riapertura o chiusura di porte esistenti. Per ciò che attiene il delicato tema dell'organizzazione distributiva indicata nei progetti guida, è di carattere "prescrittivo" il taglio minimo delle unità immobiliari e di elementi distributori principali; mentre «per quanto basato sulla lettura della organicità e delle intenzionalità architettonica caratterizzanti ogni singolo palazzo, il progetto-guida costituisce riferimento prescrittivo per l'intervento, tuttavia è ammessa la facoltà per gli aventi diritto, di proporre soluzioni diverse purché supportate da approfondite analisi storiche ed architettoniche dell'edificio e coerenti con i suoi caratteri di organicità e di gerarchia interna»: ciò, attraverso una apposita variante.

<sup>8</sup> LR 59: «.. quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente» con, quindi, il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi e l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti. Ciò prevede l'articolazione in tre sotto casi: la D1 che prevede, senza l'alterazione di superfici e volumi e mantenendo caratteri architettonici e decorativi, la "riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari" con "modifiche agli elementi verticali non strutturali"; la D2 comporta la "riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliare e il loro adeguamento igienico-sanitario" con nuovi servizi in ampliamento alla volumetria, con rialzamento dell'ultimo piano se abitato, con ristrutturazione e destinazione residenziale; la D3, infine, prevede ristrutturazioni e modifiche anche degli elementi strutturali orizzontali "fino allo svuotamento dell'involucro edilizio".

progetti-guida allegati alla Variante). La Ristrutturazione edilizia D-2A è prevista, invece, per gli edifici di Scarso Valore che però presentino solo parziali alterazioni che non pregiudicano l'organicità col tessuto urbano; gli interventi previsti, quindi, oltre a quanto indicato sopra, comprendono anche l'ampliamento, lo spostamento o l'apertura di vani porta interni al fabbricato così come di aperture sui fronti interni, la realizzazione di nuovi e ulteriori vani abitabili (attuali soffitte e vani al PT) e vani tecnici, la sostituzione, documentata, di parti strutturali degradate e non recuperabili. La Ristrutturazione edilizia D-2B, infine, è rivolta agli edifici di Scarso valore che presentano disorganicità tipologiche o formali accanto a una "documentata carenza nell'organizzazione degli spazi abitabili": per essi, rispetto alle sottocategorie precedenti, è prevista anche «la riorganizzazione complessiva dell'impianto distributivo (estesa al gruppo scala) e la ridefinizione dei confini delle unità funzionali» nel rispetto dei caratteri architettonici originari. La medesima variante prevede la possibilità d'intervento fino alla suddetta categoria D2 anche per gli edifici VAAP fatte salve alcune condizioni imprescindibili: il vincolo di non modificabilità della facciata (salvo eventuali superfetazioni degradanti da rimuovere) e senza rialzamenti a tutela dei caratteri architettonici e ambientali dell'edificio stesso e del contesto.

La Variante della Fascia dei Viali, riprendendo le categorie d'intervento definite per il Centro storico, ammette la Ristrutturazione edilizia rispettivamente nella sotto classe D1 per gli edifici VAA, e nelle tre classi D1, D2A e D2B per gli edifici SVAA.

La definizione presente nella Variante della Matrice riprende quella della L. 457 ovvero la prima parte della dizione della LR 1/2005 introducendo quindi l'indicazione della ristrutturazione edilizia come trasformazione di un organismo edilizio attraverso un complesso sistematico di interventi che possono portare (mediate opere di ripristino, la sostituzione di elementi costitutivi, l'eliminazione o la modifica o l'inserimento di nuovi elementi e di impianti) a un organismo in parte o del tutto diverso dall'esistente. Il confronto con la norma regionale, evidenzia solo alcune piccole differenze nell'articolazione degli interventi possibili: per ciò che attiene alle "demolizioni con fedele ricostruzione" degli edifici la Variante indica come prescrittivo l'uso di materiali identici (e non l'eventuale utilizzo di materiali simili) mentre non riporta la definizione "nella stessa posizione" presente nella legge, ma solo con uguale ingombro planivolumetrico; per la "demolizione di volumi secondari" e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto, il testo non accenna alle quantità e all'appartenenza allo stesso organismo edilizio, a differenza della legge<sup>9</sup>; per il punto dedicato alle "addizioni anche in deroga agli indici di fabbricabilità", esse sono riferite alla realizzazione dei servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, al rialzamento del sottotetto "al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari"<sup>10</sup>; infine, è presente il punto relativo al "superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità, come da testo della Legge.

La categoria d'intervento della Ristrutturazione edilizia è applicabile, nella Variante della Matrice a diverse classi di valore, ma con definite e distinte limitazioni via via ridotte col decrescere del valore stesso; quindi, gli interventi di Ristrutturazione edilizia sono ammessi per gli edifici di classe V qualora «garantiscono il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio» secondo l'art.9, che per tale classe

<sup>9</sup> Cfr. L.R. 1/2005: «la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza».

<sup>10</sup> Cfr. l'incipit del punto corrispondente della L.R. 1/2005: «le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze...».

(come per quella di RV) hanno sempre valore prescrittivo<sup>11</sup>; per gli edifici di classe SV è ammessa la Ristrutturazione edilizia con modalità definite relative alla costruzione di nuovi servizi igienici in ampliamento volumetrico (“solo nel caso di accertata impossibilità di risoluzione distributiva interna”), al rialzamento dell’ultimo piano (per un massimo di 30cm) e al mantenimento dei caratteri e degli elementi architettonici originari di pregio; per la classe CCA è ammesso tale intervento «con modifica dei prospetti, fermo restando che la configurazione dei volumi e delle coperture deve essere eseguita con criteri tradizionali»; per gli edifici di classe N è ammessa la ristrutturazione edilizia senza ulteriori specifiche.

La Variante dei 200m adotta la definizione della LR 1/2005 e successive modifiche e integrazioni, con alcune condizioni aggiuntive specifiche per ciascuna classe di valore: per gli edifici classificati come VAA o V la Ristrutturazione edilizia è ammessa a condizione della “conservazione della tipologia”, ovvero del mantenimento del sistema distributivo interno ed esterno del fabbricato nell’“integrità architettonica originaria”. Per gli edifici di classe SVAA o SV vengono indicate modalità d’intervento relative ai servizi igienici, il rialzamento dell’ultimo piano e il mantenimento dei caratteri architettonici originari in facciata<sup>12</sup>. Per gli edifici di classe IAA o CCA vengono indicate come ammissibili ulteriori possibilità di intervento sui volumi e sui fronti, di modesta entità e nel rispetto dei caratteri stilistici e tipologici<sup>13</sup>. Per gli edifici di classe VN o N sono ammessi interventi di Ristrutturazione edilizia fino alla «demolizione con ricostruzione senza aumento della S.U.L.» oltre alle addizioni funzionali relative a servizi igienici, rialzamento del sottotetto, creazione di volumi tecnici, scale, ascensori e autorimesse pertinenziali.

Se si mettono a confronto le indicazioni e le prescrizioni presenti nelle quattro Varianti per classi di Valore, in base allo schema indicato sopra, diventano evidenti gli elementi fra loro simili o coerenti. Tutte le varianti, innanzitutto, condizionano gli interventi – sebbene con sfumature e gradi diversi – applicabili agli edifici di Valore architettonico e ambientale (VAA o V) al mantenimento, se non alla valorizzazione, dei caratteri stilistici e architettonici del manufatto esistente e in particolare al rispetto dell’integrità dell’impianto distributivo interno ed esterno. Per ciò che concerne, ancora, gli edifici classificati di Scarso valore (SV o SVAA) tutte le Varianti prevedono maggiori possibilità d’azione ma fortemente condizionate e sebbene le definizioni siano omologhe per quanto attiene le due varianti del Centro storico e della Fascia dei Viali da un lato e per le varianti di Matrice e dei 200m dall’altro, emerge un criterio operativo comune a tutte e quattro. Gli interventi ammissibili riguardano circoscritte operazioni che non mutano l’organizzazione distributiva complessiva ma permettono una più efficace fruizione degli spazi e l’adeguamento igienico sanitario, un aumento di volume relativo al rialzamento dell’ultimo piano se

---

<sup>11</sup> L’articolo 9 della norma riguarda le modalità di intervento intese come «l’insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell’edificio e della sua pertinenza» e si riferiscono a coperture e solai, fronti e finiture esterne, impianti, finiture interne e interventi strutturali, sistemazioni degli spazi aperti.

<sup>12</sup> La norma non ammette per gli edifici SVAA o SV la costruzione di servizi igienici con ampliamento volumetrico, ammette il rialzamento dell’ultimo piano se abitato per un massimo di 30cm al solo fine dell’adeguamento delle norme antisismiche e con il mantenimento del tipo di copertura originaria (forma, dimensioni, materiali e finiture), infine prescrive il mantenimento dei caratteri architettonici della facciata (o il ripristino se alterata in tempi recenti) nei suoi elementi: aperture, materiali e finiture.

<sup>13</sup> E’ ammessa la costruzione una tantum di servizi igienici in ampliamento volumetrico per un massimo di 12mq ad unità immobiliare e non sul fronte principale prospiciente lo spazio pubblico, è ammesso il rialzamento dell’ultimo piano abitato come per gli edifici VAA, è infine ammessa l’apertura di nuove finestre in facciata (conformi a quelle esistenti e nel rispetto della simmetria) e la costruzione di balconi o il prolungamento di balconi esistenti, con la finalità di “conferire simmetria al disegno originario del fronte”.

già abitato e, infine, il mantenimento dei caratteri distintivi e di pregio dell'edificio esistente. Ancora, per gli edifici appartenenti alla classe successiva (SVAA2 cioè quelli di scarso valore e profondamente alterati, CCA o IAA) gli interventi ammissibili prevedono per tutte le varianti anche una modifica all'impianto distributivo e strutturale. Ovvero, per le Varianti del Centro storico e dei Viali si parla di riorganizzazione complessiva e di ridefinizione dei confini delle unità funzionali, per le varianti di Matrice e dei 200m si parla di modifica di prospetti, volumi e coperture (condizionati a criteri specifici) sempre, però, per tutte con la piena adozione dei criteri formali e architettonici propri della tradizione storica.

Infine, per la classe di valore Nullo è utile una notazione distinta: le Varianti di Matrice e dei 200m prevedono per gli edifici ad essa appartenenti quanto previsto dalla Legge regionale, ovvero fino alla demolizione e ricostruzione dell'intero organismo senza – come specificato dalla Variante 200m – un aumento della SUL. Le Varianti del Centro storico e della Fascia dei Viali ammettono lo stesso tipo di intervento per gli edifici di valore Nullo che però viene ricompreso in una categoria a parte definita come “*Ricomposizione o sostituzione edilizia*”, con alcune precisazioni e limitazioni e secondo – per la classe VAAN2 della Fascia – progetti presenti nella variante stessa. Questa categoria d'intervento è ammessa per la sola classe di valore VAAN per la prima e VAAN1 e VAAN2 per la seconda. L'intervento si applica sia agli edifici di recente costruzione che a quelli che, seppure storici, abbiano subito in epoca recente delle alterazioni o delle ristrutturazioni irreversibili e giudicate incompatibili con il tessuto urbano circostante. Fine dell'intervento è quello di operare trasformazioni “necessarie e idonee” per ricomporre l'edificio con il tessuto urbano che lo circonda o, ancora, per sostituire l'edificio stesso con un altro capace di riqualificare l'area in cui questo è inserito. La demolizione e ricostruzione è prevista a parità di volume per gli edifici esistenti costituiti da massimo tre piani fuori terra mentre per quelli di più di tre piani è prevista la ricostruzione di un nuovo edificio di massimo tre piani e di superficie pari al 50%. Anche le superfetazioni possono esser demolite e ricostruite con volume e superficie coperta pari a quelli esistenti a «condizione che la nuova definizione architettonica risulti maggiormente compatibile con il contesto ambientale».

#### *Demolizione o Demolizione senza ricostruzione:*

Per la Variante del Centro storico e per quella della Fascia dei viali è previsto l'intervento di Demolizione senza ricostruzione al fine della riqualificazione di spazi urbani sia pubblici (con gli oneri a carico dell'Amministrazione) o privati quali cortili, giardini, orti... Ciò in quanto tali demolizioni possono concorrere al «risanamento funzionale e formale dei fabbricati e delle aree annesse». La classe di valore per la quale è ammessa tale categoria è quella VNI ovvero quella che comprende gli edifici classificati come di valore nullo e in contrasto con il contesto, ovvero giudicati incompatibili con il tessuto urbano “dal punto di vista morfologico e ambientale”.

Per la Variante della Matrice la Demolizione rientra nei Criteri Generali (all'art. 9 “Modalità di intervento” della Disciplina degli interventi edilizi) ed è prevista in due casi distinti: a) la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, volta a ripristinare l'edificio nei suoi caratteri tipologici e architettonici originari e risanare gli spazi pertinenziali (siano giardini, corti o orti); b) la demolizione di edifici di valore nullo – o di singole parti – al fine di riutilizzare l'area su cui grava per un “diverso assetto edilizio”. Tale intervento è ammesso solo per edifici appartenenti alla

classe di valore Nullo per eliminare superfetazioni, consolidare e ricostruire volumi esistenti, riqualificare e riorganizzare spazi aperti<sup>14</sup>.

Anche la Variante dei 200m prevede la Demolizione nei due casi sopraindicati: anche qui, come per la variante di Matrice, la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni è da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto a autorizzazione o a concessione; così come il caso dell'“abbattimento” di un organismo edilizio è posto in relazione a un nuovo e diverso assetto sia urbanistico che edilizio dell'area oggetto d'intervento. Tale intervento è previsto per «i manufatti di servizio o annessi individuati come in “contrasto” o “precarì” nella tavola n.01 “Progetto”» allegata alla variante stessa.

*Ristrutturazione urbanistica:* l'intervento è previsto nella Variante della Matrice adottando pienamente la definizione presente già nella L. 457 del 1978, senza ulteriori aggiunte: prevede, quindi, la sostituzione di un tessuto esistente con uno nuovo attraverso un “insieme sistematico di interventi” capaci di modificare anche il disegno dei lotti, degli isolati e della rete viaria.

---

<sup>14</sup> «Ai fini della riqualificazione e riorganizzazione degli spazi aperti e della eliminazione di volumetrie incongrue e/o della sostituzione di annessi precari, purché regolarizzati ai sensi della L.47/85, nel riuso funzionale di annessi minori classificati di valore nullo, a destinazione non agricola, è ammessa la demolizione e ricostruzione, nell'ambito del reseau pertinenziale anche attraverso il riaccorpamento di più volumi o accorpamento all'edificio principale, e da realizzare con forme semplici, in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, copertura a capanna con manto a coppi e tegole» con allineamenti e orientamento coerenti con il contesto, modelli storicamente consolidati, impatto visivo ridotto e distacco dall'edificio principale (se RV o V). Non è permessa la demolizione di manufatti e testimonianze d'interesse storico e documentale siano essi ruderi, annessi agricoli minori, muretti a secco, etc.



<b>Variante Centro Storico</b>	<b>Variante Fascia dei viali</b>	<b>Variante Matrice storica</b>	<b>Variante 200 metri</b>
<i>RVAA</i> Man.ord. Man.straord. Rest.risan.A		<i>RV</i> Man.ord. Man.straord. Rest.risan.cons.	<i>RV</i> Man.ord. Man.straord. Rest.risan.cons.
<i>VAA</i> Man.ord. Man.straord. Rest.risan.A Rest.risan.B Ristrutt.D1	<i>VAA</i> Man.ord. Man.straord. Rest.risan.A Rest.risan.B Ristrutt.D1	<i>V</i> Man.ord. Man.straord. Rest.risan.cons. Ristrutt.ed. con rispetto caratteri	<i>VAA o V</i> Man.ord. Man.straord. Rest.ris.cons con rifacim scale
<i>SVAA1</i> Man.ord. Man.straord. Rest.risan.A Rest.risan.B Ristrutt.D1 Ristrutt.D2A		<i>SV</i> Man.ord. Man.straord. Rest.risan.cons. Ristrutt.ed. con modalità indicate	<i>SVAA</i> Man.ord. Man.straord. Rest.ris.cons con rifacim. scale Ristutt.ed.
<i>qSVAA2</i> Man.ord. Man.straord. Rest.risan.A Rest.risan.B Ristrutt.D1 Ristrutt.D2A Ristrutt.D2B	<i>SVAA</i> Man.ord. Man.straord. Rest.risan.A Rest.risan.B Ristrutt.D1 Ristrutt.D2A Ristrutt.D2B	<i>CCA</i> Man.ord. Man.straord. Rest.risan.cons. Ristrutt.ed. con modifica prospetti	<i>IAA o CCA</i> Ristrutt.ed.
<i>VAAN</i> Man.ord. Man.straord. Ricomp/sostit.	<i>VAANI</i> Ricomposiz. o sostituz. edilizia	<i>N</i> Man.ord. Man.straord. Rest.risan.cons. Ristrutt. con demol/ricostr. Demoliz con o senza ricostr. Ristr.urb con PdR	<i>VN o N</i> Ristrutt.ed con demoliz/ricostr. Demoliz. con o senza ricostruz.
	<i>VAAN2</i> Ricomposiz. o sostituz. edilizia		
<i>VNI</i> Man.ord. Man.straord. Demolizione	<i>VNI</i> Man.ord. Man.straord. Demolizione senza ricostruzione		<i>Manufatti di servizio o annessi in contrasto o precari come da Tav. di progetto</i>  Demoliz. e ricostruz.
<i>VAAP</i>			

Man.ord. Man.straord. Rest.risan.A Rest.risan.B Ristrutt.D1 Ristrutt.D2A senza rialzam. e modifiche facciata			
			<i>VT</i>  Ricostruzione fedele secondo norme sism. e bioedilizia

Dalla valutazione comparata dei diversi strumenti esaminati emerge con chiarezza la rilevanza tecnico-scientifica degli studi posti a base delle discipline che si sono stratificate e sovrapposte nel tempo. Al fine di definire la disciplina del patrimonio edilizio esistente nel Regolamento urbanistico in corso di formazione, il criterio fondamentale adottato è quello di salvaguardare i fondamenti conoscitivi e normativi esistenti, pur ritenendo necessario procedere ad una unificazione delle classi di valore e delle declaratorie dei tipi di intervento ammissibili. L'introduzione delle tecniche perequative potrebbe modificare alcuni aspetti delle norme attuali come ad esempio la "demolizione senza ricostruzione" di edifici legittimi (categoria di rara applicazione) prevedendo il trasferimento di capacità edificatoria (con o senza eventuale incentivo, a seconda dei casi). Potrebbe essere utile inoltre, ai fini di un possibile snellimento e di una univoca interpretazione delle norme, ricomporre le specifiche tecniche relative ai diversi interventi in un "Abaco delle buone pratiche edilizie" che potrebbe più utilmente trovare sede in un allegato del Regolamento edilizio, magari affiancandole con ulteriori regole relative al contenimento energetico, alla produzione di energia e al rischio sismico. Nello stesso spirito sembrerebbe opportuno togliere il valore vincolante alle prefigurazioni progettuali mantenendo tuttavia un loro ruolo guida.

Si deve infine sottolineare che diversamente dagli strumenti vigenti, il nuovo Regolamento urbanistico intende procedere (alla luce della unificazione delle classi di valore degli edifici), alla classificazione dell'intero patrimonio edilizio esistente includendo quindi anche l'edificazione recente e contemporanea.

La gestione del patrimonio edilizio esistente costituisce probabilmente il campo più esteso in cui si esercita l'attività dei tecnici locali (e non solo) e pertanto una esperienza pluridecennale come quella che hanno maturato coloro che hanno operato a Sansepolcro, costituisce un capitale tecnico prezioso che gli estensori del Regolamento urbanistico e l'Amministrazione comunale intendono mettere a frutto per una definizione collaudata della disciplina. Il presente documento pertanto costituisce la base semilavorata per un tavolo tecnico (secondo la proposta della Consulta) che rapidamente possa giungere a tale risultato.



**INCONTRI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO – TERZO INCONTRO TEMATICO CON I TECNICI  
PROFESSIONISTI  
DATA: 23/01/2014**

**PARTECIPANTI PER IL COMUNE**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Daniela Frullani	Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Maritza Boncompagni	Presidente della Commissione Urbanistica Consiliare
Ing. Remo Veneziani	Dirigente II Settore Tecnico e Responsabile del procedimento del Regolamento Urbanistico (R.U.)
Arch. Maria Luisa Sogli	Responsabile dell'Ufficio di Piano del Comune e Garante della Comunicazione
Arch. Ilaria Calabresi	Componente dell'Ufficio di piano del Comune
Arch. Gianfranco Gorelli	Coordinatore del gruppo di progettazione esterna del R.U.

**PARTECIPANTI ESTERNI**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Beatrice Brilli	Architetto in rappresentanza dell'Ordine degli architetti della provincia di Arezzo
Luca Romolini	Tecnico libero professionista e presidente della Consulta interprofessionale della Valtiberina
Remo Gherardi	Rappresentante del Collegio dei geometri di Arezzo
Riccardo Barciulli	Tecnico libero professionista
Elena Chiasserini	Tecnico libero professionista
Stefania Pasqui	Tecnico libero professionista
Claudia Cornioli	Tecnico libero professionista
Giuliano Del Teglia	Tecnico libero professionista
Lucia Brizzi	Tecnico libero professionista
Giulia Del Teglia	Tecnico libero professionista
Alessandro Goretti	Tecnico libero professionista
Orano Ghignoni	Tecnico libero professionista
Tizzi	Tecnico libero professionista
Biagioli	Tecnico libero professionista
David Gori	Tecnico libero professionista
Federico Romolini	Tecnico libero professionista
Angiolino Rosadi	Tecnico libero professionista



Paolo Spillantini	Tecnico libero professionista
Roberta Valori	Tecnico libero professionista

Introduce il **Sindaco** sulla fase conclusiva del percorso partecipativo. Il Sindaco passa poi la parola all'arch. Gianfranco Gorelli.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** annuncia che nel presente incontro si proseguirà il dibattito sulle questioni aperte nei due precedenti incontri con i professionisti. Si riprende il tema della gestione del patrimonio edilizio esistente precisando che, sulla scorta di quanto emerso dai precedenti incontri, nel R.U. si cercherà di scorporare la parte normativa vera e propria da quella con contenuto regolamentare che confluirà nel Regolamento edilizio senza smantellare il patrimonio di conoscenze che esiste ed è prezioso nel caso di Sansepolcro.

Vengono lette le articolazioni di classi di valore definite dal R.U. e le varie tipologie di categorie di intervento previste. Lo sforzo del gruppo di progettazione è quello di semplificare al massimo e di ridurre le possibilità di interpretazione. Si sta attuando inoltre una ricomposizione delle classificazioni su tutto il territorio comunale con alcune eccezioni riguardanti il pregevole tessuto del centro storico.

Questo sforzo di semplificazione è finalizzato alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente in funzione delle esigenze "delle famiglie" e non per interventi speculativi.

Il centro storico viene allargato ai viali fuori le mura.

Per ciò che riguarda il patrimonio edilizio esistente più recente si distingue quello ricadente in uno "spazio pianificato" da quello ricadente in uno "spazio non pianificato" con lo scopo di tutelare i valori degli spazi pianificati.

Per ciò che riguarda il tema della "rigenerazione urbana" c'è stato un approfondimento di riflessione sulle criticità nell'applicazione di questo strumento così come inquadrato nella legge regionale toscana. Quindi invece di parlare di "aree di rigenerazione urbana" parleremo di "aree soggette a schema direttore" di iniziativa pubblica da precisare a seguito della approvazione del R.U..

Per ciò che riguarda la ristrutturazione edilizia si è cercato di articolare le varie forme sempre in riferimento alle definizioni di legge.

Si è in generale tentato di liberalizzare le funzioni ammissibili ed i frazionamenti compatibilmente al pregio degli edifici e si è ampliato il ricorso ai pareri della Commissione Paesaggio.

Interviene il geom. **Angiolino Rosadi** che chiede come è stato affrontato il problema degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** ammette di avere un po' di ritegno in merito a questo tema soprattutto per il centro storico; lo stesso architetto indica come soluzione più idonea quella di prevedere delle aree esterne al centro storico in cui concentrare tali impianti in funzione anche del centro storico.

Il geom. **Alessandro Goretti** fa presente che lo stesso problema esiste per le canne fumarie e le parabole.

Interviene poi l'ing. **Luca Romolini** che porta i saluti anche dell'ordine degli ingegneri. Si chiede di mettere a disposizione una bozza delle norme anche prima dell'adozione e di portare a compimento in modo contestuale l'approvazione del R.U. e del nuovo Regolamento edilizio: noi come tecnici della Consulta ci assumiamo l'impegno di fornire l'allegato al nuovo Regolamento edilizio per ciò che riguarda i corretti interventi da eseguire per la prevenzione dei rischi da sisma. Ci stiamo inoltre facendo carico anche alla informatizzazione di tutti i dati sempre riguardanti il tema della prevenzione dei rischi da sisma.



L'arch. **Gianfranco Gorelli** aggiunge che anche le definizioni dei parametri urbanistici dovranno confluire nel nuovo Regolamento edilizio. Un altro compito da svolgere che potrebbe essere condiviso con i tecnici liberi professionisti è il monitoraggio delle esigenze di edilizia sociale; per ora il R.U. definisce la quota minima del 15% del dimensionamento delle trasformazioni più consistenti da riservare ad edilizia sociale da ripartire sul territorio in modo omogeneo in modo da non concentrare tali quote su aree che poi tendono a diventare aree degradate.

Il **rappresentante del Collegio dei Geometri** chiede che nell'edilizia non di pregio possano essere realizzati contestualmente la sostituzione edilizia e l'addizione funzionale per poter garantire di accedere meglio ai benefici del 36% dei costi di ristrutturazione previsti dalle norme statali ed evitare ogni possibile interpretazione diversa da parte dell'Agenzia delle Entrate.

L'arch. **Giuliano Del Teglia** rileva che nelle proposte illustrate dall'arch. Gorelli si possa ravvisare una sostanziale sintonia con quanto richiesto nei documenti elaborati dalla Consulta interprofessionale sia per ciò che riguarda la semplificazione delle classi che per ciò che riguarda l'attenzione ai valori del contesto. Si chiede poi di poter partecipare anche alla definizione delle norme che riguardano gli aspetti procedurali e la struttura delle schede progetto. In merito alle aree di rigenerazione si chiede di non rinunciare alla possibilità di definire nuovi assetti urbanistici complessivi.

Per ciò che riguarda il centro storico si chiede un maggior coinvolgimento dei tecnici locali negli interventi di rigenerazione funzionale degli spazi pubblici. In merito ai prospettati "schemi direttori" questi potrebbero ad esempio essere assoggettati a concorsi di idee. Comunque apprezziamo il lavoro fin qui svolto.

Il responsabile del procedimento di formazione del R.U., **Ing. Remo Veneziani**, che nella bozza delle norme sono presenti contenuti che non possono essere divulgati prima della adozione.

L'arch. **Giuliano Del Teglia** ribadisce che la volontà dei tecnici non è quella di creare problemi e far dilungare i tempi di adozione del R.U..

L'arch. **Gianfranco Gorelli** conclude sottolineando che risulta ad oggi necessaria la validazione politica della bozza delle norme e invita a rispettare gli obblighi di riservatezza previsti dalla legge.



---

**INCONTRI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO –SECONDO INCONTRO TEMATICO CON LE CATEGORIE  
ECONOMICHE  
DATA: 23/01/2014**

---

**PARTECIPANTI PER IL COMUNE**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Daniela Frullani	Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Andrea Laurenzi	Vicesindaco
Eugenia Dini	Assessore al Bilancio
Chiara Andreini	Assessore al Turismo
Arch. Gianfranco Gorelli	Coordinatore del gruppo di progettazione esterno del R.U.
Arch. Maria Luisa Sogli	Garante della Comunicazione e Responsabile dell'Ufficio di piano

**PARTECIPANTI ESTERNI**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Sassolini e Gori	Rappresentanti di Confesercenti
Gianfranco Lombezzi	Rappresentante Confcommercio Valtiberina Toscana, Associazione del Commercio, Turismo, Servizi, P.M.I.
Piero Piccini	Rappresentante di Confartigianato
Andrea Pecorelli	Rappresentante locale di Confindustria e ANCE
Luca Romolini	Rappresentante della Consulta interprofessionale della Valtiberina
Giuliano Del Teglia	Rappresentante della Consulta interprofessionale della Valtiberina
Alessandro Goretti	Tecnico libero professionista

Introduce il **Sindaco e Assessore all'Urbanistica Daniela Frullani** che sottolinea come la Amministrazione Comunale ha dato varie opportunità alle categorie economiche di inviare contributi per la elaborazione del R.U, strumento la cui adozione ormai non può essere ulteriormente procrastinata. Ci aspettavamo di ricevere contributi specifici che però non sono ancora arrivati. Ora però bisogna stringere i tempi.

Le **signore Sassolini e Gori** ,rappresentanti di Confesercenti, iniziano subito a descrivere l'attuale situazione molto critica delle attività commerciali a Sansepolcro. A fronte di tale situazione si chiede di non concedere ulteriori superfici commerciali e di proteggere le attività esistenti.

Di conseguenza si suggeriscono interventi per migliorare l'accesso alla città e qualificare ancora di più l'immagine del centro storico come centro commerciale naturale.



Il **Sindaco** risponde che il R.U. si è posto il problema della riqualificazione dell'accesso alla città anche in corrispondenza del tratto di strada Senese Aretina all'interno della zona industriale di Santa Fiora; è stata inoltre promossa l'iniziativa della corretta gestione dei cartelli pubblicitari procedendo alla loro regolarizzazione.

**Gianfranco Lombezzi** interviene sottolineando che la zona industriale di Santa Fiora è già ampiamente dotata di superfici commerciali che non possono essere ulteriormente incrementate a pena di collasso del sistema dato che la dotazione ad abitante di superficie commerciale è già sovradimensionata.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** precisa che attualmente nel territorio comunale di Sansepolcro non è possibile che venga aperta una grande struttura di vendita mentre c'è un dimensionamento residuo derivante dal vecchio P.R.G. per medie strutture di vendita; non sono inoltre ammessi aggregati di medie strutture a meno che l'Amministrazione Comunale non decida di redigere una variante al Piano Strutturale. Si chiede ai rappresentanti delle associazioni di commercianti qui presenti di segnalare richieste di ampliamento per medie strutture di vendita. Si potrebbero prevedere delle medie strutture fino a 500 mq. di vendita.

Il **Sindaco** interviene precisando di non ritenere necessaria una variante al Piano Strutturale senza un accordo con le categorie e tenendo comunque conto che ci sono anche delle sollecitazioni contrarie a quelle espresse da voi nel corso del presente incontro, sollecitazioni che hanno lo scopo di continuare a salvare posti di lavoro.

**Gori** sottolinea che capisce le richieste in senso contrario ma si tratterebbe di una lotta tra poveri. Basti pensare a ciò che è avvenuto per il centro commerciale Valtiberino.

Interviene **Pecorelli** manifestando la propria contrarietà a quanto detto fin qui; pare infatti ad esempio squilibrato che le attività commerciali nella zona industriale Altotevere siano localizzate tutte su un lato della strada quello a sud-est.

**Gianfranco Lombezzi** ribadisce che un imprenditore deve guardare anche alla concorrenza affinché non si determinino situazioni di eccessivo squilibrio.

L'arch. **Del Teglia** interviene segnalando che l'errore principale che è stato compiuto nella zona industriale è che tutte le aree originariamente destinate a servizi all'impresa siano state trasformate tutte in commerciale.

**Sassolini** sottolinea che però oggi non c'è una richiesta di centro servizi all'impresa o polo tecnologico. Addirittura alcune attività di servizio di pregio sono state chiuse.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** sottolinea poi che spesso la richiesta di nuove superfici commerciali è motivata da esigenze di valorizzazione immobiliare più che ad iniziative imprenditoriali in campo economico commerciale.

**Gori** inoltre ribadisce che il centro storico ha caratteristiche che lo penalizzano dal punto di vista dell'attrattività commerciale, non ha parcheggi, ha spazi vendita legati alle caratteristiche morfologiche dell'edilizia storica ecc.

L'assessore **Andreini** ribadisce che il commerciale non è un settore rifugio o panacea per guadagni sicuri e quindi non si può agire sull'offerta quantitativa sperando che aumentino i posti di lavoro. E poi occorre



avere il controllo del problema e verificare effettivamente se gli standard rispetto alla popolazione siano davvero squilibrati.

**Gianfranco Lombezzi** si dichiara favorevole alla riqualificazione immobiliare degli immobili del centro storico. Per far investire il fenomeno dello spopolamento.

**Sassolini** suggerisce una maggiore attenzione alla qualità dell'arredo urbano.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** sottolinea che per il miglioramento delle opere di urbanizzazione ci vogliono risorse che solo i privati possono mettere in campo. La disciplina del R.U. ha spinto per il massimo recupero degli edifici del centro storico e quindi per il ritorno delle famiglie.

**Gianfranco Lombezzi** chiede lumi in merito al destino del complesso dell'ex Agenzia tabacchi.

L'ing. **Remo Veneziani** interviene spiegando che purtroppo lì il problema è rappresentato dalla proprietà che è di una Società pubblico privata (Sviluppo Italia) che è interessata a vendere l'area e a ricavarci il più possibile. Quindi bisogna aspettare l'investitore di turno.

**Piccini** chiede invece informazioni sulla Fortezza medicea.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** precisa che nel R.U. ci sarà una scheda progetto anche per l'area della Fortezza ma ciò non garantirà sicuramente il recupero e corretto riuso di tal importantissimo manufatto.

**Pecorelli** ricorda che c'è un obbligo dei proprietari di far visitare tale struttura anche se adesso forse ci sono problemi di sicurezza.

L'assessore **Andreini** vede comunque più semplice la possibilità di recuperare almeno i magazzini della Fortezza posti lungo via Aggiunti attraverso la loro messa a disposizione anche con comodato d'uso a favore del Comune insieme ad alcuni degli spazi verdi di pertinenza della Fortezza.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** ritorna al tema delle aree produttive in generale precisando che il R.U. prevederà alcune nuove aree di trasformazione e ampliamenti dell'esistente fino al 35% con procedure semplificate. Poi forse si potrà contare su alcuni contributi regionali per la riqualificazione dell'area industriale esistente; a servizio di zona industriale sarà poi realizzato il nuovo ponte sul Tevere sempre con finanziamenti regionali.

**Lombezzi** chiede informazioni sul dimensionamento attivato dal R.U..

L'arch. **Gianfranco Gorelli** spiega che il primo R.U. preleva solo una parte (circa il 30%-40%) del dimensionamento complessivo del P.S. comprensive di aree già previste come edificabili e non ancora attuate. In collina non sono previsti interventi di trasformazione essendo tale area soggetta ad una serie di tutele paesaggistiche.

**Sassolini** chiede se il R.U. conterrà una regolamentazione delle costruzioni abusive.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** sottolinea che le costruzioni abusive devono essere demolite. In zona agricola solo gli agricoltori possono realizzare nuove strutture di servizio alle aziende agricole.





## 6. LE OPPORTUNITÀ DI PARTECIPAZIONE MESSE A DISPOSIZIONE DALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

### l'incontro assembleare del 14/10/2013

In data 14/10/2013 è stato organizzato il primo incontro assembleare con tutta la popolazione e per una presentazione esaustiva del lavoro svolto in modo da stimolare il più ampio coinvolgimento. La convocazione di tale incontro è stata resa nota con avviso e comunicato stampa sul sito web del Comune e con la affissione di numerosi manifesti nei luoghi di pubblico passaggio si riporta di seguito l'immagine del manifesto e la sintesi dei contenuti della presentazione alla riunione assembleare.

**SANSEPOLCRO ... MILLE ANNI DI STORIA**  
Programmiamo il futuro nel primo Regolamento urbanistico  
Incontri pubblici di partecipazione

consumo di suolo

centro storico e centralità urbana

città pubblica

abitare e abitare sociale

contorni agricoli della città

14 OTTOBRE 2013  
Auditorium di S. Chiara, Sansepolcro (AR)

#### PROGRAMMA DEL PRIMO INCONTRO CON LA CITTADINANZA

- Ore 16,30: **Sindaco e Assessore all'Urbanistica, D. Frullani**  
Introduzione
- Ore 17,00: **Responsabile del procedimento del R.U., R. Veneziani**  
Il procedimento di formazione del R.U. in relazione al raggiungimento degli obiettivi programmatici
- Ore 17,15: **Garante della Comunicazione e Responsabile Ufficio di Piano, M.L. Sogli**  
Il ruolo dell'Ufficio di Piano del Comune – Il percorso di partecipazione
- Ore 17,30: **Gruppo di progetto**  
**G. Gorelli (coordinatore), E. Amante, S. Barlacchi, M. Chiti, S. Cusmano**  
Procedimento di valutazione del Regolamento urbanistico  
Temi e argomenti del progetto di Regolamento urbanistico  
Corpo normativo ed interazione con la pianificazione sovraordinata di P.I.T./P.P.R./P.T.C.P.
- Ore 18,30: **Geologo incaricato delle indagini geologiche di supporto al R.U., M. Rossi**  
La salute del territorio
- Ore 19,00: Interventi e dibattito

Sono presenti nella sala dell'Auditorium circa 60 persone.



La presentazione è stata preceduta da un'introduzione del **Sindaco** e del Coordinatore del gruppo di progettazione esterno, arch. **Gianfranco Gorelli**.

In tali introduzioni si è ribadito la finalità dell'incontro volto a far scaturire una visione e capire le attese dei cittadini. Poiché il R.U. è un piano conformativo vi è la necessità di condivisione delle scelte ma anche di riservatezza di alcuni contenuti.

Quindi l'incontro assembleare serve a definire indirizzi e strategie generali e pubbliche del piano; si tratta cioè di allestire un telaio su cui impostare una griglia di previsioni per il futuro.

Si ricordano i contributi dei privati già pervenuti che hanno carattere puntuale e che sono stati esaminati per la ricaduta generale delle richieste e presi in considerazione solo se rientranti nel quadro di coerenze con i piani sovraordinati, con il P.S. e con la L.R. 01/05.

Il R.U. avrà una parte della disciplina riguardante la gestione dell'esistente e una parte strategica con poche trasformazioni con nuovo impegno di suolo libero e molte trasformazioni relative ad interventi di riqualificazione di situazioni già esistenti e costruite e connotate da qualche forma di degrado. Tali possibilità di rigenerazione e ristrutturazione si ritengono peraltro più coerenti con le caratteristiche dell'imprenditoria locale.

Il R.U. deve prelevare dal dimensionamento del P.S. circa 1/3 nei primi cinque anni. Questa quantità risulta più o meno in linea con gli indirizzi definiti dalla A.C. e con le richieste pervenute dai privati.

Vengono illustrati i contenuti strategici generali contenuti in una carta che viene proiettata.

Quando si parla di rigenerazione si parla di un concetto più allargato di quello della semplice riqualificazione; la rigenerazione ricrea un pezzo di città con riordino della viabilità e degli spazi pubblici.

Sulle aree di rigenerazione saranno favoriti mix di funzioni compatibili senza espellere le attività produttive; per l'area industriale di Santa Fiora si propone la creazione di una nuova immagine urbana che superi l'attuale configurazione di periferia sfrangiata di tale area lungo l'asse della Strada Senese Aretina senza però creare conflitti con il centro storico ma invece definendo rapporti di complementarità.

Dal punto di vista infrastrutturale è da affrontare il tema del secondo ponte sul Tevere che risponde all'obiettivo della diversificazione degli accessi e per la riqualificazione dell'area industriale Alto Tevere.

Il R.U. ha poi definito il perimetro del "parco agricolo" della piana che esalta il ruolo multifunzionale della azienda agricola e del territorio rurale.

Per ciò che riguarda la disciplina del patrimonio edilizio esistente si è cercato di omogeneizzare tutte le previgenti discipline tentando di semplificarle al massimo possibile. Ciò ha comportato anche un aggiornamento delle categorie di intervento coerentemente con le nuove definizioni di legge con particolare riferimento alla categoria della ristrutturazione edilizia.

Tutto il patrimonio edilizio esistente storico e non avrà attribuita una classificazione di valore.

Le aree di trasformazione verranno normate con schede progetto raccolte in forma di atlante. Tali schede conterranno la disciplina delle invariabili ricadenti nell'area in questione, le fattibilità geologiche, idrauliche e sismiche e i condizionamenti derivanti dal Rapporto ambientale. L'attuazione di tali interventi potrà avvenire con progetti unitari convenzionati alleggerendo così i tempi di attuazione rispetto alla redazione dei classici piani attuativi.

Nel corso di questo incontro vogliamo poi lanciare l'iniziativa del "Laboratorio partecipato sullo spazio pubblico" per il quale oggi si raccolgono le richieste di adesione.

In tali laboratori potrebbero di nuovo essere coinvolti i ragazzi del Liceo scientifico che sono stati coinvolti nelle schedature per la redazione del Piano di abbattimento delle barriere architettoniche.



Interviene il **rappresentante del Comitato per la tutela della Collina di Piero della Francesca, signor Barchi**, e domanda se l'A.C. intende redigere il proprio R.U. già rispettando la nuova L.R. 01/05 che dovrebbe essere approvata tra pochi mesi. Tale nuova legge limita al massimo il consumo di nuovo suolo libero e favorisce le sole iniziative di recupero dell'esistente. Poi si chiede se si è tenuto conto del nuovo piano paesaggistico regionale.

L'arch. **Gorelli** ribadisce che questi criteri sono già stati rispettati dal redigendo R.U.

Interviene l'arch. **Giuliano Del Teglia** che sottolinea come i temi del centro storico e delle zone industriali siano già stati affrontati in vari documenti elaborati dalla Consulta interprofessionale della Valtiberina e che risultano in piena sintonia con quanto illustrato dall'arch. Gorelli.

Per le zone industriali di Melello e Trieste si è da sempre proposto interventi di rigenerazione urbana da attuare attraverso la definizione di un "master plan" o piano di azioni strategiche.

L'arch. **Gorelli** prende atto di questa ipotesi e proposta e invita tutti a valutare l'ipotesi del bando che è prevista e codificata dalla L.r. 01/05 e può rivelarsi forse più efficace del concorso di idee.

Interviene il geom. **Goretti** che chiede snellimenti per ciò che riguarda le pratiche in cui si richiedono le relazioni idrauliche, elaborati molto costosi che l'utente mal comprende.

Interviene il **geologo Poggi della società Progeo** titolare dell'incarico per la redazione delle indagini geologiche di supporto al R.U. e chiarisce che non si può derogare ad obblighi di legge.

L'incontro si conclude con l'annuncio che nei prossimi giorni sarà organizzato il primo incontro del "Laboratorio partecipato sugli spazi pubblici" in merito al quale si richiede di far pervenire al più presto le richieste di adesione.

Durante la riunione assembleare viene distribuito il Questionario finalizzato al Laboratorio partecipato sullo Spazio Pubblico ed una serie di mappe al 2000 delle aree urbane principali del Comune che i cittadino possono utilizzare situazioni georiferite di criticità o beni da tutelare.

#### **Di questionari compilati ne sono stati reinviati al comune solo due.**

Dal primo di questi due questionari si evince che il percorso casa scuola presenta attraversamenti pericolosi e ad alta densità di traffico per cui si suggerisce di realizzare marciapiedi e percorsi ciclabili.

viene rilevata la carenza di percorsi sicuri per disabili con presenza di ostacoli. È ritenuta necessaria la realizzazione di percorsi protetti lungo via Tiberina, in zona San Lazzaro e nella zona industriale Trieste.

Ai fini dell'accessibilità generale viene poi suggerita la realizzazione di percorsi dedicati ai pedoni e ai ciclisti lungo via Tiberina zona S. Maria, lungo via Senese Aretina da semaforo di via del Campo Soprivo fino a Porta Fiorentina, lungo la strada della Montagna e lungo la strada per Gragnano. Il centro storico viene valutato come lungo con vivibilità moderata con presenza di aree pedonalizzate ma senza continuità tra gli spazi pubblici e scarsamente accessibile. Si suggerisce di riprogettare gli spazi nell'area perimetrale delle mura urbane, nell'area attorno alla Fortezza, la Piazza Torre di Berta e il tratto compreso tra Porta Romana e via Aggiunti: nel centro storico si suggerisce di privilegiare spazi per attività culturali, per sosta e relax, per sport e per parcheggi. Le aree verdi da riqualificare sono identificate nel largo di Porta Fiorentina e nell'area della ex segheria. Tali spazi si suggerisce vengano destinati a socialità ed incontro e a sosta e ristoro. Si chiede poi che vengano riqualificati e potenziati gli impianti sportivi Tevere e quelli dell'area ex Campaccio.



---

Il secondo questionario compilato pervenuto segnala che nel tratto casa scuola è presente una copertura del torrente Infernaccio pericolante e in parte crollata che risulta chiusa da due transenne con stato di elevato degrado. Manca all'illuminazione pubblica sullo steso tratto. Si segnalano poi buche in via del Martellino richiuse con asfalto ma in continuo disfacimento.

Per il Centro storico viene segnalata una scarsa vitalità delle iniziative organizzate ed una scarsa opportunità di svago. Si suggerisce di potenziare nel centro storico le attività culturali, la socialità e l'incontro, il gioco e le attività educative, il ristoro.

Per gli spazi verdi pubblici dovrebbero essere privilegiate le funzioni: di attività culturali, presidio ambientale di naturalità, le attività di orticoltura, la memoria storica e culturale del territorio rurale.

Per le aree sportive si segnala una illuminazione non sufficiente intorno al Palazzetto dello sport.

COMUNE DI SANSEPOLCRO

**PRESENTAZIONE del  
PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO**

**I° INCONTRO PER LA PARTECIPAZIONE**

*14 ottobre 2013*

*Auditorium di Santa Chiara ore 17:30*

*Sansepolcro*

**QUESTIONARIO**  
**finalizzato al Laboratorio partecipato**

**LO SPAZIO PUBBLICO**

## IL PERCORSO CASA-SCUOLA



### CRITICITA' E SICUREZZA

Segni con una croce la casella prescelta:

	elevata	moderata	scarsa o nulla
Presenza di attraversamenti pericolosi			
Presenza di sistemi di protezione sul percorso			
Attraversamento di aree ad alta densità di traffico			
Presenza di idonea illuminazione pubblica			
Manutenzione			
Altre osservazioni o annotazioni:			



### ACCESSIBILITA'

Segni con una croce la casella prescelta:

- Si tratta di un percorso fattibile con un passeggino o una sedia a rotelle?  SI  NO
- Sono presenti ostacoli lungo il percorso?  SI  NO
- La strada è dotata di marciapiede?  SI  NO
- Il marciapiede, se presente, è abbastanza largo?  SI  NO
- Sono presenti rampe per superare eventuali dislivelli?  SI  NO



### PROPOSTE

Segni con una croce la casella prescelta:

- Ritiene necessaria la predisposizione di percorsi dedicati?  SI  NO

In quali aree della città in particolare? Lo segni anche sulla mappa:


## I PERCORSI CICLO-PEDONALI



### CRITICITA' E SICUREZZA

Segni con una croce la casella prescelta:

	elevata	moderata	scarsa o nulla
Presenza di attraversamenti pericolosi			
Presenza di sistemi di protezione sul percorso			
Attraversamento di aree ad alta densità di traffico			
Presenza di idonea illuminazione pubblica			
Manutenzione			
Altre osservazioni o annotazioni:			



### ACCESSIBILITA'

Segni con una croce la casella prescelta:

- Si tratta di un percorso fattibile con un passeggino o una sedia a rotelle?  SI  NO
- Sono presenti ostacoli lungo il percorso?  SI  NO
- La strada è dotata di marciapiede?  SI  NO
- Il marciapiede, se presente, è abbastanza largo?  SI  NO
- Sono presenti rampe per superare eventuali dislivelli?  SI  NO



### PROPOSTE

Segni con una croce la casella prescelta:

- Ritiene necessaria la predisposizione di percorsi dedicati?  SI  NO

In quali aree della città in particolare? Lo segni anche sulla mappa:


## QUALITA' DEGLI SPAZI PUBBLICI PRINCIPALI nel CENTRO STORICO



### CRITICITA' E SICUREZZA

Segni con una croce la casella prescelta:

	elevata	moderata	scarsa o nulla
Presenza di elementi identitari			
Vivibilità e vitalità			
Presenza di attrezzature (panchine, luoghi d'ombra..)			
Presenza di idonea illuminazione pubblica			
Manutenzione			
Continuità degli spazi fra loro			
Presenza di aree pedonalizzate:			
Altre osservazioni o annotazioni:			



### ACCESSIBILITA'

Segni con una croce la casella prescelta:

Si tratta di spazi fruibili con un passeggino o una sedia a rotelle?  SI  NO

Sono presenti ostacoli?  SI  NO

Sono presenti rampe per superare eventuali dislivelli?  SI  NO



### PROPOSTE

Segni con una croce la casella prescelta:

Ritiene opportuna una riprogettazione degli spazi pubblici del centro storico?  SI  NO

In quali aree in particolare? Lo segni anche sulla mappa:


Quali funzioni dovrebbero venir privilegiate in tali aree?

Attività culturali	Sosta e relax
Commercio	Socialità e incontro
Sport	Gioco e attività educative
Parcheggio	Ristoro



## QUALITA' DELLE PIAZZE E DEGLI SPAZI PUBBLICI A VERDE



### CRITICITA' E SICUREZZA

Segni con una croce la casella prescelta:

	elevata	moderata	scarsa o nulla
Presenza di spazi pubblici nella città			
Vivibilità e vitalità			
Presenza di attrezzature (panchine, luoghi d'ombra...)			
Presenza di idonea illuminazione pubblica			
Manutenzione			
Altre osservazioni o annotazioni:			



### ACCESSIBILITA'

Segni con una croce la casella prescelta:

Si tratta di spazi fruibili con un passeggino o una sedia a rotelle?  SI  NO

Sono presenti ostacoli?  SI  NO

Sono presenti rampe per superare eventuali dislivelli?  SI  NO



### PROPOSTE

Segni con una croce la casella prescelta:

Dovrebbe venir aumentato il numero degli spazi verdi all'interno della città?  SI  NO

Se si, in quali aree della città in particolare? Lo segni anche sulla mappa:


Quali funzioni dovrebbero venir privilegiate in tali aree?

Attività culturali	Memoria culturale e storica del territorio rurale
Presidio ambientale e riserva di naturalità	Socialità e incontro
Sport	Gioco e attività educative
Attività di orticoltura in città	Sosta e ristoro

## QUALITA' DEGLI SPAZI PER SPORT E TEMPO LIBERO



### CRITICITA' E SICUREZZA

Segni con una croce la casella prescelta:

	elevata	moderata	scarsa o nulla
Collocazione idonea delle strutture			
Accessibilità			
Presenza di attrezzature			
Presenza di idonea illuminazione pubblica			
Manutenzione			
Altre osservazioni o annotazioni:			



### ACCESSIBILITA'

Segni con una croce la casella prescelta:

Si tratta di spazi fruibili con un passeggino o una sedia a rotelle?  SI  NO

Sono presenti ostacoli?  SI  NO

Sono presenti rampe per superare eventuali dislivelli?  SI  NO



### PROPOSTE

Segni con una croce la casella prescelta:

Dovrebbe venir aumentato il numero degli spazi per lo sport e il tempo libero?  SI  NO

Se si, in quali aree della città in particolare? Lo segni anche sulla mappa:




## **7. LE OPPORTUNITÀ DI PARTECIPAZIONE MESSE A DISPOSIZIONE DALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

### **i tre incontri del "Laboratorio partecipato sugli spazi pubblici"**

Di questa ulteriore opportunità di partecipazione è stata data notizia sempre sulla sezione "Avvisi" e "Comunicati stampa" del sito web del Comune.

Il vicesindaco Andrea Laurenzi ha provveduto a mobilitare i soggetti che potevano essere interessati a partecipare ai lavori del Laboratorio partecipato oltre a richieste di adesione che sono pervenute direttamente al Garante della Comunicazione tutti i soggetti individuati sono stati inoltre invitati alle tre riunioni attraverso apposita e-mail.

Le riunioni del Laboratorio partecipato si sono tenute presso la Sala delle ex Poste in via Giovanni Buitoni e sono state organizzate in modo informale attorno ad un tavolo che ha permesso un dialogo ravvicinato e aperto rispetto a quanto avvenuto durante la riunione assembleare.

Gli incontri si sono tenuti nelle seguenti date:

- 07/11/2013;
- 25/11/2013;
- 04/02/2014.

### **INCONTRI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO –PRIMO INCONTRO DEL "LABORATORIO PARTECIPATO SUGLI SPAZI PUBBLICI" DATA: 07/11/2013**

#### **PARTECIPANTI ESTERNI ISCRITTISI NEL REGISTRO DELLE PRESENZE**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Pasquini Lucia	Cittadina
Claudio Nocentini	Cittadino
Francesco Barchi	Cittadino e rappresentante del Comitato per la Collina di Piero della Francesca
Libero Alberti	Rappresentante del Museo della Resistenza
Mario Menichella	Consigliere P.d.L.
Bruno Calestrini	Cittadino
Francesco Checcaglini	Rappresentante del PD
Franco Fanciullini	Cittadino
Andrea Cecconi	Rappresentante delle Associazioni "La voce dei piccoli" e "Cittadinanza attiva"
Marco Vecchiattini	Rappresentante delle Associazioni "La voce dei piccoli" e "Cittadinanza attiva"



Fabio Marraghini	Rappresentante dell'Associazione "La voce dei piccoli"
Andrea Guerra	Rappresentante del Comitato per la passerella ciclopedonale sul Tevere
Pietro Giovanni Bini	Cittadino
Giuliano Del Teglia	Rappresentante della Consulta dei tecnici
Luigi Andreini	Rappresentante della PRO LOCO
Miriam Pellegrini	Presidente della Associazione Paraplegici Aretini
Francesco Barchi	Rappresentante del Comitato per la Collina di Piero della Francesca
Licio Pasquini	Cittadino ex amministratore

Introduce il **Sindaco e Assessore all'Urbanistica Daniela Frullani** sui valori della nostra città sulla necessità di renderla più vivibile ed accessibile e sull'importanza di considerare quali beni comuni i suoi spazi pubblici.

La domanda di stasera è quale consistenza deve avere la città pubblica che nel nostro caso si esprime al meglio nel centro storico che non è tale solo per la presenza di servizi pubblici e standards. I luoghi pubblici sono l'emblema degli stili di vita e garantiscono la convivenza civile della città.

Si chiede che i cittadini indichino tracciati per realizzare percorsi pedonali protetti.

Interviene **Andrea Guerra** e parla della iniziativa da lui promossa per la realizzazione di una passerella ciclopedonale sul Tevere in fondo a via Banchetti che ha trovato tante adesioni di cittadini e anche di imprenditori ma in merito alla quale l'A.C. non ha ancora dato una risposta chiara.

Il **Sindaco** spiega che è necessario riflettere su questa proposta in quanto la localizzazione della passerella in fondo a via Banchetti potrebbe configgere con quella del nuovo ponte sul Tevere per il quale sono già stati sviluppati accordi con la Regione Toscana. Comunque l'A.C. ha anche aderito al progetto finanziato dalla Unione Europea per la valorizzazione del percorso francescano che attraversa il nostro territorio e per il quale c'è bisogno di realizzare la passerella proposta da Guerra.

Interviene **Marraghini** dell'Associazione "la Voce dei Piccoli" e ringrazia di essere stato coinvolto nella presente iniziativa che ad Anghiari sono mancate e i risultati sono stati che i cittadini si sono accorti del R.U. solo dopo che ha prodotto i suoi negativi effetti come ad esempio nella piano dove sono state liberalizzate le tabaccaie che stanno producendo un notevole impatto ambientale e paesaggistico.

La piana del Tevere è infatti stata considerata dal R.U. di Anghiari un'area solo per l'agricoltura più impattante mentre invece dovrebbe essere considerata un luogo multifunzionale dove si svolgono anche attività ricreative e forme di agricoltura sostenibili.

Per noi la passerella proposta da Guerra è un'opera strategica di collegamento tra i centri di S. Leo, l'area della pianura di Anghiari e quella della pianura di Sansepolcro e con il centro storico di Sansepolcro. La zona tra il centro storico e il Tevere è una zona importantissima (si pensi che tale spazio è quello rappresentato nel Battesimo di Piero della Francesca) che è stata alterata solo dal tracciato della E45. Questa zona a sud del centro storico va tratta come un parco di notevole importanza per le relazioni con le parti di pianura di Anghiari e Pistrino. Noi come associazione crediamo nelle piccole opere pubbliche che sono anche quelle di cui abbiamo più bisogno.



Suggerisco quindi una grande attenzione nella disciplina delle zone agricole considerando la piana comun un ambito unitario al di là dei confini comunali e un'attenzione solo volta la recupero per gli interventi in zona urbana.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** risponde che il tema del parco agricolo della piana è un tema del R.U. al cui interno è poi presente il parco fluviale del Tevere. Sul tema del parco sono stati coinvolti anche gli agricoltori che non vogliono vincoli sulle produzioni anche di tabacco.

Anche la passerella è un tema del R.U. insieme al ponte nuovo sul Tevere per il quale si stanno pensando alternative rispetto alla soluzione contenuta nel P.S. per dare spazio alla passerella in fondo a via dei Banchetti. C'è ad esempio una ipotesi di recupero della localizzazione del vecchio ponte crollato che si trovava lungo la via Libbia.

**Andrea Guerra** sottolinea che con le piccole opere anche l'A.C. otterrebbe più consensi. In più potrebbero essere coinvolti gli imprenditori della zona industriale Alto Tevere in un progetto di mobilità lenta e sostenibile. Anche gli enti religiosi sono interessati alla realizzazione della passerella.

Interviene **Andrea Cecconi** che rileva come nei quartieri urbani più recenti della nostra città manchi la qualità del centro storico data anche dalla particolare mediazione che esiste tra spazio pubblico e privato. Quindi si chiede che nei nuovi quartieri si studino i percorsi per recuperare tali rapporti di mediazione dando maggiore risalto alla percorribilità pedonale; tali tipologie di interventi sono finanziate anche dalla Unione Europea. Si chiede che vengano creati percorsi con servizi che disincentivino l'uso della macchina anche restringendo le carreggiate. Inoltre vanno resi sicuri anche i percorsi dalla città verso la campagna (lungo la via del Trebbio e lungo la strada di Gragnano ad esempio); tutto questo per migliorare la nostra qualità di vita ma anche la nostra attrattività turistica.

Interviene **Miriam Pellegrini**, presidente dell'Associazione Paraplegici Aretini, ribadendo che il problema centrale per Sansepolcro è garantire la massima accessibilità dato che il livello di questo requisito attualmente è molto basso soprattutto per i disabili. Si chiede che venga redatto all'interno del R.U. il Piano di abbattimento delle barriere architettoniche o PEBA e si diano regole anche per interventi piccoli di ristrutturazione che obblighino a creare migliori condizioni di accessibilità anche per strutture aperte al pubbliche come i negozi del centro storico quasi tutti non accessibili ai disabili. Ad esempio si chiede che vengano pensate rampe mobili da montare al bisogno e campanelli di chiamata; si chiede poi che venga aperto un tavolo tecnico specifico per continuare il rapporto già sviluppato con le scuole su questo tema. Viene comunque riconosciuto il valore democratico di serate come questo e per questo viene ringraziata l'A.C..

Interviene **Luigi Andreini** che ribadisce che lo spazio della strada ha perso nel tempo anche nel centro storico il suo valore sociale di spazio per il gioco e l'aggregazione. Mentre oggi abbiamo bisogno di curare lo spazio pubblico. Poi si introduce l'argomento della ferrovia Arezzo Perugia che è un elemento di barriera notevole che andrebbe superato.

Il Consigliere **Marco Carsughi** sottolinea che è fondamentale l'azione educativa della popolazione; le persone devono essere rieducate a stare insieme. Io propongo ad esempio la creazione di orti urbani per facilitare il contatto con gli altri. Nella nostra città mancano i parchi per i ragazzi (in quanto c'è solo quello in via XXV Aprile) che possano essere raggiungibili da percorsi sicuri.

In merito alle zone agricole io reputo importante impostare una disciplina che promuova la ricostituzione delle siepi in gran parte perdute per la meccanizzazione dell'agricoltura. Da tali siepi peraltro si può produrre cippato; lungo i fossi si potrebbe prevedere la piantumazione di vegetazione riparia con funzione depurativa delle acque. Si pensi che in fondo a via dei Banchetti arrivano delle fogne direttamente in quanto queste non risultano collegate in modo efficiente al depuratore.



Per ciò che riguarda le zone industriali si suggeriscono aree multifunzionali senza recinzioni come in Francia dove la domenica la zona industriale diventa un luogo dove si può organizzare una corsa podistica.

Per i quartieri recenti di S. Paolo e gli altri quartieri periferici si chiede che il R.U. preveda spazi centrale di coesione.

Interviene **Francesco Barchi** che mette in evidenza l'importanza di un approccio partecipato alla formazione del R.U. anche per riavvicinare i cittadini alle istituzioni; quindi stasera è un'occasione preziosa di cui si ringrazia l'A.C.

Si ribadisce che la tutela del paesaggio è un valore collettivo. Serate come queste aiutano a trovare soluzioni concrete vicine alle esigenze dei cittadini e aiutano a ascoltare per crescere culturalmente e umanamente insieme.

Interviene **Licio Pasquini** che segnala che nel nostro territorio la definizione di alcuni vincoli idrogeologici ha bloccato lo sviluppo di alcune aree; tali vincoli in realtà paiono eccessivi e si chiede quindi di rimetterli in discussione. Si suggerisce alla A.C. di riprendere il progetto della precedente amministrazione per l'apertura di un varco sulle mura in corrispondenza di via dei Balestrieri e si chiede di prevedere bagni pubblici a servizio del centro storico.

Si segnala la necessità di valorizzare l'invaso di Montedoglio anche per usi turistico ricreativi con percorsi accessibili anche ai disabili e di creare un migliore collegamento tra centro storico e quartieri periferici come ad esempio il quartiere Riello.

Interviene **Giovanni Bini** e segnala l'inadeguatezza dei marciapiedi lungo via della Costituzione. Si chiede poi se il tema del nuovo ponte sul Tevere abbia tutta questa priorità; è un tema affrontato anche dalla Amministrazione Ugolini. Si vede invece come opera più fattibile la passerella in fondo a via dei Banchetti dove peraltro esisteva già una passerella di cui esistono delle foto.

Interviene il Consigliere **Mario Menichella** e chiede se sui temi dibattuti stasera sono state sentite le categorie economiche e come interessi tanto diversi possano essere conciliati.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** ribatte che in realtà non esistono differenze così rilevanti tra i vari interessi; c'è una inversione di tendenza nelle richieste dei cittadini che hanno prospettive diverse e maggiore consapevolezza sia verso i valori del paesaggio che verso le ristrettezze economiche.

Il Consigliere **Mario Menichella** esprime la sua condivisione nei confronti delle richieste di percorsi pedonali e ciclabili in sicurezza che colleghino la città con la campagna mentre giudica altre proposte un po' utopiche che non paiono conciliabili con quelle delle categorie economiche.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** sottolinea che negli incontri specifici con le categorie economiche sono emersi invece temi non lontani da quelli di stasera come ad esempio la necessità di privilegiare interventi di recupero rispetto al nuovo impegno di suolo. Il tema del ponte poi non è in contraddizione con quello della passerella.

**Francesco Checcaglini** chiede che valore possano avere localizzazioni alternative del nuovo ponte rispetto a quella prevista dal P.S.? Il R.U. non deve essere coerente con il P.S.?

L'arch. **Gianfranco Gorelli** risponde che sì è vero il ponte è lì ma sono state studiate alternative più semplici ed economiche per riflettere meglio su una scelta decisiva come questa; è per questo che si dibatte.

Il Sindaco conclude la serata precisando poi in merito alla ferrovia Sansepolcro Perugia che l'obiettivo del R.U., coerentemente con il P.S., è quello della sua trasformazione in metropolitano di superficie e di riqualificare l'area degradata sulla testata della ferrovia verso al strada Senese Aretina.



**INCONTRI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO – SECONDO INCONTRO DEL “LABORATORIO PARTECIPATO  
SUGLI SPAZI PUBBLICI”  
DATA: 25/11/2013**

**PARTECIPANTI ESTERNI ISCRITTISI NEL REGISTRO DELLE PRESENZE**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Mario Mariani	Cittadino
Luigi Andreini	Rappresentante della PRO LOCO
Francesco Barchi	Cittadino e rappresentante del Comitato per la Collina di Piero della Francesca
Lucia Pasquini	Cittadina
Mario Menichella	Consigliere P.d.L.
Fernando Marrani	Cittadino
Anita Chieli	Cittadina
William Giavelli	Rappresentante del Club Alpino Italiano
Andrea Guerra	Rappresentante del Comitato per la passerella ciclopedonale sul Tevere
Giovanni Ramaccioni	Rappresentante del Circolo degli esploratori
Stefania Boschi	Rappresentante del PD
Stefano Milani	Rappresentante del Circolo Un punto Macrobiotico
Andrea Cecconi	Rappresentante delle Associazioni “La voce dei piccoli” e “Cittadinanza attiva”
Marco Vecchiattini	Rappresentante delle Associazioni “La voce dei piccoli” e “Cittadinanza attiva”
Fabio Marraghini	Rappresentante dell’Associazione “La voce dei piccoli”
Ermanno Gennaioli	Cittadino
Francesco Del Siena	Rappresentante dei Democratici per Cambiare
Maurizio Cesari	Rappresentante del PD
Luca Galli	Rappresentante dei Democratici per Cambiare
Benedetta Pecorari	Cittadina

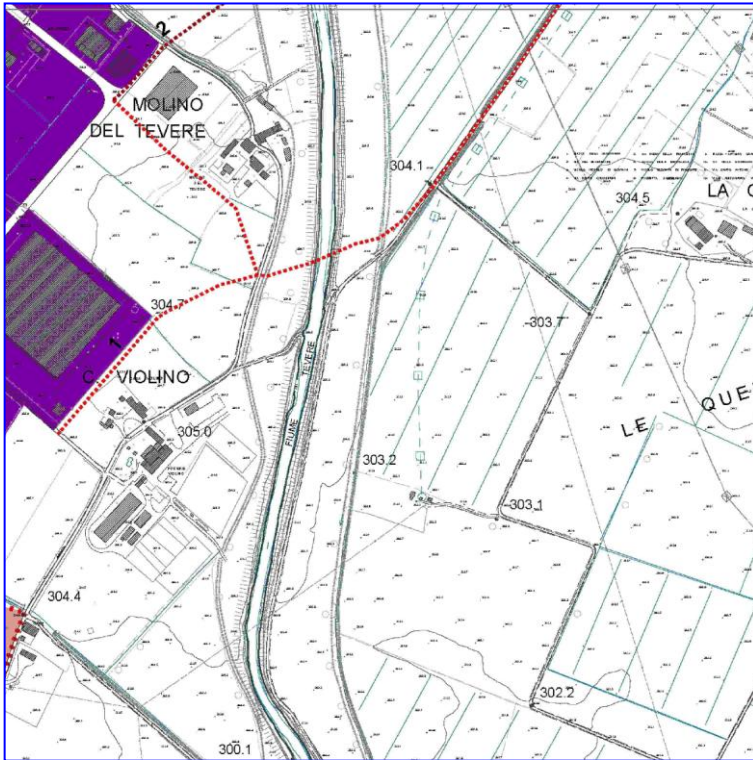
Introduce il Sindaco e passa la parola all’arch. Gorelli che riassume i temi principali del dibattito:

- Percorsi casa – scuola;
- Organizzazione insediativa delle scuole da collegare a rete con percorsi ciclabili;
- Mobilità alternativa e sostenibile; il sistema del verde e dello sport.



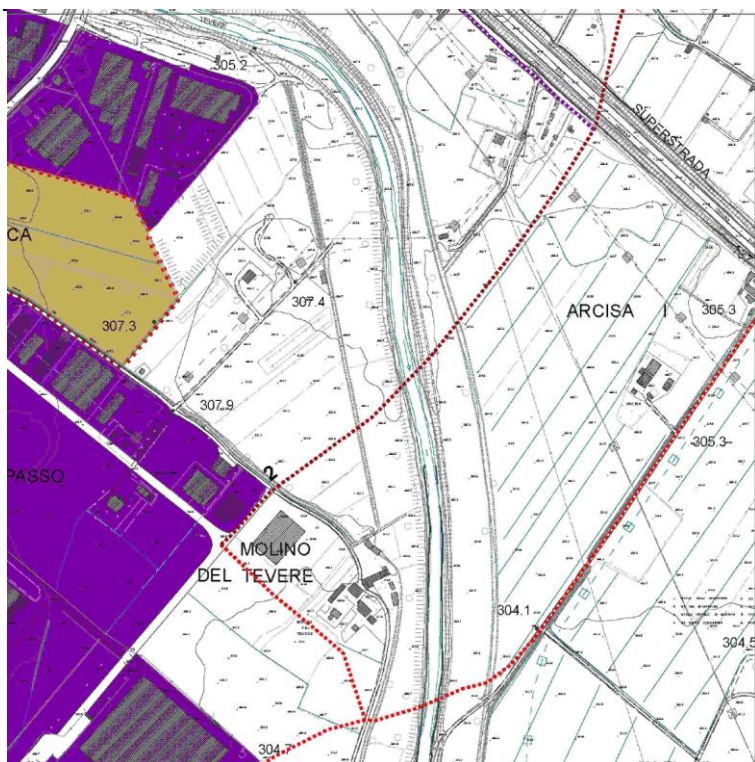
In merito al tema del traffico spesso c'è una tendenza a generalizzare e ad enfatizzare troppo questo problema che pare si possa risolvere solo con nuove strade o nuovi parcheggi che in realtà fanno solo aumentare il traffico.

Si sottopongono poi ai presenti le tre alternative di localizzazione del ponte affinché i presenti possano esprimere la loro preferenza.

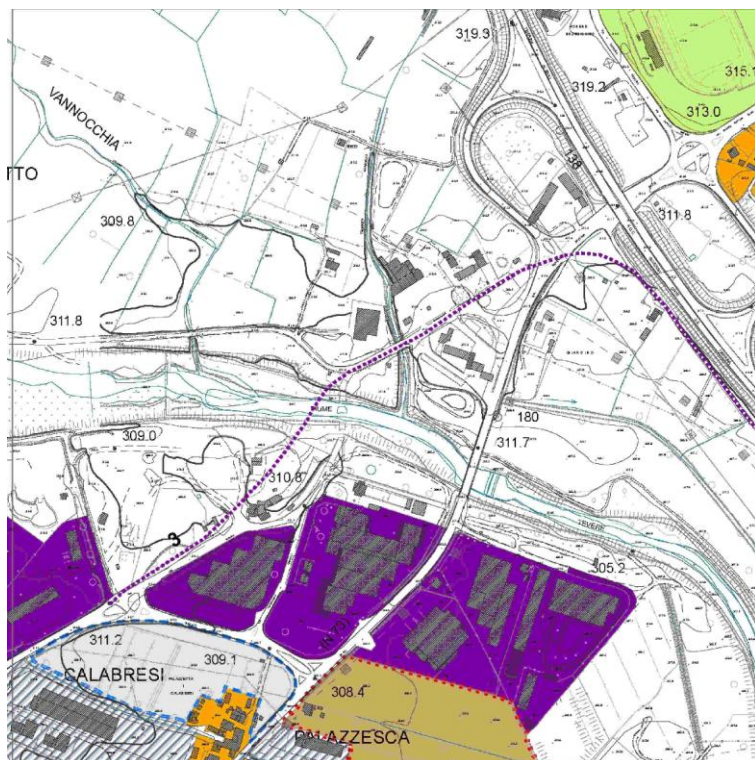


Soluzione 1: quella del P.S.





Soluzione 2 un po' più a nord della soluzione del P.S.



Soluzione 3 che è sul luogo del vecchio ponte crollato sulla Libbia

Interviene **Luigi Andreini** e legge il contributo scritto che verrà consegnato dalla PRO LOCO in cui si esprime apprezzamento per il tema delle piste ciclabili; le più importanti da realizzare per la PRO LOCO



sono quella lungo il Tevere, quella dalle Forche verso il Trebbio, la pista del Melello fino al cimitero, e la pista verso il quartiere S. Lazzaro.

La PRO LOCO esprime perplessità sulla necessità del secondo ponte sul Tevere e giudica ragionevole l'ipotesi di ricostruzione del vecchio ponte crollato lungo la via Libbia o soluzione 3 prospettata dall'arch. Gorelli. In fondo a via dei Banchetti andrebbe localizzata la sola passerella pedonale.

Nel documento della Pro Loco si chiede poi di riqualificare lo spazio informale di Piazza Torre di Berta e di collocare il palio sotto le mura della Fortezza. In merito alla Fortezza si chiede di poter utilizzare a verde pubblico parte degli spazi verdi attorno alla Fortezza; riqualificazione dell'arredo, della segnaletica e cartellonistica nel centro storico.

Per ciò che riguarda il parco agrario si chiede di mettere in atto una disciplina che permetta di ripulire il territorio rurale dalla miriade di capanni e canini che adesso lo popolano per il miglioramento estetico del paesaggio rurale.

Poi si chiede se la stazione ferroviaria sarà spostata o se tale decisione sia troppo impegnativa per il primo R.U.

Interviene **Marraghini** ribadendo l'estrema importanza del tema delle piste ciclabili per una città come Sansepolcro.

In merito alla posizione del nuovo ponte e della passerella ciclopedonale sul Tevere si ritiene che in fondo a via Banchetti debba essere collocata la passerella e si esprime la preferenza per la soluzione n3 per il nuovo ponte. Così si avrebbe un accesso privilegiato ciclopedonale alla città dal "parco agrario" recuperando il paesaggio della memoria così come è stato restituito da Piero della Francesca nel Battesimo. La passerella in fondo a via Banchetti potrà contribuire a permettere più efficaci collegamenti con Città di Castello, S. Leo, Pistrino e Citerna attivando una serie di relazioni di particolare importanza anche turistica.

Per una mobilità sostenibile la soluzione migliore è la n. 3. Si ribadisce poi un'attenzione particolare nella disciplina degli essiccatoi che vengono definiti attività insalubri.

Interviene **Guerra** e si dice completamente d'accordo con quanto sostenuto da Marraghini.

Interviene **William Giavelli** che si dichiara d'accordo con la creazione di piste ciclabili ma è importante anche il destino delle vie vicinali che non possono essere chiuse come avviene attualmente.

**Guerra** precisa di volere un percorso multifunzionale che serva ai pellegrini ma anche ai cittadini di Sansepolcro mentre non voglio opere faraoniche.

**William Giavelli** si dice d'accordo con Guerra e precisa che a Sansepolcro c'è già un rete di percorsi ciclabili pluriuso. Io segnalo l'importanza della realizzazione di un tratto di ciclabile di collegamento con il percorso ciclopedonale lungo il Tevere già presente nei territori di S. Giustino e Città di Castello.

**Mario Mariani** parla in rappresentanza del circolo tennis e della possibilità di realizzare un parco per cani in cui organizzare anche eventi sportivi per animali.

Interviene il Consigliere Bellucci che esprime la sua preferenza per la collocazione del nuovo ponte come prevista dal P.S. (Soluzione 1) perché pare quella che meglio risponde alle esigenze di scaricare il traffico sulla senese aretina.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** precisa che non ci sono fazioni in conflitto nella scelta tra le tre ipotesi; si tratta di spunti per discutere e trovare la migliore soluzione; ad esempio forse è più importante fare in modo che via Bartolomeo della Gatta non sia interrotta verso S. Giustino per non vanificare i benefici effetti del nuovo ponte.



Il Consigliere **Mario Menichella** chiede se la ipotesi 3 è coerente con i problemi del rischio idraulico che ad esempio si sono manifestati anni fa quando un pezzo di diga ha ceduto.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** precisa in merito che questo dipende solo dalla quota e tutte e tre le soluzioni sono pensate in sicurezza idraulica.

Interviene l'ing. **Veneziani** che precisa che il ponte e passerella vanno progettati in relazione alla portata massima del Tevere.

Interviene **Anita Chieli** e chiede di riqualificare gli spazi di verde pubblico anche sulla cerchia delle mura con piantumazione di nuove alberi sia per motivi estetici che funzionali (creare percorsi ombreggiati). Si chiede poi un piano del colore per gli edifici in collina che attualmente sono spesso bianchi e quindi fortemente impattanti.

Interviene **Fernando Marrani** che segnala che occorre illuminare meglio alcuni percorsi per potenziare la loro sicurezza, poi bisogna prevedere banchine più larghe. Si chiede che l'unica pista ciclabile esistente venga prolungata fino al Melello; si chiede inoltre di aumentare il valore identitario dei luoghi pubblici compresi gli spazi verdi di ritrovo dei ragazzi

Interviene **Andrea Cecconi** e dichiara che il verde deve essere un'alternativa ai percorsi meccanizzati in cui sia assicurata continuità e sicurezza. I luoghi verde per essere utilizzati non devono avere una posizione marginale come ad esempio l'area del Campaccio che è giusto recuperare ma per la quale ci saranno dei problemi di gestione. Il verde deve avere vita intorno senza telecamere: I percorsi vanno poi dotati di alberatura per dare un'idea di ricchezza ed accoglienza.

Interviene la **segretaria del PD Stefania Boschi** che segnala la necessità di rendere più sicura per i pedoni la strada per Pocaia. Si segnala poi l'importanza del tema del recupero degli spazi nella fascia antemurale. Si dichiara che il tema del nuovo ponte sul Tevere e della nuova passerella non devono essere considerati in conflitto tra loro.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** ritorna sul tema delle vicinali da recuperare come percorsi ciclopeditoni. È sempre molto difficile ricostruire lo stato di diritto della rete delle vicinali. Si fa poi riferimento al tema della umanizzazione della strada che deve essere pensata come una struttura multiuso e non solo "carreggiata": Ci impegneremo nello studio delle sezioni stradali lungo le strade di servizio dei quartieri periferici con sezioni tipo atte a ricavare marciapiedi più ampi con filari di alberi.



Interviene **Luca Galli** che si dice d'accordo con il documento della PRO LOCO ma sul Ponte concordo con Bellucci e preferisco la soluzione n. 1; segnalo come spazio pubblico da riqualificare in via prioritario i giardini di Porta Fiorentina. Vengono poi chieste alcune informazioni in merito alle scelte del R.u. su alcune aree degradate (tipo ex capannone Inghirami) e sulla possibile trasformazione in autostrada della E45 che imporrebbe la creazione di una strada parallela per il traffico locale.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** precisa che tale viabilità parallela non è compresa tra le previsioni del primo R.U. che devono attuarsi nei prossimi cinque anni.

Per **Pasquini** importante è al soluzione da trovare a via Pertini che va ricostruita in quota sul terreno per evitare i problemi di frana attuali. Si suggerisce inoltre di sistemare finalmente l'area a verde di fronte alla COOP.

Il **Sindaco** segnala tutte le difficoltà a mettere in sicurezza la via Tiberina nord; ci vorrebbe una rotatoria a Porta del Castello e bisognerebbe illuminare meglio il tratto dall'ex Boninsegni verso l'esterno della città.

Reinterviene **Marraghini** segnalando che la rete ciclopedonale va resa indipendente da quella carrabile e quindi:

- Studio di percorsi alternativi;
- Raddoppio del ponte;
- Parco del Tevere
- Attraversamento ciclopedonale;



- Parco tra la città ed il Tevere;
- Ferrovia che diventa tramvia;
- Aree urbane da riqualificare;
- Percorsi verso il territorio rurale da valorizzare come quello verso al Montagna;
- Riqualificazione delle aree industriali Melello e Trieste

Tutti questi temi possono essere oggetto di progetti su cui è possibile ricevere finanziamenti. Quindi esortiamo l'A.C. a impegnarsi ulteriormente su questi temi dandogli gambe.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** parla della proposta di rigenerazione urbana delle aree Melello e Trieste come intervento graduale nel tempo. L'area industriale dell'Alto Tevere dovrebbe invece gradualmente raggiungere i requisiti APEA anche con l'ausilio di finanziamenti regionali.

**Giavelli** parla delle molteplicità di progetti presentati su vari tracciati francescani e religiosi; si chiede di valorizzare il parco Fluviale del Tevere e la zona dei laghetti delle ex cave. Si chiede di valorizzare la zona del lago di Montedoglio anche per funzioni sportive e ricreative.

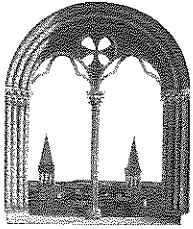
L'arch. **Gianfranco Gorelli** ricorda che nel parco agricolo che contiene anche il parco fluviale sono previste attività varie quali il noleggio bici, ricettività e ospitalità.

**Giavelli** chiede insieme ad altri i temi prioritari del R.U. e i tempi di adozione.

Il Sindaco segnala alcuni temi di cui l'A.C. si sta occupando anche indipendentemente al R.U.:

- Nuovo ponte sul Tevere;
- Passerella;
- Piano triennale delle opere pubbliche;
- Piste ciclopedonali;
- Progetto del Trebbio.

Viene poi precisato che l'adozione del R.U. avverrà in tempi brevi.



Associazione  
"Vivere a Borgo Sansepolcro"

Pro - Loco

Via Luca Pacioli, 7 - 52037 Sansepolcro (Ar)

PROPOSTE DELL'ASSOCIAZIONE "VIVERE A BORGO SANSEPOLCRO" PRO LOCO  
RELATIVE AL REGOLAMENTO URBANISTICO E AL PIANO AGRICOLO

Il Direttivo dell'Associazione si è riunito giovedì 21 novembre per esaminare le bozze del Regolamento Urbanistico e del Piano Agricolo e per formulare eventuali proposte.

Nell'esprimere apprezzamento per il metodo seguito coinvolgendo le Associazioni in scelte che rivestono un'importanza rilevante per lo sviluppo futuro del territorio, il nostro Direttivo formula le seguenti osservazioni in merito ai punti indicati nell'invito a partecipare all'incontro del 25 novembre.

- **Piste ciclopedonali.**

Devono rivestire un'importanza strategica per creare anche una nuova mentalità ed uno stile di vita più sano. Prioritarie dovrebbero essere la pista ciclabile lungo il Tevere, in direzione di Città di Castello, e quella lungo la Circonvallazione Sud - Trebbio. Sarebbe poi auspicabile il completamento, almeno fino a San Lazzaro, della pista ciclabile che parte dal Melello e che attualmente si interrompe poco dopo il cimitero.

- **Secondo ponte sul Tevere.**

Non ci sembrano molto convincenti le motivazioni addotte per la realizzazione del secondo ponte: avere un'alternativa all'eventuale inagibilità di quello attuale; eliminare l'ingorgo del traffico che si verifica all'uscita degli operai dalla zona industriale. Riteniamo che la risposta a questi problemi potrebbe essere data anche ricostruendo in maniera adeguata il vecchio ponte medievale crollato nel 1995. In località Banchetti è auspicabile che venga finalmente realizzata la "passerella" di collegamento con Gricignano.

- **Riqualificazione degli spazi pubblici.**

Sono molti a nostro avviso gli spazi pubblici da riqualificare, ma per non scrivere il libro dei sogni ne indichiamo solo alcuni: dare una sistemazione definitiva e permanente a Piazza Torre di Berta (nell'Ottocento vi era una fontana poi rimossa ed in parte murata in Piazza Garibaldi); trasferire il Palio della Balestra sotto le mura della Fortezza, creando un parco collegato con Piazza Gramsci; destinazione a parco, ma anche a parcheggio se necessario, degli spazi attorno alla mura, prevedendo una sistemazione decorosa delle aperture di via San Puccio e di via Aggiunti; prevedere norme ben precise in materia di affissioni, segnaletica, illuminazione e arredo urbano.

- **Giardini pubblici e privati nel Centro Storico.**

Il Regolamento Urbanistico dovrebbe avere un capitolo dedicato a questo settore che obblighi i proprietari a curare i muri esterni (eliminando erbe infestanti), ad impedire che la vegetazione invada le strade e a pulire le stesse da foglie e frutta cadute.

- **Parco agricolo.**

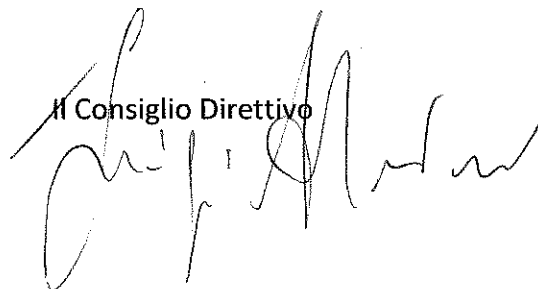
Condividiamo quanto espresso nella bozza con la raccomandazione che si provveda a dare delle indicazioni per quanto riguarda la realizzazione di capanni per il ricovero degli attrezzi da lavoro.

- **Principali infrastrutture da prevedere.**

Crediamo che, a futura memoria, sia da prevedere il proseguimento della ferrovia sia verso Arezzo che verso l'Adriatico. A tal proposito andrebbe anche ripensata l'ubicazione dell'attuale stazione ferroviaria, che potrebbe essere spostata verso la zona San Paolo – Afra.

Sansepolcro, 21 novembre 2013

Il Consiglio Direttivo





Comune di Sansepolcro  
REGISTRO UFFICIALE  
**0017972**  
15/11/2013  
INGRESSO  
Classifiche: 06.05



ALTO TEVERE UMBRO  
TOSCANO

Tel: 3286629147

3356089989

E-mail: [giancarlo.1947@hotmail.it](mailto:giancarlo.1947@hotmail.it)  
[marvec@live.it](mailto:marvec@live.it)

Ospedale C.Castello - 32866 29147

Al Sindaco di Anghiari  
Piazza del Popolo, 1  
52031 Anghiari (AR)

p.c. Al Presidente dell'Unione dei Comuni della Valtiberina  
V. San Giuseppe 32  
52037 Sansepolcro (AR)

Alla Regione Toscana Al Presidente Enrico Rossi  
Piazza Duomo n° 10,  
50122, Firenze (FI)

p.c. Direz. Generale Governo del Territorio  
Resp.le Maria Sargentini  
Via Di Novoli 26  
50127, Firenze (FI)

Al Sindaco di Sansepolcro  
via Matteotti, 1  
52037 Sansepolcro (AR)

**Oggetto: "Richiesta revisione delle normative del Regolamento Urbanistico per le zone agricole nel Comune di Anghiari"**

A seguito della realizzazione di nuove edificazioni nel territorio agricolo, incentivate con sovvenzioni comunitarie, che incrementano fra l'altro l'attività di coltivazione ed essiccazione del tabacco, esprimiamo le nostre preoccupazioni poiché tali attività possono pregiudicare la qualità dell'ambiente e del paesaggio della nostra vallata.

Siamo inoltre preoccupati per la nocività per la salute, visto che gli "essiccatoi del tabacco sono equiparati ad aziende insalubri di prima classe" e le nuove edificazioni sono nei pressi di nuclei abitati.

Facciamo quindi richiesta della revisione delle normative del Regolamento Urbanistico riguardanti le zone agricole.

Infatti tali normative che hanno determinato l'approvazione di questi interventi, considerano queste zone finalizzate esclusivamente alla produzione agricola, mentre dovrebbero essere caratterizzate per la loro qualità ambientale e per attività legate al tempo libero, compatibili con l'ambiente stesso.





**CITTADINANZA ATTIVA  
ALTO TEVERE UMBRO  
TOSCANO**

**Tel: 3286629147  
3356089989**

**E-mail: [giancarlo.1947@hotmail.it](mailto:giancarlo.1947@hotmail.it)  
[marvec@live.it](mailto:marvec@live.it)**



**ALTO TEVERE UMBRO  
TOSCANO**

**Ospedale C.Castello - 32866 29147**

In particolare sono da rivedere l'art. 31, annessi per le aziende agricole e l'art. 35 che regola le zone E1, per la produzione esclusivamente agricola; in tale classificazione ricade tutta la zona di pianura e la stessa Piana della Battaglia, compresa fra il Tevere, la strada della Motina e lo stradone medievale per Sansepolcro, contraddicendo in modo evidente le caratteristiche storiche, paesistiche, ambientali e culturali del luogo.

Questa revisione si rende tanto più necessaria in quanto risulta doversi adeguare agli indirizzi della PAC 2014-2020.

Riteniamo fondamentale l'apporto delle Pubbliche Amministrazioni nella guida ad uno sviluppo armonico del territorio, anche in senso economico, evitando che il beneficio di particolari categorie di imprenditori vada ad inficiare le possibilità di sviluppo di altre imprenditorialità o l'insediamento di nuove, negando di fatto l'opportunità di creare nuove occasioni di occupazione, in contrasto con le dichiarazioni di voler tutelare la libera iniziativa ed il libero mercato. In particolare lo sviluppo della coltivazione tabaccola, così come perseguita, di fatto preclude qualsiasi possibilità d'intraprendere un'agricoltura biologica e di qualità sostenibile e la possibilità di usufruire liberamente del territorio, in svariate modalità; questo risulta particolarmente evidente nella stagione di essiccazione del tabacco, in conseguenza del mancato rispetto degli orari di spandimento dei sussidi chimici, ma anche per le modalità di coltivazione.

La qualità ambientale e la possibilità di fruirne attraverso attività turistiche e culturali, attraverso svariate forme di attività, anche agricola, è una ricchezza anche economica che non può essere preclusa a nuovi imprenditori in nome di interessi limitati e costituiti.

Lo sviluppo, come sostiene anche la Comunità Europea, passa attraverso la diversificazione, anche in agricoltura. La PAC sottolinea anche il valore economico del territorio e rispetto ad esso si pone in duplice maniera:

- da una parte dispone significativi finanziamenti per la diversificazione in agricoltura anche nell'ambito delle aziende esistenti.
- Dall'altra impone ai coltivatori che usufruiscono di finanziamenti diretti, l'impiego del 30% di detto finanziamento in ripristino ambientale, alberature.

Questa imposizione è molto invisibile alle associazioni di categoria, ma è utile, perché se è possibile che, ad esempio, un uliveto toscano non necessiti di piantumazioni, succede che il territorio ad esso circostante abbia sovente bisogno di regimazione, ad esempio delle acque, perché l'assenza di manutenzione ne ha reso precario l'equilibrio idrogeologico.

Le pubbliche amministrazioni hanno il compito di regolamentare la gestione del territorio anche affinché sia stimolato l'accesso ai finanziamenti disponibili, che troppo spesso vengono non impiegati proprio perché manca la spinta della Pubblica Amministrazione a far sì che il singolo sia sollecitato a coltivare non solo il proprio miope interesse, ma anche quello comunitario.



**CITTADINANZA ATTIVA  
ALTO TEVERE UMBRO  
TOSCANO**

**Tel: 3286629147  
3356089989**

**E-mail: [giancarlo.1947@hotmail.it](mailto:giancarlo.1947@hotmail.it)  
[marvec@live.it](mailto:marvec@live.it)**



**ALTO TEVERE UMBRO  
TOSCANO**

**Ospedale C.Castello - 32866 29147**

Conscia dell'importanza dell'azione programmatrice delle Amministrazioni per un accesso corretto e completo ai finanziamenti erogati, la U. E. finanzia le pubbliche amministrazioni anche in processi di ricerca, attraverso lo strumento del Pre Commercial Public procurement (Appalto pre commerciale) che attiva l'acquisizione di ricerca finalizzata a risolvere un problema socioeconomico o una sfida di interesse pubblico per la quale non c'è ancora una soluzione disponibile sul mercato. In particolare può essere finalizzata a processi di diversificazione, integrazione, riconversione del territorio.

Per quanto sopra esposto, le zone prima individuate del R.U. dovrebbero essere caratterizzate non come destinate alla produzione esclusivamente agricola ma, per l'alto valore storico, ambientale e culturale dei luoghi, come Parco Agrario in cui coesistono le attività legate ad un'agricoltura di qualità con attività economiche diverse quali il turismo, le attività culturali, la produzione di energia, nonché attività connesse al tempo libero (fruizione del fiume, percorsi ciclabili, percorsi a piedi, tiro con l'arco, gioco della rulla, visite di gruppo, agriturismo, ecc.). Questo anche in sincronia con il vicino comune di Sansepolcro che, nel proprio R.U. In corso di stesura, sta impostando il progetto di un parco agricolo.

Nella disponibilità a sviluppare un confronto proponiamo che l'Amministrazione Comunale si faccia carico della costituzione di un tavolo tecnico con l'obiettivo di studiare le opportune modifiche ai regolamenti comunali anghiaresi.

Confidando in un accoglimento delle nostre proposte, distinti saluti.

**Anghiari, 11.11.2013**

**Associazione**

**CITTADIN@NZATTIVA**

**Associazione**

**"LA VOCE DEI PICCOLI"**

**Gruppo**

**"Amici della Terra Valtiberina"**



**INCONTRI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO – SECONDO INCONTRO DEL “LABORATORIO PARTECIPATO  
SUGLI SPAZI PUBBLICI”**

**DATA: 04/02/2014**

**PARTECIPANTI ESTERNI ISCRITTISI NEL REGISTRO DELLE PRESENZE**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Fausto Piccinelli	Cittadino
Fabio Marraghini	Rappresentante dell'Associazione “La voce dei piccoli”
Claudio Matassi	Cittadino
Anna Santangelo	Cittadina
Sara Meozzi	Rappresentante dell'associazione ENPA
William Giavelli	Rappresentante del Club Alpino Italiano
Giovanni Czortek	Rappresentante del Club Alpino Italiano
Vilmini Cola	Rappresentante dell'associazione ENPA
Giulia Vignini	Rappresentante dell'associazione ENPA
Patrizia Gaggi	Rappresentante dell'associazione ENPA
Elisabetta Ruggeri	Rappresentante dell'associazione ENPA
Renato Biagioli	Rappresentante dell'associazione ENPA
Libero Alberti	Rappresentante PRO LOCO
Ivo Pasquetti	Rappresentante PRO LOCO
Nicoletta Panichi	Cittadina
Anna Maria Zanchi	Rappresentante dell'associazione ENPA
Andrea Guerra	Rappresentante del comitato “passerella”
Corinne Minore	Cittadina
Fernando Marrani	Cittadino
Valerio Tricca	Cittadino
Mariella Giorgeschi	Rappresentante dell'associazione ENPA
Paolo Testi	Rappresentante dell'associazione ENPA
Susy Soriente	Rappresentante dell'associazione ENPA e PRO LOCO
Daniela Del Bene	Rappresentante dell'associazione ENPA
Maurizio Cesari	Rappresentante del PD



Paolo Baschetti	Rappresentante dell'associazione ENPA
Marco Vecchiattini	Rappresentante delle Associazioni "La voce dei piccoli" e "Cittadinanza attiva"
Gabriele Baschetti	Rappresentante dell'associazione ENPA



Il **Sindaco** introduce segnalando che si tratta dell'ultimo incontro del Laboratorio partecipato organizzato prima della adozione del R.U.. Poi dopo l'adozione saranno organizzati altri momenti

Stasera illustreremo alcune carte del R.u. che rappresentano la "forma urbis" (centro storico e parti organizzate della città) poi analizzeremo le carte del parco agricolo.

Interviene **Mariella Giorgeschi** di ENPA e chiede che nel R.U. vengano previste aree verdi pubbliche da destinare a "Sgambatoio per cani". Nel nostro territorio tali spazi mancano completamente e questi spazi sono molto richiesti soprattutto dagli abitanti del centro storico. Tali aree non hanno bisogno di grandi arredi: una recinzione, una fontana e possono essere collocate anche vicino ad aree verdi per il gioco dei bambini per migliorare il rapporto uomo animale. Noi come ENPA ci impegnamo con il Comune a collaborare economicamente e alla gestione futura di queste aree che devono funzionare con regole precise. Tanti cittadini sono sensibili in merito a questo tema e quindi occorre dare risposta a queste esigenze largamente sentite.

Si chiede poi uno spazio vicino al canile sanitario in cui collocare i gatti abbandonati prima di essere adottati; ciò anche per combattere il problema delle "colonie feline".



L'arch. **Gorelli** assicura che tali esigenze saranno recepite nel R.U. ma grande importanza assumerà la futura gestione di tali aree.

**Giorgeschi** assicura che ENPA non mancherà al suo impegno nella gestione.

Il **Sindaco** sottolinea che sarà importante il Regolamento d'uso di tali aree; in tal senso è utile che il cane non può essere lasciato solo ma deve essere sempre custodito sotto la responsabilità del proprietario.

**Libero Aberti** ricorda la richiesta inoltrata alla A.C. per uno spazio all'interno di un verde pubblico lungo via IXIX Marzo in cui collocare il monumento in memoria della liberazione di Sansepolcro dai nazisti.

L'arch. **Gorelli** spiega poi il lavoro svolto anche per recepire nel R.U. i suggerimenti derivanti dagli incontri del Laboratorio partecipato riassumendo tutti gli argomenti affrontati nei due precedenti incontri.

**Andrea Guerra** chiede quali sono le previsioni per la zona industriale Trieste.

L'arch. **Gorelli** spiega che lì si tratta di ripristinare un mix di funzioni attraverso un processo graduale per non mettere in conflitto le attività produttive con gli interventi di sostituzione. La rigenerazione urbana qui non può attuarsi così come prevista dalla legge. Poi vengono illustrate le previsioni per le aree caposaldo: viale della Stazione, Porta Fiorentina, area sopra Porta del Castello, area centrale di S. Paolo che è un nucleo di funzioni e di socialità e un punto di riferimento della città recente.

Ferrovia esistente da trasformare in un metrotreno con fermate in punti strategici (Palazzolo, quartiere Riello, quartiere S. Paolo, centro storico), poi si prevedono in aree contigue alla ferrovia spazi per parcheggi scambiatori con possibilità di noleggio bici o car sharing.



Poi la rete delle piste ciclabili.

Per ciò che riguarda la posizione del nuovo ponte data la situazione che è già in fieri di accordi con la Regione si è confermata la localizzazione del P.S. limitando comunque la realizzazione di nuova viabilità e prevedendo che il ponte sia affiancata da una pista ciclopedonale in sede propria.



**Andrea Guerra** chiede perché si sia arrivati a questa decisione.

L'**arch. Gianfranco Gorelli** spiega che i condizionamenti sono derivati dallo sviluppo pregresso di appositi accordi con la Regione che hanno imposto di accantonare altre ipotesi.

Il **Sindaco** conferma che la soluzione già prevista dal P.S. ci consente di partire da un progetto preliminare già sviluppato riducendo i tempi.

**Fabio Marraghini** interviene ribadendo quanto già detto nei precedenti incontri. In merito alla scelta della localizzazione del nuovo ponte in fondo a via Banchetti non pare quella giusta perché è molto impattante. Per il resto si condivide in pieno quanto illustrato dall'**arch. Gianfranco Gorelli**.

**Ivo Pasquetti** risegna il problema della Fortezza, delle mura urbane, dell'ex caserma dei carabinieri da riqualificare; ribadisce l'importanza di mantenere le scuole all'interno del centro storico. Viene poi ricordata la necessità di non dimenticarsi dell'ipotesi di collegamento ferroviario tra Sansepolcro ed Arezzo che è un sogno che va comunque coltivato.

**Czortek** chiede che venga realizzata la pista ciclabile lungo il Tevere ed una passerella sul torrente Afra; ricorda il progetto della Provincia per l'attraversamento del Tevere a Gorgabuia.

Interviene **Andrea Cecconi** che ricorda che si potrebbero ottenere finanziamenti per studiare una normativa unica nella piana del Tevere sia di Anghiari che di Sansepolcro che tenti di armonizzare la



coltura del tabacco con le altre funzioni culturali, ricreative, sportive da attivare nella piana. S potrebbero pensare progetti che coinvolgano sia privati che imprenditori che enti pubblici secondo la formula del "patto precommerciale" che è previsto nella PAC.



**L'arch. Gianfranco Gorelli** risponde che tali attività progettuali seguiranno la approvazione del R.U.; l'architetto cita gli esempi di contratti di fiume e sottolinea però l'importanza del coinvolgimento degli agricoltori. Poi si suggerisce all'A.C. di creare un "urban centre" ovvero di un luogo adibito in modo permanente alla discussione su temi che riguardano progetti urbani.

**Libero Alberti** dichiara che avrebbe preferito il recupero del vecchio ponte sulla Libbia anziché l'ipotesi prescelta pur comprendendo le ragioni esposte dal Sindaco. Rinnova la richiesta di riqualificare lo spazio di Piazza Torre di Berta.

**Fernando Marrani** apprezza quanto illustrato dall'arch. Gorelli come lavoro fin qui svolto e apprezza l'idea dell'urban centre da abbinare al centro studi per la sismica.

**William Giavelli** chiede quale sia il destino della rete escursionistica della collina dato che in questi dibattiti si è sempre privilegiata l'area della piana. Come sarà gestita e da chi?

**L'arch. Gianfranco Gorelli** risponde che qui si scontano i limiti della pianificazione. I beni sono individuati e sottoposti a tutela ma il R.U. non può dire chi si occupa della loro manutenzione. In merito al tema di Piazza Torre di Berta io non sono per la omologazione e plastic azione della scena urbana; la piazza dovrebbe essere qualificata da installazioni temporanee con l'ausilio di artisti con simulazioni di luci e opere amovibili come una casa di progetti a cielo aperto.



IL Consigliere **Mario Menichella** chiede che sia organizzato un nuovo incontro nel periodo di pubblicazione del piano per la presentazione delle osservazioni. Poi si esprime il proprio parere favorevole per la scelta compiuta per il ponte.

Si chiede poi se il R.u. contenga previsioni di piccoli progetti che possano rimettere in moto l'economia e se ci sia stato il coinvolgimento dei tecnici nel percorso partecipativo effettuato.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** ricorda i numerosi incontri organizzati con i tecnici con particolare riferimento alla disciplina del patrimonio edilizio esistente che è stata ampiamente condivisa.

Il **Sindaco** conclude l'incontro manifestando tutta la sua soddisfazione per gli esiti del Laboratorio partecipato che è stata un'occasione di scambio molto proficua. Questi incontri saranno ripetuti perché il metodo è quello giusto e non vorrei abbandonare questa modalità. Vi chiedo pertanto di essere presenti ancora.



Sansepolcro, \_\_\_\_\_

**Al Sindaco di Sansepolcro e Assessore all'Urbanistica sig.ra Daniela Frullani**

**OGGETTO: 1) area per lo sgambo destinata ai cani; 2) area di accoglienza destinata ai gatti (gattile)**

**I sottoscritti cittadini**, appartenenti alla associazione ENPA sez. di Sansepolcro e altri che sostengono e approvano la nostra iniziativa, con la presente pongono all'attenzione dell'Amministrazione Comunale le seguenti questioni:

Considerato che a Sansepolcro non vi sono attualmente zone o parchi pubblici dove i cittadini possano portare i loro cani e lasciarli liberi di correre e sgambare (attività necessaria alla salute psicofisica dei cani) in sicurezza, e che numerosi cittadini hanno espresso a ENPA sezione di Sansepolcro il loro desiderio di poter avere a disposizione un'apposita area recintata di sgambo per cani,

**I sottoscritti chiedono (1):**

**Che il Comune proceda in tempi rapidi alla definizione e realizzazione di un progetto relativo ad una o più zone appositamente destinate a tale attività**

(A sostegno di tale iniziativa ENPA sez. di Sansepolcro: 1) ha avviato una raccolta di firme presso la cittadinanza, che sarà poi consegnata al Sindaco; 2) è disposta ad investire parte delle proprie risorse finanziarie per eventuali miglioramenti alla fruibilità di tale area )

Considerato inoltre che la Legge Regionale 59/2009 (in particolare agli art. 34 e 35) disciplina la materia relativa alle cosiddette "colonie feline",

Considerato che l'articolo 34, comma 5, della L.R. 59/2009 se pure non contiene il termine "gattile" prevede che nel caso di "gravi necessità delle colonie stesse" o in caso di necessità "di opere edilizie" l'amministrazione comunale provveda a spostare la colonia felina interessata "dalla zona abitualmente frequentata ad altra zona preventivamente individuata" (tale articolo cita quindi espressamente una "zona" che deve comunque essere individuata e che sia idonea all'accoglienza di colonie feline che si trovino in stato di necessità)

Considerato che nel territorio comunale tale "zona" attualmente non esiste mentre appare assolutamente necessaria tenuto conto delle numerose presenze di felini allo stato libero

**I sottoscritti chiedono (2):**

**Che il Comune proceda in tempi rapidi alla definizione e realizzazione di un progetto relativo ad un'area, anche di modeste dimensioni, idonea ad accogliere in sicurezza i felini che si trovano in difficoltà per i vari motivi previsti dalla legge (possibilmente nella zona dove si trova il canile sanitario)**

Anche in questo caso ENPA sez. di Sansepolcro è disposta ad investire parte delle proprie risorse finanziarie per eventuali miglioramenti alla fruibilità di tale area

Cordiali saluti

La risposta può essere inviata presso:

MARIA ROSA PULETTI V.le Raffaello, 18; 52035 Monterchi (AR)

(MARIA ROSA PULETTI)

(MARIELLA GIORPESCHI)

Daniela Del Bene

Sara Meozzi

Federico Breggi

Maria Rosa Pulletti

Mariella Giropeschi

Daniela Del Bene

Sara Meozzi

Federico Breggi



PROVINCIA  
DI AREZZO

SERVIZIO DIFESA DEL SUOLO



Via Arrigo Testa, 2 - 52100 Arezzo - tel.0575.3161

URL: www.provincia.arezzo.it E-MAIL: difesasuolo@provincia.arezzo.it

TITOLO:

Lavori urgenti di realizzazione di una soglia in scogliera con dissipatori posta a valle della controbriglia di Gorgabuia sul Fiume Tevere, nei Comuni di Anghiari e Sansepolcro.

PROGETTO N°:

067\_DS\_08

IMPORTO:

€ 43.000,00

TECNICI:

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

ing. Leandro RADICCHI

IL COORDINATORE PER LA PROGETTAZIONE:

geom. Adriano Brizzi

PROGETTISTI:

U.I. geom. Valeria Vertigini

geom. Fabio Camicciottoli

Geom. Marco Signorini

FASE:

**PROGETTAZIONE ESECUTIVA**

OGGETTO:

**ELABORATI GRAFICI**

TAVOLA:

**Unica**

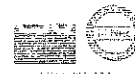
CONTENUTO:

Planimetria  
Sezioni tipo

SCALA:

Varie

REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEGUITO		
VPP	VERIFICA art. 46 DPR 554/99				
VPE	VERIFICA art. 47 DPR 554/99	4/10/2011			
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEGUITO	VERIFICATO	APPROVATO



NOME FILE: P:\067\_DS\_08 Tevere Gorgabuia\progetto\Bozze\067\_DS\_08\elaborati grafici.doc







### **3. CONCLUSIONI**

Tenuto conto di quanto riportato nel presente Rapporto del Garante si ritiene che il processo partecipativo che ha accompagnato il procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro si sia svolto nel pieno rispetto della L.R. 01/05.

Sansepolcro, 24 maggio 2014

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Arch. Maria Luisa Sogli