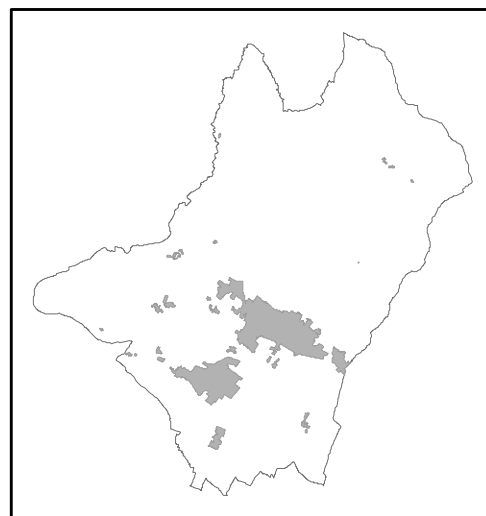


# Regolamento Urbanistico

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

## RAPPORTO DEL GARANTE PRELIMINARE ALLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI RELATIVE AL SECONDO STRALCIO DI R.U.



Gennaio 2016

Adozione D.C.C. 62 del 31/05/2014  
Approvazione secondo stralcio del R.U.

**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

#### COLLABORATRICE DELL'UFFICIO DI PIANO PER INDAGINI SUL P.E.E.:

arch. Silvia Alberti Alberti

#### 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. LE OPPORTUNITÀ DI PARTECIPAZIONE MESSE A DISPOSIZIONE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NELLA SUCCESSIVA ALL'ADOZIONE: pubblicazione del R.U. adottato .....</b>	<b>pag. 03</b>
<b>3. L'EVENTO CENTRALE DELLA PARTECIPAZIONE NELLA FASE SUCCESSIVA ALL'ADOZIONE: il convegno e la mostra intitolata "Il primo Regolamento Urbanistico di Sansepolcro pag. 05</b>	
<b>4. LE ULTERIORI OPPORTUNITÀ DI PARTECIPAZIONE MESSE A DISPOSIZIONE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NELLA FASE SUCCESSIVA ALL'ADOZIONE: gli incontri con le categorie professionali .....</b>	<b>pag. 15</b>
<b>5. IL PRIMO RECEPIMENTO DELLE ISTANZE PIÙ FREQUENTI RACCOLTE NELLA FASE SUCCESSIVA ALL'ADOZIONE: la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 17/07/2014 e la Deliberazione di Giunta Comunale n. 205 del 02/10/2014 .....</b>	<b>pag. 22</b>
<b>6. L'INFORMAZIONE SUI CONTENUTI DELLA D.C.C. N. 88 DEL 17/07/2014 NEI CONFRONTI DELLA STRUTTURA TECNICA DELLA REGIONE TOSCANA.....</b>	<b>pag. 24</b>
<b>7. L'ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE IN MERITO AL I STRALCIO DI R.U. APPROVATO CON D.C.C. n. 41 del 01/04/2015 .....</b>	<b>pag. 25</b>
<b>8. LE ATTIVITÀ DEL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE PER LA APPROVAZIONE DEL SECONDO STRALCIO DI R.U.CONCLUSIONI: il confronto con le strutture tecniche della Regione Toscana e della Provincia di Arezzo.....</b>	<b>pag. 28</b>
<b>9. IL RECEPIMENTO DEI CONTRIBUTI DELLA REGIONE E DELLA PROVINCIA NELL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI RIGUARDANTI IL SECONDO STRALCIO DI R.U. ....</b>	<b>pag. 33</b>
<b>10. CONCLUSIONI .....</b>	<b>pag. 36</b>



## **1. PREMESSA**

Il 12 novembre 2014 è stata pubblicata sul B.U.R.T. la nuova legge regionale sul governo del territorio, L.R.T. 65/2014, che ha abrogato la previgente L.R. 01/05, ovvero il riferimento normativo per la procedura di formazione ed approvazione del Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Sansepolcro, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 31/05/2014.

Alla data di entrata in vigore della citata L.R.T. 65/2014 il R.U. del Comune di Sansepolcro risultava pertanto già adottato e, quindi, nel rispetto della disciplina transitoria di cui all'art. 231 della nuova legge tale strumento urbanistico può concludere il suo iter di approvazione secondo le disposizioni dell'art. 17 della L.R. 01/05 ancorché abrogata.

L'art. 20, comma 2, della L.R. 01/05 prevede che, in sede di assunzione delle determinazioni provvedimenti per l'adozione ed approvazione degli strumenti e degli atti di governo del territorio, il Garante della Comunicazione rediga un rapporto sull'attività svolta.

A tal fine si evidenzia che le fasi procedimentali e le conseguenti determinazioni provvedimenti per addivenire all'approvazione definitiva del R.U. sono nel nostro caso più complesse di quelle ordinarie dal momento che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 17/07/2014 l'Amministrazione Comunale ha stabilito di procedere all'approvazione del R.U. in due fasi. La prima fase individuata doveva riguardare in particolare il territorio già urbanizzato, al fine di dare un impulso all'economia locale accelerando le procedure di quegli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che presumibilmente erano stati reputati di più agevole attuazione, anche a causa della loro minore incidenza in rapporto ai contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale della Regione Toscana, della Provincia di Arezzo e del Piano Paesaggistico regionale.

La seconda fase avrebbe dovuto riguardare le restanti previsioni del R.U., ovvero la disciplina delle aree di trasformazione TR e TRpr e di riqualificazione RQ non oggetto del primo stralcio di R.U., la disciplina del territorio rurale e le previsioni infrastrutturali.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 01/04/2015 è stato definitivamente approvato il primo stralcio di Regolamento Urbanistico a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni ad esso riferite; tale primo stralcio è divenuto efficace con la sua pubblicazione sul BURT in data 27/05/2015.

### CONSIDERATO CHE:

- a seguito della adozione del R.U. sono pervenute, entro la data di pubblicazione del 25 Settembre 2014, 466 osservazioni, che sono da considerare "nei termini", e, in data successiva, ulteriori 14 osservazioni (12 di privati cittadini, una della Regione Toscana e una della Confesercenti) che sono state considerate "fuori termine";
- a queste sono da aggiungere le due osservazioni di ufficio n. 481 e 482 (rispettivamente relative al primo e al secondo stralcio di RU, formulate dall'Ufficio di Piano al fine di correggere errori materiali riscontrati a seguito della pubblicazione o di integrare gli elaborati del R.U. sulla base di segnalazioni e contributi degli uffici interni e da altri soggetti interessati);
- nella fase che si è conclusa con l'approvazione del primo stralcio di R.U. sono già state esaminate e contro dedotte 199 osservazioni;
- il secondo stralcio di R.U. ancora da approvare riguarda le aree di trasformazione TR, TRpr e le aree di riqualificazione RQ non oggetto di approvazione nell'ambito del primo stralcio oltre che il territorio rurale e le previsioni di nuove infrastrutture e le conseguenti aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio;



- rimangono da esaminare e contro dedurre, preliminarmente alla approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico nel suo complesso, le osservazioni riferite al secondo stralcio di R.U. che sono 282 (179 pervenute "nei termini" e 3 "fuori termine") più l'osservazione d'ufficio n. 482; a queste sono da aggiungere le controdeduzioni alle 6 osservazioni relative alle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio nel R.U. adottato;

il presente Rapporto del Garante è finalizzato in particolare a dare conto dell'attività attinente il processo di partecipazione svolta nella fase compresa tra il 01/04/2015 (data di approvazione del primo stralcio di R.U.) ad oggi che riguarda essenzialmente la predisposizione delle proposte di controdeduzione tecnica e della Commissione Urbanistica Consiliare alle osservazioni riguardanti il secondo stralcio di R.U..

Nell'ambito del presente Rapporto vengono comunque ripetuti, rispetto al Rapporto del Garante redatto preliminarmente alla fase di approvazione del primo stralcio di R.U., anche i capitoli da 2 a 6 riguardanti fasi precedenti, in quanto in tali momenti sono stati oggetto di dibattito e confronto anche i temi secondo stralcio di R.U. (disciplina del territorio rurale delle schede progetto della aree di trasformazione e riqualificazione ecc.).

Si segnala comunque che il presente Rapporto del Garante è preliminare alla sola approvazione da parte del Consiglio delle controdeduzioni alle osservazioni riguardanti il secondo stralcio di R.U..

L'approvazione dell'intero R.U. (preceduta dall'adeguamento degli elaborati del R.U. alle suddette controdeduzioni, dal deposito presso il Genio Civile delle integrazioni ancora da produrre riguardanti il secondo stralcio, dalla conseguente acquisizione del parere favorevole finale da parte dello stesso Genio Civile e dalla espressione del parere motivato relativo alla procedura di VAS anche in merito al II stralcio di R.U.) sarà oggetto di una successiva seduta del Consiglio Comunale, prima della quale si provvederà anche alla stesura del Rapporto del Garante della Comunicazione (o della Informazione e Partecipazione, come chiamato nella L.R. 65/2014) e della Relazione del Responsabile del procedimento conclusivi.

Contestualmente al R.U. saranno oggetto di approvazione anche le integrazioni al PEBA nel rispetto di quanto prescritto nella D.C.C. 41/2015.



## 2. LE OPPORTUNITÀ DI PARTECIPAZIONE MESSE A DISPOSIZIONE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NELLA FASE SUCCESSIVA ALL'ADOZIONE: la pubblicazione del R.U. adottato

Nel rispetto dell'art. 17, comma 2, della L.R. 01/05 il provvedimento di adozione del R.U. (D.C.C. n. 62/2014) con i relativi allegati è stato depositato presso l'ufficio urbanistica per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT), che è avvenuta il 25/06/2014. Entro e non oltre tale termine, chiunque ha potuto prenderne visione e presentare le osservazioni che ha ritenuto opportune. L'avviso di adozione è stato inoltre pubblicato su specifici manifesti affissi in luoghi di pubblico passaggio.

Ai sensi dell'art. 17, comma 1, delibera di adozione ed i suoi allegati sono stati trasmessi alla Provincia di Arezzo ed alla Regione Toscana rispettivamente con nota di cui al nostro prot. N. 10652 del 24/06/2014 e nota di cui al nostro prot. N. 11081 del 01/07/2014.

Preliminarmente alla adozione inoltre, nel rispetto dell'art. 62 della L.R.T. 01/2005, le indagini geologico-tecniche ed idrauliche di supporto al R.U. e le certificazioni delle indagini geologico — tecniche con gli elaborati urbanistici erano stati depositati presso l'Ufficio del Genio Civile di Arezzo e acquisite con protocollo di tale ufficio n. AOOGR/127524/N.060.050 del 20/05/2014; alla pratica suddetta era stato

assegnato il numero di deposito 3319 il 21/05/2014.

Per garantire inoltre un'adeguata e diffusa conoscenza del nuovo strumento urbanistico adottato tutti i suoi elaborati sono stati pubblicati sul sito web del Comune di Sansepolcro con accesso diretto dalla homepage cliccando sull'apposita icona. Di seguito è riportata la visualizzazione della home page (fig. 1) su cui è stata cerchiata tale icona.



Fig. 1

La Fig. 2 riportata di seguito da invece conto delle informazioni scaricabili collegate alla icona del R.U. presente sulla home page (delibera di adozione e suoi allegati, elaborati del R.U., informazioni riguardanti le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, il luogo in cui tali elaborati in formato cartaceo potevano essere consultati, il periodo di pubblicazione in cui far pervenire le osservazioni, i vari argomenti soggetti ad osservazioni in modo distinto, le modalità per la trasmissione delle osservazioni). Al fine di agevolare i cittadini ed i tecnici nella predisposizione delle osservazioni sono stati redatti dall'Ufficio urbanistica tre modelli distinti per la

presentazione delle osservazioni:



- alla parte urbanistica del R.U.
- ai contenuti del R.U. relativi alla procedura di V.A.S.;
- alle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio.

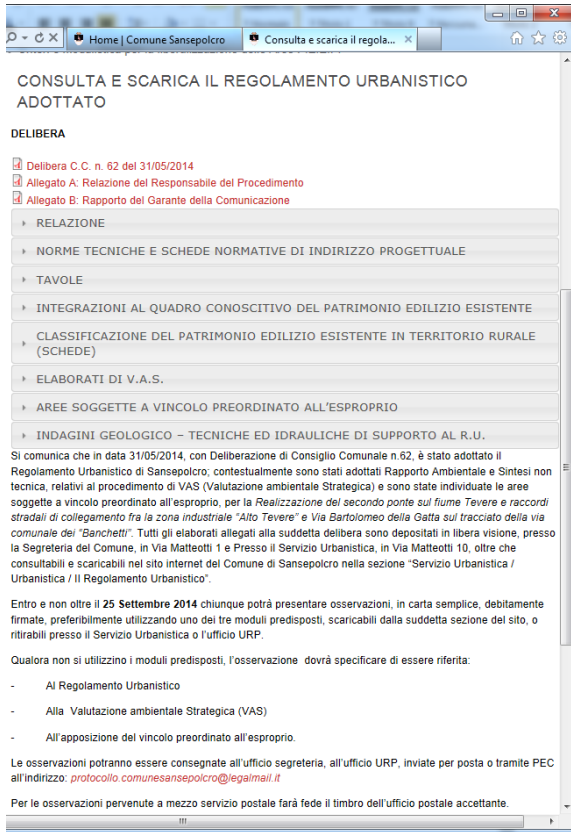


Fig. 2

Sono stati distribuiti a chi ne avesse fatto richiesta i CD con tutti i dati ed elaborati relativi al R.U. adottato.

Con appositi comunicati stampa ed avvisi pubblici apparsi anche nel sito web del Comune di Sansepolcro è stata data notizia in merito alle modalità di acquisizione di informazioni e chiarimenti sullo strumento urbanistico adottato; al quadro già complesso dei numerosi strumenti urbanistici che erano già vigenti nel nostro territorio comunale si è infatti aggiunto il R.U. adottato rendendo la gestione della fase transitoria ancora più complicata.

Il servizio di informazione agli utenti in merito ai contenuti del R.U. è stato quindi organizzato e coordinato al fine di assicurare agli utenti informazioni univoche e certe con la collaborazione anche dell'ufficio denominato "Sportello al cittadino". A tal fine è stato compiuto un approfondimento sui contenuti del nuovo piano da parte di tutti i dipendenti del Servizio Urbanistica ed

Edilizia privata con l'ausilio del gruppo di progettazione esterno del R.U. che comprende anche un esperto giuridico.





### 3. L'EVENTO CENTRALE DELLA PARTECIPAZIONE NELLA FASE SUCCESSIVA ALL'ADOZIONE: il convegno e la mostra intitolati "Il primo Regolamento Urbanistico di Sansepolcro"

**SANSEPOLCRO ... MILLE ANNI DI STORIA**  
Il primo Regolamento urbanistico: un piano tra passato e futuro  
Incontri pubblici di partecipazione – Giornata della trasparenza

**IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO DI SANSEPOLCRO**  
Ex Sala delle udienze di Palazzo Pretorio a Sansepolcro  
Piazza Garibaldi, n. 1  
**CONVEGNO: 8 luglio 2014**  
**MOSTRA DEGLI ELABORATI: 8 - 20 luglio 2014**

PROGRAMMA DEL CONVEGNO

Ore 10,00:	Daniela Frullani - Sindaco e Assessore all'Urbanistica <i>Introduzione</i>
Ore 10,20:	Gianfranco Gorelli - Progettista del Regolamento Urbanistico <i>Forma e contenuti del piano</i>
Ore 10,40:	Maria Luisa Sogli - Responsabile dell'Ufficio di Piano <i>Dal P.R.G. al Regolamento Urbanistico attraverso il Piano Strutturale: continuità ed innovazione</i>
Ore 11,00:	Mauro Lombardi - Economista - Università di Firenze <i>Prospettive di integrazione e innovazione delle economie locali</i>
Ore 11,20:	Paola Gigli - Ordine degli architetti e P.P.C., Ordine degli ingegneri e Collegio dei Geometri di Arezzo <i>Norme urbanistiche e Architettura: un'alleanza possibile?</i>
Ore 11,40:	Giuliano Del Teglia - Consulta dei Tecnici della Valtiberina <i>L'apporto della comunità tecnica locale alla formazione del piano</i>
Ore 12,00:	Silvia Viviani - Presidente dell'Istituto Nazionale di Urbanistica <i>Gli "attrezzi" dell'urbanista: il rapporto piano/progetti</i>
Ore 12,40:	INTERVENTI
Ore 13,45:	SOSPENSIONE
Ore 15,00:	Enrico Amante - Presidente della sezione toscana dell'Istituto Nazionale di Urbanistica Giurista consulente del Regolamento Urbanistico <i>Tendenze del quadro legislativo</i>
Ore 15,20:	Giuseppe De Luca - Urbanista - Università di Firenze <i>Gli orizzonti attuali della disciplina</i>
Ore 15,40:	Luca Signorini - Regione Toscana <i>Il futuro della pianificazione in Toscana</i>
Ore 16,00:	Fabio Marraghini, Andrea Cecconi, Marco Vecchiattini - Associazioni "La Voce dei Piccoli", "Cittadinanza attiva", "Amici della terra Valtiberina" <i>Il contributo delle Associazioni alla costruzione del Regolamento Urbanistico di Sansepolcro</i>
Ore 16,20:	DIBATTITO E CONCLUSIONI

A seguito dell' adozione del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione Comunale di Sansepolcro ha organizzato anche un convegno ed una mostra degli elaborati del Regolamento Urbanistico quali occasioni di riflessione ed approfondimento conoscitivo in merito sia ai contenuti di tale nuovo strumento che alle tematiche più generali ad esso collegate (innovazioni legislative, nuovi orizzonti della disciplina urbanistica).

Il convegno si è tenuto presso la ex Sala delle Udienze di Palazzo Pretorio a Sansepolcro il giorno 8 luglio 2014 dalle ore 10,00 alle ore 18,00, mentre, la mostra collaterale è stata inaugurata il giorno 8 luglio e ed è rimasta aperta fino al 20 luglio 2014.



L'evento ha raccolto un' adesione abbastanza ampia, anche rispetto agli altri incontri di partecipazione tenutisi nella fase precedente alla adozione; alcuni partecipanti sono stati presenti in alcuni momenti e non si sono registrati mentre i partecipanti che si sono registrati sono risultati 41 di cui:

- 28 tecnici liberi professionisti;
- 2 membri della PRO LOCO;
- 2 membri rappresentati delle categorie economiche (COLDIRETTI, IMPRESE EDILI);
- 1 studente;
- 1 tecnico di altro Comune;
- 2 consiglieri comunali;
- 4 cittadini.

Hanno contribuito allo svolgimento del convegno numerosi relatori: il Sindaco e ed Assessore all'urbanistica, Daniela Frullani, l'architetto Gianfranco Gorelli, progettista del piano, l'architetto Maria Luisa Sogli, Responsabile dell'Ufficio di piano, il dott. Mauro Lombardi, Economista dell'Università di Firenze, l'arch. Paola Gigli, Presidente dell'Ordine degli architetti in rappresentanza anche dell'Ordine dell'Ordine degli ingegneri e del Collegio dei Geometri di Arezzo, l'architetto Giuliano Del Teglia, in rappresentanza della Consulta dei Tecnici della Valtiberina, l'architetto Silvia Viviani, Presidente dell'Istituto Nazionale di Urbanistica, l'avvocato Enrico Amante, Giurista consulente del Regolamento Urbanistica, l'architetto Giuseppe De Luca, urbanista dell'Università di Firenze, Fabio Marraghini, Andrea Cecconi, Marco Vecchiattini in rappresentanza delle Associazioni "La Voce dei Piccoli", "Cittadinanza attiva", "Amici della terra Valtiberina".

I temi affrontati dai relatori sono stati i seguenti:

- Forma e contenuti del piano;
- Dal P.R.G. al Regolamento Urbanistico attraverso il Piano Strutturale: continuità ed innovazione;
- Prospettive di integrazione e innovazione delle economie locali;
- Norme urbanistiche e Architettura: un'alleanza possibile?
- L'apporto della comunità tecnica locale alla formazione del piano;
- Gli "attrezzi" dell'urbanista: il rapporto piano/progetti;
- Tendenze del quadro legislativo;
- Gli orizzonti attuali della disciplina;
- Il contributo delle Associazioni alla costruzione del Regolamento Urbanistico di Sansepolcro

Il **Sindaco e Assessore all'Urbanistica Daniela Frullani** ha introdotto il convegno ricordando i principali temi affrontati dal R.U.: centro storico, attese dei cittadini, secondo ponte sul Tevere, riqualificazione dell'attuale stazione ferroviaria, che dovrà diventare un piccolo centro intermodale, tema della mobilità lenta, ecc. Il Sindaco ha sottolineato che questo R.U. nasce da una condivisione con tutti i soggetti interessati del percorso per la sua formazione e quindi si può senz'altro definire "prodotto condiviso". Il Sindaco si è poi soffermata sull'analisi della situazione economica attuale particolarmente difficile in quanto crisi di sistema che necessita di una ripartenza che tenga conto principalmente di quelli che possiamo considerare i "nostri gioielli" ovvero il nostro patrimonio culturale, il nostro paesaggio ed il nostro patrimonio artistico.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** ha colto l'occasione per inquadrare i nodi problematici del piano di Sansepolcro adottato rimandando poi la specificazione ed eventuale modificazione dei dettagli al momento in cui saranno esaminate le osservazioni. Il nostro piano, ha rilevato l'architetto, si è mosso secondo una nozione pervasiva della pianificazione e dal concetto di patrimonio da riutilizzare e rivitalizzare per il futuro.

A Sansepolcro la nozione di patrimonio si concretizza con valori di grande spessore. L'individuazione del patrimonio è il compito di tutti i piani a cominciare dal P.I.T. della Regione e poi dal P.T.C., dal P.S.; in questo processo quando si arriva alla definizione successiva dei Regolamenti urbanistici spesso ci si





dimentica di dare contenuto operativo alla disciplina di tutela e valorizzazione del patrimonio discendente dagli altri strumenti. Il nostro R.U. ha tentato al contrario di tradurre in contenuti operativi le direttive di tutela discendenti dai piani sovraordinati.

Un altro tema che l'architetto ha ritenuto opportuno affrontare è stato quello della continuità/discontinuità del R.U. rispetto al contesto pianificatorio previgente in cui si colloca spesso caratterizzato, come anche nel caso di Sansepolcro, da previsioni e consuetudini non sempre virtuose che però non muoiono mai.

Il nostro obiettivo, ha ribadito l'architetto, è stato quello di mantenere la qualità di piani previgenti, quali quello del Centro storico, cercando invece di superare i contenuti di altri piani alquanto generici che hanno interessato questo territorio comunale. Si è trattato quindi di entrare nel vivo con una sorta di intervento sartoriale di concerto con gli uffici. Per ciò che riguarda il tema del progetto abbiamo una realtà pianificatoria previgente fatta di norme, indici o anche norme disegnate che nell'impatto con la realtà hanno avuto difficoltà ad essere attuate per varie motivazioni. Quindi abbiamo sentito la necessità di definire paletti e progetti che disciplinino soprattutto le relazioni tra gli oggetti più che gli oggetti. Si è cercato di introdurre nel nostro piano la massima flessibilità dei progetti senza mettere in discussione l'assetto complessivo. Il professor Lombardi che parlerà dopo riassumerà nel suo intervento tutto questo. Ovvero in questo contesto territoriale quale sviluppo economico, quale innovazione saranno possibili?

L'arch. **Maria Luisa Sogli**, responsabile operativa dell'Ufficio di piano del Comune e Garante della Comunicazione, ripercorre le fasi salienti dell'evoluzione dei piani nel nostro comune con i suoi ambivalenti esiti ovvero piani significativi ed importanti come quello del centro storico, della fascia tra le mura ed i viali e della fascia dei 200 metri dalle mura urbane, promossi da un sindaco visionario e consapevole quale il sindaco Ottorino Goretti, fino a strumenti di scarsa qualità che hanno disciplinato a pezzi questa città; si pensi al P.R.G. Donnamaria che dimenticava la disciplina del territorio rurale, la variante delle zone produttive, la variante per le zone agricole, prodotti di stagioni politiche meno gloriose.

In questa storia travagliata l'entrata in vigore della prima innovativa legge regionale di governo del territorio, ovvero la L.R. 5/95, non viene colta a Sansepolcro come opportunità per innovare il quadro di riferimento urbanistico; l'unico articolo di tale legge applicato nel nostro territorio comunale sarà soprattutto l'art. 40, ovvero la disciplina transitoria delle varianti al P.R.G. "brevi" e "lunghe", che daranno adito ad una stagione di innumerevoli varianti episodiche al P.R.G. (circa una settantina) e allontaneranno nel tempo la possibilità di accedere ai nuovi strumenti costituiti dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. Il primo Piano Strutturale, costruito in conformità con la L.R. 5/95, sarà adottato solo nel 2004 e sarà oggetto di rilievi molto pesanti sia da parte della Regione Toscana che della Provincia, che bloccheranno il suo iter fino alla caduta della Amministrazione che lo aveva promosso, avvenuta prima della definitiva approvazione. Il percorso del Piano Strutturale verrà riavviato solo nel 2007 quando però la necessità di un suo adeguamento alla nuova legge regionale L.R. 01/05, al nuovo PIT e ai nuovi regolamenti regionali comporterà la sua revisione totale e la redazione di un nuovo Piano Strutturale, adottato nel 2009 e definitivamente approvato nel novembre 2010. È da questo contesto che si è mosso il processo di formazione del R.U. che ha tentato finalmente di costruire un quadro di riferimento urbanistico unico ed omogeneo contro la frammentarietà dei piani previgenti cercando di valorizzare ed aggiornare tutte le precedenti esperienze di valore (piano del centro storico, varianti della fascia tra le mura ed i viali, della fascia dei 200 metri dalle mura urbane, del patrimonio edilizio di matrice storica) e di introdurre nuovi contenuti atti a perseguire gli obiettivi della Amministrazione Comunale attualmente in carica.

Uno degli aspetti di maggior interesse per gli uffici che viene sottolineato in questa sede è stato il metodo di lavoro utilizzato dal gruppo di progettazione coordinato dal prof. Gianfranco Gorelli che, a differenza di tutti gli altri progettisti esterni che hanno lavorato con il nostro Comune, ha curato in modo



particolare le attività collaborazione, scambio e sinergia con gli uffici fin dal momento della presentazione dell'offerta tecnica nell'ambito del bando per l'attribuzione dell'incarico per la redazione del R.U.; la proposta del gruppo Gorelli conteneva infatti anche la proposta di una collaborazione con il Comune per un ulteriore anno a partire dall'approvazione del R.U. al fine di mettere a punto con gli uffici le migliori strategie per una sua più efficace attuazione.

Ha preso poi la parola il Professor **Mauro Lombardi** che ha innanzitutto sottolineato come sia necessario, anche nella nostra realtà locale di Sansepolcro e della Valtiberina, sviluppare una capacità di esprimere forze rigeneratrici elaborando strategie.

Il contesto di Sansepolcro è ritenuto fortunato perché presenta molte risorse atte ad imprimere un maggiore dinamismo. Ci possono essere una molteplicità di meccanismi che generano redditi ovvero possibilità di produrre diverse fonti di reddito di qualità (ricchezza + qualità).

Qui è presente un'artigianalità diffusa, un'elevata qualità dei prodotti, una rilevante densità storico-culturale, un sistema auto organizzato con capacità di auto governo, una pluralità creativa e un senso di appartenenza alla comunità. Bisogna però evitare la trappola cognitiva ovvero il "senso di essere vincenti" che talvolta ci sembra di assicurare per sempre. Quindi la domanda è: quali sfide dobbiamo affrontare per sviluppare queste potenzialità? Bisogna prendere atto che esiste uno spazio connettivo globale; tra poco nel deserto del Gobi si produrrà energia che utilizzeremo anche noi e questo rappresenta un'enorme potenzialità che però bisogna governare. Noi possiamo competere per le idee ed i progetti non per la produzione. Innanzitutto è necessario comprendere qual è il proprio posizionamento competitivo e per posizionarsi occorrono strategie verso l'innovazione e l'attitudine ad affrontare sfide. Il global player ha un ruolo fondamentale in tutto ciò.

Gli ecosistemi innovativi che si proiettano a livello globale hanno successo; tali ecosistemi si generano con la cooperazione tra gli attori nell'elaborazione di strategie a medio e lungo termine contro l'orizzonte di breve termine che di solito caratterizza l'azione politica, non solo di oggi, e che ha minato profondamente la possibilità di creare ecosistemi innovativi.

C'è invece la necessità di elaborare una visione a lungo termine che venga modificata nel percorso; il sistema si regge su decisioni macro e micro che definiscono insieme le strategie. Lo sviluppo sarà possibile solo se si elaborano strategie e si attuano.

Presupposti esistenti su questo territorio per l'elaborazione di strategie:

- Varietà;
- Eterogeneità;
- Pluralità creative;
- Mix di tecnologie e competenze;
- Elevati e diffusi livelli qualitativi.

Partendo da questi elementi dovremmo costruire un sistema ecosostenibile con strategie da proiettare all'esterno. Ad esempio diversificando i servizi, lavorando su nuove idee, valorizzando la dotazione dinamica e proiettandola a livello globale.

Sansepolcro non è solo la "terra di Piero" e pertanto occorre creare e diffondere una cultura innovativa. La Toscana è una terra capace di innovazione; occorre anche che la mentalità innovativa abbia una larga diffusione sociale. Si devono generare input innovativi e menti innovative.

Devono essere creati pacchetti compositi di offerte, misurati e calati su specifiche domande di beni. Poi ci vuole una combinazione creativa di un mix unico di prodotti da inventarsi per catturare spezzoni di domanda non ancora soddisfatti. Ciò può avvenire solo se la strategia viene condivisa da una rete di agenti nel medio e lungo termine e quindi è necessario sviluppare la capacità di elaborare strategie.

È intervenuta poi l'arch. **Paola Gigli** quale rappresentante degli ordini professionali che hanno partecipato attivamente alla formazione degli strumenti urbanistici della Toscana e della Provincia di Arezzo in particolare. I tavoli partecipativi hanno interesse anche per chi non vive nei luoghi di cui si discute. Innanzitutto si ricorda che poiché l'adozione del R.U. di Sansepolcro è avvenuta a fine maggio, il



periodo in cui sarà possibile presentare osservazioni coincide con quello delle ferie estive e quindi non assicura una adeguata partecipazione; si chiede quindi di prolungare tali termini.

Poi l'architetto segnala che il tema dell'intervento è legato alla discrasia sempre più accentuata tra tempi dell'economia e tempi della pianificazione. Viviamo in un periodo di grande fermento normativo: modifica del Titolo V della Costituzione che non sarà indolore, nuova legge regionale sul governo del territorio che sarà varata a breve e che suscita qualche perplessità ad esempio rispetto alle penalizzazioni previste per i Comuni che non ottemperano a dotarsi degli strumenti urbanistici in determinati tempi. Chi ne farà le spese saranno in definitiva i cittadini. Occorre introdurre in tutto questo sistema elementi di semplificazione.

Intanto è necessario costruire un diverso rapporto tra norme urbanistiche e architettura con un diverso approccio progettuale. Occorre riconsiderare quale sia l'apporto scientifico delle nostre professioni ovvero il ruolo del progettista, che non deve essere solo un interprete di norme. Occorre una maggiore qualità del progetto da raggiungere con un'alleanza con gli operatori comunali e con un dialogo costruttivo con gli utenti.

Viene sottolineata la centralità del tema del riuso anche per il futuro e quindi la necessità che esistano possibilità di risposta per poter realizzare interventi di rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente anche prevedendo premialità ed incentivi per interventi di riuso e rigenerazione urbana e avendo come obiettivi anche l'efficientamento energetico, che non può prescindere dagli interventi finalizzati all'adeguamento sismico. Principio cardine per gli interventi di riuso deve essere la rilevanza dello spazio pubblico, la mixità di funzioni, nuovi modi di abitare, nuovi modi di lavorare, spazi di coworking a costi contenuti.

Esiste la possibilità di creare alleanze tra soggetti che si occupano di questi temi condividendo i contenuti e non gli slogan (si pensi ad esempio all'abusato slogan della "smart city"). Occorrerebbe poi concentrare le energie sulle strategie che possono essere oggetto di finanziamenti e quindi conoscere bene il P.O.R. regionale che però pare carente in quanto attento solo ai bisogni delle aree metropolitane e poco alle realtà più piccole come le nostre. Sarebbe opportuno valorizzare lo strumento del project financing.

Gli ordini professionali sono sempre più convinti della necessità che le Amministrazioni bandiscano concorsi di idee.

In campo urbanistico edilizio si sente inoltre la necessità di un controllo degli esiti che certe leggi hanno avuto per arrivare a rendere possibile un maggiore controllo della qualità di tali esiti, ad esempio anche verificando la composizione ed i requisiti delle commissioni edilizie. In merito al percorso del Regolamento Urbanistico di Sansepolcro ci riserviamo come Ordine di intervenire per un ulteriore confronto con riferimento ai temi che più ci stanno a cuore ovvero le modalità per recuperare il patrimonio edilizio esistente, la densificazione dei tessuti, le infrastrutture e le aree produttive e lo faremo garantendo una assoluta terzietà.

È poi intervenuto poi l'architetto **Giuliano Del Teglia** in rappresentanza della Consulta Interprofessionale della Valtiberina che ha ringraziato tutto il gruppo di progettazione coordinato dal prof. Gorelli per la notevole disponibilità all'ascolto ed al confronto finora dimostrata.

L'architetto ricorda che il primo piano regolatore di Sansepolcro risale al 1965; si trattava di un piano pieno di previsioni di nuove infrastrutture e molto disegnato. Una delle previsioni infrastrutturali era il tracciato della E45 nella zona pedecollinare che poi fortunatamente fu spostato a valle. Inoltre questo P.R.G. conteneva anche la previsione di un nuovo ponte sul Tevere laddove è previsto anche dal R.U.; tale P.R.G. prevedeva inoltre altri due nuovi ponti e molteplici rotatorie, manifestando in questo un approccio moderno anche se figlio di un periodo diverso dal nostro caratterizzato da un'economia in espansione. Le zone industriali previste erano tre di cui due (Melello e Trieste) poste sul pedecolle, al fine di godere di particolari agevolazioni fiscali ovvero al fine di ricadere all'interno dei territori identificati come sottosviluppati e quindi oggetto di incentivi e agevolazioni varie. Poi la previsione del



primo embrione della zona industriale Alto Tevere e la previsione dei PEEP nella zona Triglione e nella zona S. Lazzaro.

A questo primo P.R.G. seguì il piano Casi che introdusse la prassi dello zoning nel nostro territorio con la individuazione, tra le altre previsioni, delle zone omogenee B che spesso però non possedevano i requisiti di tale zone così come definiti dal D.M. 1444/68 (ovvero *“le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.”*); tali zone B, anche se talvolta improprie, sono state riproposte dai vari piani che si sono susseguiti fino ad oggi ovvero fino all'adozione del R.U..

Ad oggi quello che serve effettivamente è focalizzare l'attenzione, sia da parte Amministrazione Comunale che dei cittadini, verso la riqualificazione dell'esistente. Occorre inoltre sviluppare una cultura più approfondita del “progetto”.

A questo proposito l'architetto Del Teglia rivendica il ruolo della Consulta che è sempre stato quello di fare sintesi rispetto alle varie istanze presentando proposte univoche, come già accaduto durante la elaborazione del Piano Strutturale, facendosi portavoce anche delle esigenze espresse dalle categorie economiche. Ad esempio nell'ambito della procedura di approvazione del P.S. la Consulta presentò la sua proposta per il Centro storico che fu poi accolta dall'Amministrazione Comunale. Tale proposta considerava quali temi da sviluppare per il centro storico la promozione di attività economiche di qualità contro la tendenza spontanea al nascere di attività commerciali improprie. Si sottolinea quindi, anche in questa sede, la necessità di riqualificare gli assi commerciali principali del centro storico, o “centro commerciale naturale”, cercando di superare anche la situazione di degrado delle parti più marginali occupate in gran parte dagli immigrati ed evitando quindi il sorgere di ghetti. In realtà noi abbiamo una grande tradizione di mestieri che si stanno perdendo nonostante la presenza dei due Istituti d'arte, quello di Anghiari e quello Sansepolcro.

Ciò che ci aspettiamo di più dal Regolamento Urbanistico è la creazione di un testo normativo di riferimento unico con affiancato un regolamento edilizio rielaborato e innovato.

L'architetto Del Teglia esprime poi la sua delusione in merito alle modalità con cui il R.U. adottato ha disciplinato le ex zone omogenee B nelle quali non sono più utilizzabili i precedenti indici, mentre sono previste addizioni computate secondo una percentuale fissa, che risulta iniqua perché parte da ciò che già esiste consentendo di più a chi già ha molto. Mentre invece tali addizioni andrebbero modulate a scaglioni in modo inversamente proporzionale rispetto ai volumi esistenti.

Per ciò che riguarda le zone industriali la Amministrazione Comunale ha già recepito il progetto della Consulta facendo sì che la Regione possa individuare la zona industriale Alto Tevere tra le aree produttive di valore strategico per la Toscana. Si vuol inoltre proporre in questa fase, prima della definitiva approvazione del R.U., un ulteriore approfondimento delle aree produttive storiche più antiche di Melello e Trieste, cercando di far inserire nel procedimento di attuazione anche un masterplan che costituisca l'esito di apposito concorso di idee.

Si fa infine appello all'Amministrazione Comunale per il prolungamento dei tempi per la presentazione di osservazioni dando la disponibilità della Consulta per la partecipazione ad un ulteriore incontro/confronto tecnico da organizzare entro la fine di luglio.

È poi intervenuto il Presidente dell'Istituto nazionale di Urbanistica (INU), architetto **Silvia Viviani**, che ha innanzitutto ribadito la necessità, a questo punto del convegno, di un incardinamento della discussione entro un contesto più generale. La terra di Toscana forse riuscirà ad uscire dalla crisi in quanto esistono alcune scelte condivise che hanno prodotto un'idea di Toscana, che a sua volta ha prodotto un “piano Toscana” con i suoi pregi e difetti. Un sistema che mostra capacità di innovazione e immobilismo al tempo stesso, con una piccola imprenditoria che non ha abbandonato il nostro territorio regionale. Questo sistema è il frutto prima di tutto di un progetto politico o patto di buon



governo. Occorre per una svolta vera perdere meno tempo nella produzione di leggi e puntare di più sulla qualità professionale. Un invito che rivolgo poi all'Amministrazione è quello di accettare le osservazioni anche fuori termine.

In merito al tema del "patrimonio", affrontato sia dal Sindaco che dall'architetto Gorelli, l'architetto Viviani ricorda che in Toscana tale bene comune è stato protetto dai piani fin dagli anni '50 e '60 e poi anche nel periodo di formazione delle Regioni. I piani erano concepiti a partire da un'idea delle infrastrutture di livello sovra comunale e da un'idea di protezione del paesaggio; il piano era inteso come occasione di crescita professionale sia esterno che interno al Comune poiché infatti il piano è un tavolo a tre gambe in cui c'è bisogno di professionalità esterna, interna al Comune e ruolo di orientamento e decisionale della politica. Anche se bisogna ricordare che non tutto può essere risolto dall'urbanistica; orgoglio professionale e umiltà sono ciò che deve caratterizzare l'approccio di piani autorevoli. Con i cittadini poi si parla non di come si fanno i piani ma di diritti. Il piano è anche un racconto di com'è la città e di come la vorremmo, è un progetto di tutti e deve indurre esperienze capacità di relazione e produrre qualità estetica oltre al canonico compito di regolazione. Dovrebbe declinare i sentimenti di appartenenza anche in senso produttivo, generare confort spaziale, agevolare le relazioni spaziali e la abitabilità degli spazi a disposizione, mettere a sistema i diversi attori territoriali incrementando l'efficienza del sistema. La città interpretata come organismo vivente è ancora un concetto attuale. Città capace, dove ci si può insediare, dove si trovano i servizi, e tutto diventa prezioso sia l'urbano che il non urbano. A tal fine l'architetto ricorda la legge quadro DDL 11/81 per la protezione dei suoli a livello interdisciplinare in cui è stata dettata la definizione di "prestazione del territorio". Anche le espansioni sono risorse preziose non solo l'esistente. Poiché ogni luogo è unico occorre cautela anche nelle modalità di intervento nell'urbanizzato. Le periferie si possono riqualificare in modo abbastanza semplice anche dal punto di vista sociale. La città storica è resiliente per natura anche se non resiste ai cambiamenti climatici con conseguenti problemi naturali e sociali. Per tali motivi occorre abbandonare l'urbanistica dei parametri e promuovere la cultura del progetto che si focalizza sugli spazi pubblici da usare al meglio. La parte di città più difficile da disciplinare è la parte costruita delle ex zone B dove l'incremento di valore passa sempre per gli interventi prevalentemente realizzati con investimenti privati. Occorre quindi incrementare l'attenzione nella disciplina delle zone B valutando la loro capacità territoriale in quanto non tutti i territori possono essere ugualmente accessibili ma tutti i territori devono essere immessi nei flussi che formano l'attrattiva del luogo. L'INU sta seguendo un progetto pilota che coinvolge i Comuni di Impruneta e Calenzano e mette insieme amministrazioni, professionisti, imprese e studenti per un patto per la produzione che rispetti la tradizione ma sia al contempo innovativo. La mappa dell'Italia deve essere letta secondo la sua propensione al futuro, si va verso una geografia amministrativa che è intesa in termini punitivi e si fonda sull'immediato più che sul futuro.

Occorre una profonda innovazione nella strumentazione urbanistica in un momento in cui le Regioni fanno a gara nell'innovazione tout court non ci sono invece strategie con idee dotate di risorse finanziarie a disposizione. Le ultime riforme non hanno affatto inciso nella realtà; come useremo la perequazione nel territorio? I piani tendono ad allontanare il momento del progetto mentre anche la pianificazione strutturale deve diventare un progetto che peraltro ha senso solo se varca gli angusti confini comunali. Occorre una disciplina urbanistica che recuperi il meglio dei nostri saperi, progetti e contratti.

Interviene poi l'avvocato **Enrico Amante** che, in qualità di giurista in materia di urbanistica illustra le principali innovazioni normative della materia. Risultano ad oggi presentati molti progetti di legge per la riduzione del consumo di suolo e la protezione del suolo agricolo. Le due principali proposte sono la proposta del ministro Catania e quella del Governo Renzi. La prima si configura quale disegno di legge di iniziativa del Ministero dell'Agricoltura che punta alla riduzione progressiva del consumo di suolo prevedendo un dimensionamento massimo annuale di possibile consumo. Tali soglie sono poi affidate





alle Regioni e devono essere poi declinate all'interno della Regione per ciascun Comune. Tale disegno di legge risulta prossimo all'approvazione. Il testo di legge del governo Renzi, a cui ha collaborato anche il giurista Paolo Urbani, ha un contenuto più generale ed è una proposta di legge urbanistica nazionale che lo Stato non è mai riuscito a fare dal 1942. In questo nuovo testo di legge si fornisce il quadro generale ai temi principali della dottrina urbanistica quali la perequazione, la compensazione, la individuazione dei due livelli del piano strutturale e del piano operativo.

Nel nostro contesto regionale si sta invece lavorando sulla proposta di legge 282/2013 che comporta una riscrittura totale della L.R. 01/05. È consultabile nel sito della Regione con una lettura molto faticosa a causa dei molti emendamenti che l'hanno via via integrata. Contiene sia la nuova sezione dedicata alla Urbanistica che quella dedicata all'edilizia.

La legge si incentra sul tema del perimetro delle aree urbanizzate che costituisce il confine tra le competenze: il Comune è sovrano sul territorio urbanizzato; nel restante territorio è sovrana la Regione con il suo parere vincolante. Neanche la Regione può autorizzare aree di espansione per nuova residenza; viene istituito quindi un nuovo regime di copianificazione. Su questa proposta sono stati presentati innumerevoli emendamenti con particolare riferimento alla modalità per disegnare il perimetro delle aree urbanizzate; tale perimetro dovrebbe essere non una fotografia ma anche un progetto. C'è poi un tentativo di far approvare una deroga per la realizzazione di edilizia residenziale sociale. La legge introduce una forte procedimentalizzazione di ogni atto di pianificazione; sarà molto faticoso applicarla. C'è anche una nuova disciplina delle conferenze di pianificazione. La legge contiene molte innovazioni nella materia edilizia. Il regime transitorio è molto complesso; la legge impone di rifare tutti i piani strutturali; con gli emendamenti si tenta di portare il termine per l'adeguamento del P.S. a 5 anni.

La settimana scorsa è stato poi adottato il nuovo Piano Paesaggistico regionale con una disciplina della parte propositiva molto carente. Non c'è assolutamente un tentativo di semplificazione; i beni Galasso non sono disciplinati; il piano dalla sua adozione è immediatamente efficace e, pertanto, ad esso devono essere conformi anche le autorizzazioni paesaggistiche rilasciate sui progetti.

Le finalità di queste nuove iniziative della Regione sono quelle di bloccare il consumo di suolo e favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente senza però considerare la scarsa economicità che gli interventi di recupero talora comportano.

Un'altra conseguenza delle nuove norme è l'identificazione di gran parte del territorio come area non edificabile per legge mentre sarebbe stato più opportuno dare un dimensionamento massimo o agire sulla leva fiscale.

Si ritiene che gli strumenti messi in campo dalla Regione siano poco convincenti in quanto l'ambiente dovrebbe essere pianificato e non disciplinato per legge. Si ritengono invece più opportuni gli strumenti giuridici indiretti quali il piano a consumo zero; il verde agricolo può avere la funzione di contenimento dell'edificato senza necessità di particolari indennizzi per questa specifica funzione. Le trasformazioni urbanistiche in passato ma anche oggi servono anche a costruire i bilanci economici e questo è un ulteriore problema.

I correttivi alla legge che possono essere più efficaci sono la reintroduzione del vincolo di destinazione degli oneri contestualmente alla maggiorazione dei trasferimenti; agevolare gli oneri per il recupero del patrimonio edilizio esistente in modo che sia economicamente più conveniente. In merito al dibattito locale che si è incentrato sulla correttezza o meno del trascinarsi delle vecchie previsioni del P.R.G. ancora non attuate e sulla opportunità di reintrodurre tali previsioni nel nuovo piano, la domanda è "perché questo trascinarsi deve essere perpetuato? deve essere considerato un diritto acquisito?".

In merito a ciò si deve ribadire che almeno dagli anni '90 il piano deve essere misurato rispetto alle risorse attraverso valutazioni apposite, da realizzare con procedura attualmente separata da quella del piano ma interna al piano stesso. Quindi il trascinarsi deve essere compatibile con le valutazioni da effettuare in merito al consumo delle risorse. Quando i comuni hanno tagliato le vecchie previsioni non



attuata sulla base di valutazioni di sostenibilità ambientale e della minimizzazione del consumo delle risorse di solito hanno vinto tutti i ricorsi al TAR. Quindi la esplicitazione di tali motivazioni tecniche può supportare la decisione di non trasferire nel nuovo piano le previgenti previsioni del P.R.G. non attuate. In relazione a ciò occorre riflettere se l'economia del mattone abbia pagato. Non molto se si pensa all'attuale regime fiscale sulle case. E tenuto conto della sottoutilizzazione di tutto questo patrimonio immobiliare che abbiamo creato.

Considerate le nuove tipologie di tassazione, in cui inciderà anche la distanza rispetto ai servizi, ci sarà maggiore economicità nel vivere concentrato e non nel vivere isolato.

Mentre l'effetto trascinamento riduce la innovazione dei piani. Il diritto acquisito per essere riconosciuto deve essere gravato da tasse. L'art. 42 della Costituzione può inoltre costituire un valido supporto a scelte diverse in merito alle previgenti previsioni non attuate. Può favorire la liberazione dai piccoli monopoli e liberare risorse per la collettività in modo da rivitalizzare l'economia: ciò è più semplice se il piano si fa in piazza, nella pubblica piazza. Mentre la Regione sta facendo l'opposto. Ci sono territori dove si può fare tutto (territorio urbanizzato) e altri dove si deve concordare tutto con la Regione con un procedimento che di fatto comporta la privatizzazione del piano. Quindi la risposta è o tassazione adeguata o applicazione dell'art. 42 della Costituzione. I piani non hanno bisogno di motivazione. C'è quindi una proposta di introdurre l'obbligo di motivazione per gli strumenti generali che introducono previsioni con consumo di nuovo suolo libero. Se poi la rigenerazione di ciò è già costruito è un preminente interesse pubblico lo Stato può pagare gli interessi sul mutuo accesso. Altre proposte per promuovere la riqualificazione sono la liberalizzazione delle funzioni anche se ciò serve a poco. Inoltre si propone che negli interventi di riqualificazione i costi di bonifica vengano scomputati dagli oneri di urbanizzazione.

Interviene l'arch. **Giuseppe De Luca**, urbanista dell'Università di Firenze, che vuole puntualizzare alcuni concetti relativi al tema del "residuo di piano" o del "trascinamento di piano" che condiziona spesso la nascita di un nuovo piano che, per essere tale, ha bisogno di un idoneo quadro conoscitivo, dei chiari obiettivi politici, strategie e idea di futuro ed essere condiviso nel modo più allargato possibile.

La "Regola comune" è quella che deve essere perpetuata dalla rappresentanza politica che deve, a sua volta, essere tecnicamente assistita. Il piano traduce le decisioni politiche in organizzazioni spaziali e, quindi, non è un oggetto d'autore. Questa intenzionalità obbliga anche le future generazioni: per questo motivo dal modo con cui si fanno i conti con l'esistente si possono condizionare o meno anche le scelte per il futuro; quindi ci vuole coraggio, trasparenza e buon supporto tecnico e così si potrebbe anche far pesare il meno possibile la componente "trascinamento" senza incappare in situazioni particolarmente complesse e avendo gli strumenti giusti anche di fronte a possibili ricorsi.

È intervento infine, in rappresentanza della associazioni e dei cittadini che hanno partecipato ai "laboratori partecipati per gli spazi pubblici" nella fase precedente alla adozione del R.U., l'architetto **Fabio Marraghini** della Associazione "La voce dei piccoli" che fa un bilancio sul ruolo della partecipazione nel processo di formazione del R.U. di Sansepolcro.

Da parte di Marraghini si esprime gratitudine all'Amministrazione Comunale di Sansepolcro che ha creato questa opportunità per i cittadini di parlare di temi che veramente interessano la popolazione con particolare riferimento agli incontri che si sono tenuti presso le ex Poste, opportunità che in altri comuni non è stata offerta.

Marraghini si è dichiarato soddisfatto inoltre che il R.U., nella sua versione adottata, abbia recepito alcuni degli stimoli venuti dai laboratori partecipati come quello della individuazione del parco agricolo della Piana del Tevere, che poi dovrebbe essere esteso oltre i confini del Comuni meramente amministrativi e non fisici comprendendo anche la parte della piana in comune di Anghiari oltre che quella ricadente nei contigui comuni umbri di San Giustino e Citerna. Si tratta di un tema di scala sovra comunale che dovrebbe considerare tale zona agricola come area di pregio paesaggistico – ambientale – agronomico oltre che storico-artistico (si pensi ad un'opera come il Battesimo di Piero della Francesca



che appunto ritrae questa parte di territorio,) che deve essere interpretata e disciplinata come realtà multifunzionale non solo agricola ma anche luogo privilegiato della mobilità lenta, del turismo escursionistico e di qualità, attraversata dagli itinerari francescani e utilizzata dai residenti anche come luogo per la ricreazione ed il tempo libero, come l'area in essa contenuta del Parco fluviale del Tevere.

L'unico rammarico che dobbiamo qui ancora esplicitare, ha dichiarato Marraghini, riguarda una previsione del R.U. che interferisce con quella del parco fluviale ovvero il nuovo ponte sul Tevere ed i suoi collegamenti con la città di Sansepolcro e quelli, in direzione opposta, verso Anghiari ed Arezzo. Nell'ambito dei laboratori partecipati molte associazioni si erano espresse in modo netto per una soluzione diversa da quella inserita nel R.U., ovvero per la ricostruzione del vecchio ponte ormai diruto lungo il tracciato della via Libbia, soluzione sicuramente meno impattante sia dal punto di vista paesaggistico ambientale che dal punto di vista economico in quanto anche il raccordo con il sistema viario esistente sarebbe stato meno problematico. L'Amministrazione Comunale ha invece scelto la soluzione lungo il tracciato di via dei Banchetti che rischia di cancellare il valore storico di tale percorso di collegamento con il centro storico di Sansepolcro. Siamo a conoscenza delle motivazioni di tale scelta ovvero di precedenti accordi già intercorsi con la Regione Toscana per il finanziamento di tale opera, che non possono di fatto rimettere in discussione le soluzioni progettuali preliminari già elaborate, ma siamo invece convinti che sarebbe stato più opportuno avere più coraggio e andare verso una maggiore sostenibilità.

Alcune altre istanze dei laboratori partecipati paiono recepite quali ad esempio l'indicazione di ripensare la viabilità, soprattutto quella di collegamento tra il centro e i quartieri periferici di S. Paolo ad est e Triglione a ovest; per le viabilità di viale Osimo e via XIX Marzo il R.U. propone, come auspicato nell'ambito dei laboratori partecipati, una riprogettazione della sezione stradale ricavando più spazio per i pedoni e le biciclette.

Altri temi specifici affrontati dal R.U. come recepimento di istanze di associazioni sono stati la individuazione di aree a verde pubblico che si prestino ad un utilizzo per aree di sgambo per i cani (una individuata a est del centro storico ed una a ovest).

Un altro tema importante affrontato è stato quello della riqualificazione dello spazio pubblico centrale di piazza Torre di Berta per la quale vi è stata un'ampia convergenza su un'idea espressa dal progettista del R.U. di "arredare" tale area con installazioni temporanee, quali ad esempio quelle già sperimentate nell'ambito della manifestazione Kilowatt o nella proposta temporanea di rievocare il volume della torre preesistente riproducendone l'ombra in occasione dell'anniversario del giorno del bombardamento. Tale concezione della piazza come spazio duttile senza una sistemazione fissa pare aderire ad un modo più contemporaneo di vivere ed animare lo spazio pubblico.

Fabio Marraghini ha concluso poi il suo intervento ringraziando ancora l'Amministrazione Comunale per l'opportunità di partecipazione concessa.



## **4. LE ULTERIORI OPPORTUNITÀ DI PARTECIPAZIONE MESSE A DISPOSIZIONE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NELLA FASE SUCCESSIVA ALL'ADOZIONE: gli incontri con le categorie professionali**

Sulla base delle richieste avanzate nel corso del convegno dell'8 luglio 2014 e al fine di mantenere aperto il rapporto di confronto e dialogo già sviluppato tra l'Amministrazione comunale con le categorie professionali nella fase precedente all'adozione del Regolamento Urbanistico, l'A.C. ha dato la sua disponibilità ad organizzare altri tre incontri che si sono svolti nella sala della Giunta Comunale presso Palazzo delle Laudi nelle seguenti giornate:

- 04/08/2014;
- 29/08/2014;
- 02/09/2014.

### **RESOCONTO DELL'INCONTRO DEL 04/08/2014**

#### **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	Gruppo di progettazione esterna del R.U.

#### **PARTECIPANTI ESTERNI**

<b>NOME</b>	<b>QUALIFICA</b>
Daniele Intelisano	Tecnico libero professionista
David Gori	Tecnico libero professionista
Luca Romolini	Tecnico libero professionista e presidente della Consulta



NOME	QUALIFICA
	Interprofessionale della Valtiberina
Giuliano Del Teglia	Tecnico libero professionista
Alighiero Angioloni	Tecnico libero professionista
Alessandro Barciulli	Tecnico libero professionista
Riccardo Barciulli	Tecnico libero professionista
Mauro Barberi	Rappresentante del Collegio dei geometri di Arezzo
Alessandro Goretti	Tecnico libero professionista
Sergio Pellegrini	Tecnico libero professionista
Remo Gherardi	Tecnico libero professionista
Claudia Cornioli	Tecnico libero professionista
Fernando Marrani	Tecnico libero professionista
Riccardo Boncompagni	Tecnico libero professionista
Elena Chiasserini	Tecnico libero professionista
Lucia Brizzi	Tecnico libero professionista
Stefania Pasquini	Tecnico libero professionista
Angelo Rosadi	Tecnico libero professionista
Roberta Bini	Tecnico libero professionista
Giulia Del Teglia	Tecnico libero professionista

L'ingegnere **Luca Romolini**, in qualità di presidente della Consulta Interprofessionale della Valtiberina Toscana, informa che arriverà al Comune un'osservazione congiunta da parte delle varie categorie professionali a cui le stesse stanno collaborando con notevole impegno, frutto di un lavoro di gruppo molto proficuo. Viene dichiarato che è stata accolta con favore la decisione del Consiglio Comunale di prolungare al 25 settembre il periodo di presentazione delle osservazioni.

L'architetto **Gianfranco Gorelli** illustra l'altro fondamentale punto del deliberato di cui alla D.C.C. 88/2014 con cui è stata deciso il citato prolungamento. Viene sottolineata l'importanza della intenzione della Amministrazione Comunale di procedere ad una prima e prioritaria approvazione della parte del R.U. riguardante le aree già urbanizzate in modo da rendere immediatamente efficaci tutti gli interventi con maggiore potenzialità di realizzazione in tempo di crisi (interventi sul patrimonio edilizio esistente o per modesti completamenti edilizi) attuabili con interventi diretti.

L'architetto **Giuliano Del Teglia** formula il suo auspicio affinché il presente incontro agevoli al massimo lo scambio di informazioni e permetta di avere chiarimenti sulla interpretazione del piano. I temi che necessitano di approfondimento sono il centro storico, la gestione del patrimonio edilizio esistente, le aree industriali, le aree produttive soggette ad interventi di riqualificazione, le aree di trasformazione. Si sottolinea la necessità di poter avere un quadro più semplice possibile della interrelazione tra disciplina dei tessuti e disciplina del patrimonio edilizio sulla base della classificazione di valore attribuita a ciascun edificio. A tal fine si chiede di specificare meglio dove sono possibili le addizioni volumetriche. Si evidenzia come l'addizione espressa come percentuale possa risultare iniqua e si suggeriscono, in alternativa, anche criteri qualitativi e maggiormente differenziati. L'addizione percentuale può eventualmente essere efficace nei casi di premialità per il perseguimento di obiettivi di contenimento energetico e miglioramento sismico. Inoltre esiste la problematica delle quantità residue del P.R.G. nelle zone B e quella dei lotti interstiziali.





Nel caso di Arezzo ad esempio, a seguito dell'adozione del R.U. che innovava molto la disciplina previgente, si è deciso di tornare agli indici del P.R.G. con premialità e quindi addizioni funzionali per determinati obiettivi da raggiungere.

Si segnala pertanto l'opportunità anche per Sansepolcro di reintrodurre gli indici con metodo e criteri ben precisi e con un atto politico chiaro che non era contenuto nell'originario documento programmatico.

L'architetto **Gianfranco Gorelli** interviene precisando che le scelte del R.U. adottato nascono dalla reinterpretazione delle ex zone B come parti di città in genere prive dei requisiti minimi di qualità urbana e di dotazione di servizi. Al fine di rendere possibili i completamenti, laddove ritenuti possibili, sono stati individuati i lotti interstiziali secondo un principio morfologico e non quantitativo. Per ciò che riguarda la disciplina dell'esistente la classe di valore definisce gli interventi ammissibili fino alla sostituzione edilizia. La possibilità o meno di addizioni volumetriche e di interventi pertinenziali dovrebbe invece discendere dalla disciplina dei tessuti.

In ogni caso per quanto riguarda le ex zone B, a seguito dell'adozione abbiamo condotto un'analisi puntuale in base alla quale sono emerse tre situazioni: isolati che ormai hanno saturato il loro indice, isolati con potenzialità residue solo come addizioni agli edifici esistenti, isolati non saturi e con lotti liberi. Dobbiamo ora individuare dei criteri che tengano conto di queste diverse situazioni.

L'architetto **Giuliano Del Teglia** propone che negli isolati non saturi siano trovati spazi anche per standards e, laddove possibile, con premialità legate alla realizzazione di standard o alla cessione di aree al comune per la loro realizzazione.

Il geometra **Alessandro Goretti** sottolinea che le ex zone B hanno ad oggi un valore strategico perché su di esse si concentreranno gli interventi per gli anni a venire e quindi è necessario ripristinarle proprio per riattivare qualche attività connessa all'edilizia.

L'architetto **Alessandro Barciulli** sentite invece le valutazioni dell'arch. Gorelli in merito allo stato attuale delle ex zone B manifesta la sua preoccupazione per l'eventuale ritorno al passato.

L'architetto **Gianfranco Gorelli** ribadisce la necessità che nelle ex zone B vengano quanto meno verificati e reperiti almeno gli standard minimi del D.M. 1444/68.

Il geometra **Remo Gherardi** precisa che la finalità dell'incontro era anche quella di porre all'attenzione dell'Amministrazione Comunale il valore strategico degli interventi di riqualificazione dell'esistente tenuto anche conto del perdurare degli incentivi fiscali previsti dal Governo e ormai stabilizzati.

L'architetto **Fernando Marrani** osserva che se la cessione di aree da parte dei privati che attueranno gli interventi nelle aree di trasformazione più consistenti è una modalità considerata meno problematica per il Comune per acquisire aree per standard in alternativa all'esproprio, non è vero che tale modalità comunque abbia una fattibilità più agevole.

L'architetto **Giuliano Del Teglia** interviene per porre l'attenzione sulle scelte effettuate dal R.U. adottato in merito alle aree industriali; tali scelte hanno comportato l'attivazione solo di una minima parte delle potenzialità previste dal P.S. e considerate attivabili dal progetto presentato dalla Consulta interprofessionale per la riqualificazione dell'area industriale Alto Tevere.

Il **Sindaco** interviene in merito a questo argomento precisando che in realtà i finanziamenti disponibili ad oggi riguardano aree che il R.U. adottato ha comunque già attivato.

Gli architetti **Giuliano Del Teglia** e **Riccardo Barciulli** chiedono che venga meglio affrontata dal R.U. la questione relativa alla accessibilità al nuovo ponte.



L'architetto **Giuliano Del Teglia** segnala quindi i suoi rilievi al R.U. adottato in merito alle zone industriali Melello e Trieste sottolineando che è stata adottata la soluzione del piano di recupero che però comporta un rischio di frazionare eccessivamente gli interventi che possono così avere un carattere episodico e non assicurare i necessari di requisiti degli spazi pubblici, senza riqualificazione a livello urbano, se manca un opportuno piano generale di assetto o master plan. Manca nella disciplina definita dal R.U. la possibilità di attuare gli interventi attraverso un concorso di idee. Si profila invece un possibile conflitto tra interesse pubblico ed interessi privati.

L'architetto **Gianfranco Gorelli** ribadisce che lo schema direttore o master plan proposto non ha una codificazione legislativa. L'ambito di rigenerazione urbana e il piano di recupero sono invece strumenti previsti dalla legge. Gli interventi di rigenerazione urbana sono ad oggi di difficilissima attuazione; il concorso di idee può essere tranquillamente bandito in quanto non c'è nessuna preclusione nel R.U..

L'architetto **Giuliano Del Teglia** fa inoltre presente il tema del centro storico e il fatto che il R.U. ha definito per questa parte di città una disciplina che presenta carenze in merito alla rifunzionalizzazione degli spazi pubblici, all'arredo urbano, alla individuazione di specifici spazi per attività artigianali di qualità. Si chiede quindi di esplicitare le opportune strategie in questi campi ad esempio per S. Chiara, per l'edificio lungo via Aggiunti che fa parte del complesso della Fortezza e di coinvolgere le associazioni di categoria. Si chiede poi che nelle norme sia specificata la possibilità di insediare attività di artigianato artistico.

## RESOCONTO DELL'INCONTRO DEL 29/08/2014

### PARTECIPANTI PER IL COMUNE

NOME	QUALIFICA
Daniela Frullani	Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Maritza Boncompagni	Presidente della Commissione Urbanistica Consiliare
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 Avv. Enrico Amante	Gruppo di progettazione esterna del R.U.

### PARTECIPANTI ESTERNI

NOME	QUALIFICA
Daniele Intelisano	Tecnico libero professionista
David Gori	Tecnico libero professionista
Luca Romolini	Tecnico libero professionista e presidente della Consulta Interprofessionale della Valtiberina
Giuliano Del Teglia	Tecnico libero professionista
Alighiero Angioloni	Tecnico libero professionista
Alessandro Romolini	Tecnico libero professionista



NOME	QUALIFICA
Federico Romolini	Tecnico libero professionista
Eugenio Bruschi	Tecnico libero professionista
Pierluigi Cestelli	Tecnico libero professionista
Alessandro Barciulli	Tecnico libero professionista
Riccardo Barciulli	Tecnico libero professionista
Mauro Barberi	Rappresentante del Collegio dei geometri di Arezzo
Alessandro Goretti	Tecnico libero professionista
Sergio Pellegrini	Tecnico libero professionista
Omero Ricci	Tecnico libero professionista
Remo Gherardi	Tecnico libero professionista
Claudia Cornioli	Tecnico libero professionista
Fernando Marrani	Tecnico libero professionista
Riccardo Boncompagni	Tecnico libero professionista
Elena Chiasserini	Tecnico libero professionista
Lucia Brizzi	Tecnico libero professionista
Stefania Pasquini	Tecnico libero professionista
Angelo Rosadi	Tecnico libero professionista
Roberta Bini	Tecnico libero professionista
Giulia Del Teglia	Tecnico libero professionista

La riunione ha per tema principale le zone agricole e, in particolare, le proposte di modifica della disciplina del R.U. adottato elaborate dai tecnici che hanno svolto un'analisi puntuale delle norme e hanno elaborato specifiche modifiche ed integrazioni.

Il geometra **Alighiero Angioloni** legge l'osservazione dei tecnici in merito al territorio rurale.

L'architetto **Riccardo Barciulli** chiede se l'attuale disciplina del R.U. adottato consenta l'ampliamento di edifici di civile abitazione in zona agricola perché tale possibilità non pare chiaramente esplicitata nelle norme.

L'avvocato **Enrico Amante** spiega che la categoria di intervento "addizione" deve essere ora enucleata in quanto non rientra più nella definizione di ristrutturazione edilizia; quindi in zona agricola deve essere prevista specificamente nella disciplina di zona.

Prosegue la lettura dell'osservazione con segnalazione di errori, modifiche o integrazioni.

Al termine di tale lettura il gruppo di progettazione esterna del R.U. manifesta la massima disponibilità a tenere conto del lavoro prezioso e puntuale svolto dalla Consulta interprofessionale e dagli altri professionisti.

## RESOCONTO DELL'INCONTRO DEL 02/09/2014

### PARTECIPANTI PER IL COMUNE

NOME	QUALIFICA
Daniela Frullani	Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Maritza Boncompagni	Presidente della Commissione Urbanistica Consiliare



NOME	QUALIFICA
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 Avvocate collaboratore di Enrico Amante	Gruppo di progettazione esterna del R.U.

#### PARTECIPANTI ESTERNI

NOME	QUALIFICA
Daniele Intelisano	Tecnico libero professionista
David Gori	Tecnico libero professionista
Luca Romolini	Tecnico libero professionista e presidente della Consulta Interprofessionale della Valtiberina
Giuliano Del Teglia	Tecnico libero professionista
Alighiero Angioloni	Tecnico libero professionista
Alessandro Romolini	Tecnico libero professionista
Federico Romolini	Tecnico libero professionista
Eugenio Bruschi	Tecnico libero professionista
Pierluigi Cestelli	Tecnico libero professionista
Alessandro Barciulli	Tecnico libero professionista
Riccardo Barciulli	Tecnico libero professionista
Mauro Barberi	Rappresentante del Collegio dei geometri di Arezzo
Alessandro Goretti	Tecnico libero professionista
Sergio Pellegrini	Tecnico libero professionista
Omero Ricci	Tecnico libero professionista
Remo Gherardi	Tecnico libero professionista
Claudia Cornioli	Tecnico libero professionista
Fernando Marrani	Tecnico libero professionista
Riccardo Boncompagni	Tecnico libero professionista
Elena Chiasserini	Tecnico libero professionista
Lucia Brizzi	Tecnico libero professionista
Stefania Pasquini	Tecnico libero professionista
Angelo Rosadi	Tecnico libero professionista
Roberta Bini	Tecnico libero professionista

Il tema del terzo incontro è quello delle aree soggette a scheda progetto e quindi delle aree di trasformazione e delle aree di riqualificazione.

In merito a ciò interviene l'architetto **Giuliano Del Teglia** che chiede una minore prescrittività di quanto riportato nelle planimetrie degli schemi progettuali. Si chiede inoltre di riverificare la percentuale del 15% di edilizia sociale per gli interventi più consistenti in quanto si ritiene che tale percentuale vada



---

affinata sulla base delle reali esigenze della nostra realtà territoriale. In merito poi agli eventuali incentivi si chiede di chiarire le eventuali compensazioni e premialità.

L'arch. **Gianfranco Gorelli** precisa che le aree di trasformazione dovrebbero essere assoggettate a piano attuativo; il R.U. prevede due regimi:

- il piano attuativo, modalità che permette una maggiore discrezionalità in quanto la scelta di tale modalità di attuazione comporta che lo schema progettuale contenuto nelle schede del R.U. abbia un valore solo indicativo;
- per alleggerire la procedura di attuazione degli interventi il R.U. prevede anche una seconda modalità ovvero il piano unitario convenzionato per il quale però lo schema progettuale, a fronte di una procedura più snella, ha valore prescrittivo.

Ulteriori modalità ovvero la minore prescrittività degli schemi progettuali nell'ambito dei piani unitari porterebbero a nostro avviso a profili di illegittimità delle procedure.

Viene inoltre suggerito di effettuare una verifica normativa anche del Decreto Sblocca Italia anche in merito a questo tema.





## **5. IL PRIMO RECEPIMENTO DELLE ISTANZE PIÙ FREQUENTI RACCOLTE NELLA FASE SUCCESSIVA ALL'ADOZIONE: la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 17/07/2014 e la Deliberazione di Giunta Comunale n. 205 del 02/10/2014**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 17/07/2014 l'Amministrazione Comunale ha innanzitutto deciso di prolungare fino al 25 settembre 2014 il periodo di pubblicazione del R.U. adottato considerato che il termine di legge avrebbe coinciso in gran parte con il periodo di luglio e agosto ovvero con il periodo ordinario delle ferie estive, che non pareva garantire tempi adeguati per l'acquisizione delle informazioni e la formulazione di eventuali osservazioni da parte dei cittadini. Con tale prolungamento sono state quindi recepite le richieste in tal senso avanzate dagli ordini professionali.

Della proroga del periodo per la presentazione delle osservazioni è stata data notizia sul B.U.R.T. n. 25, con avviso pubblicato in data 06/08/2014, e con specifici manifesti affissi sui luoghi di pubblico passaggio e con pubblicazione sul sito web del Comune.

Del prolungamento dei termini per la presentazione delle osservazioni è stata inoltre data comunicazione, ai sensi degli articoli 18, comma 2 bis, e 17, comma 2, della L.R. 01/05 e ss.mm.ii., a Provincia e Regione con nota di cui al nostro prot. N.13334 del 06/08/2014.

Da quanto desumibile dai primi commenti sul R.U. adottato da parte delle categorie professionali il tema di maggiore attenzione ed interesse è stato quello della nuova disciplina delle ex zone B che, nell'ambito del nuovo piano adottato, sono state inquadrare come zone sostanzialmente sature a cui sono riconosciute solo addizioni volumetriche con conseguente cancellazione dei previgenti indici.

Questa scelta, considerata ad elevato impatto anche sociale e politico considerate le aspettative dei cittadini che hanno considerato tale scelta del R.U. come cancellazione di presunti "diritti acquisiti", ha comportato una riflessione in sede politica che ha avuto un suo primo esito nell'ambito della sopracitata Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 17/07/2014. Con tale provvedimento si è infatti deciso di definire linee di indirizzo più precise per il gruppo di progettazione che tendano all'accoglimento di almeno quelle istanze riguardanti il ripristino di potenzialità edificatorie per interventi di completamento che non alterino in modo significativo i requisiti di qualità urbana perseguiti dal Regolamento urbanistico adottato. Per tali aree è stata data indicazione di delineare criteri di valutazione di compatibilità tecnica che dovranno tenere conto dei contenuti delle osservazioni riguardanti i tessuti urbanizzati, delle direttive già definite dal vigente P.S., dell'obiettivo enunciato nella Relazione allegata al R.U. di "*privilegiare interventi di ristrutturazione, di riqualificazione e di riconversione, piuttosto che di nuova espansione, in un'ottica di consolidamento dell'area urbana e di ricomposizione del tessuto urbano, limitando al massimo il consumo di territorio vocato ad attività agricola o comunque di aree non precedentemente urbanizzate o antropizzate*". Tali indicazioni hanno peraltro comportato la decisione di approvare preliminarmente e in tempi auspicabilmente brevi un primo stralcio di Regolamento Urbanistico riferito alle sole aree urbanizzate e alle previsioni di riuso, riqualificazione e completamento dell'edificato esistente.

Nel rispetto della D.C.C. 88/2014 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 225 del 02/10/2014 l'Amministrazione comunale ha approvato il documento intitolato "CRITERI E MODALITÀ PER L'ORGANIZZAZIONE DEL LAVORO DI ISTRUTTORIA TECNICA DELLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO" contenente le linee guida per l'attività di disamina tecnica delle osservazioni



presentate al R.U. adottato, attività a cura del gruppo di progettazione esterna in collaborazione con il Servizio Urbanistica del Comune. Tra questi criteri si segnalano i seguenti:

a) prioritaria analisi delle osservazioni più ricorrenti presentate dai cittadini, da inserire nel primo stralcio sopra descritto, che riguardano:

- i "tessuti consolidati", "lotti interstiziali o di completamento dei margini", "tessuti unitari", "tessuti di margine", "piani attuativi convenzionati" all'interno dei quali le osservazioni più frequenti risultano finalizzate al ripristino degli indici già previsti dal P.R.G. o al riconoscimento di ulteriori lotti interstiziali;

- i "tessuti postbellici" in cui si chiede di consentire addizioni funzionali, ed interventi pertinenziali oltre che il ripristino delle previsioni di alcune delle schede già previste nella fascia dei 200 metri dalle mura o la riproposizione delle potenzialità edificatorie pregresse;

- i "tessuti produttivi" già edificati all'interno dei quali le osservazioni più frequenti risultano finalizzate al ripristino degli indici già previsti dal P.R.G. o al riconoscimento di ulteriori lotti interstiziali.

Per tali aree viene stabilito di tenere conto dei contenuti delle osservazioni di cui al precedente punto a), delle direttive già definite dal vigente P.S., del criterio generale di considerare compatibili, nel rispetto dell'obiettivo enunciato nella Relazione allegata al R.U. (di "privilegiare interventi di ristrutturazione, di riqualificazione e di riconversione, piuttosto che di nuova espansione, in un'ottica di "consolidamento dell'area urbana" e di ricomposizione del tessuto urbano, limitando al massimo il consumo di territorio vocato ad attività agricola o comunque di aree non precedentemente urbanizzate o antropizzate"), ritenendo meritevoli di accoglimento tutte le osservazioni che comportino interventi di completamento coerenti con i requisiti di qualità urbana perseguiti dal Regolamento urbanistico adottato;

b) analisi prioritaria delle osservazioni riguardanti il "tessuto antico del capoluogo" tenendo conto di quanto stabilito nella D.C.C. n. 118 del 29/09/2014 relativa alla eventuale revisione delle norme di cui agli articoli 7 e 16 delle N.T.A. della "Variante per il centro storico" da recepire in fase di approvazione definitiva del R.U..

La focalizzazione dell'attenzione della A.C. su questo primo stralcio di R.U. e sulle osservazioni ad esso riferite consentirà di concludere la procedura di approvazione del R.U. in modo da attivare tutti quegli interventi con livelli di fattibilità presumibilmente più elevati (interventi di recupero e completamento di piccola entità e quindi anche economicamente più sostenibili in un periodo di crisi economica come quello che stiamo vivendo) anche per la loro minore o nulla incidenza rispetto ai contenuti dei piani sovraordinati.



## **6. L'INFORMAZIONE SUI CONTENUTI DELLA D.C.C. N. 88 DEL 17/07/2014 NEI CONFRONTI DELLA STRUTTURA TECNICA DELLA REGIONE TOSCANA**

In data 16/12/2014 è stato organizzato un incontro tra le strutture tecniche del Comune di Sansepolcro e della Regione Toscana – Settore Pianificazione del territorio per illustrare ai tecnici regionali le decisioni dell'Amministrazione Comunale di Sansepolcro in merito alla individuazione di un primo stralcio di previsioni del Regolamento Urbanistico da portare in approvazione con tempi più celeri per poi procedere, successivamente, ad una seconda approvazione definitiva tutto il piano.

Sono state pertanto descritte le motivazioni poste a fondamento di tale scelta che si riportano di seguito.

Il R.U. rappresenta uno strumento fondamentale in merito al quale sono maturate molte aspettative da parte sia dei cittadini e associazioni che degli operatori economici, anche per le possibili positive ricadute economiche sul nostro tessuto produttivo e sociale che non è stato e non è ancora esente dalle negative conseguenze della crisi che ha colpito il nostro paese. A fronte di questa crisi risulta quanto mai necessario, nella nostra realtà territoriale, facilitare e promuovere tutti quegli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che, coerentemente con i principi pianificatori posti a fondamento del nuovo e primo atto di governo comunale (ovvero quelli riguardanti il territorio urbanizzato ed il recupero del patrimonio edilizio esistente senza consumo di nuovo suolo libero), possano al tempo stesso dare nuovo impulso all'economia locale in tutti i numerosi settori che vengono ordinariamente coinvolti nelle attività edilizie.

Pertanto considerato che le eventuali osservazioni riguardanti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia nei tessuti urbanizzati e, in particolare, nei "tessuti postbellici" e nei "tessuti consolidati" (comprensivi di quelli consolidati con funzione produttiva) individuati dal R.U. possono essere esaminati in via prioritaria, anche nell'ottica di pervenire in tempi brevi ad una prima approvazione stralcio del R.U. riguardante queste parti di territorio comunale, si è deciso di procedere ad una prima approvazione parziale delle previsioni del R.U..

In rapporto a questa scelta i tecnici regionali hanno ribadito che, a seguito della recente entrata in vigore della nuova legge regionale sul governo del territorio (L.R. 65/2014), i comuni che hanno adottato il R.U. precedentemente alla entrata in vigore della nuova legge e non lo hanno ancora approvato procedono ai sensi della previgente L.R.01/05.

In rapporto ai contenuti sia della L.R.01/05 che della L.R. 65/2014 si ritiene che approvazioni parziali dello strumento operativo non sono in contrasto con le norme regionali; ci sono stati altri casi, per quanto non frequenti, come ad esempio il Comune di Anghiari che ha proceduto in due tempi diversi per il centro storico e per la restante parte del territorio comunale. Nel caso di Sansepolcro i tecnici della Regione hanno consigliato di motivare bene, nell'ambito della Relazione del Responsabile del procedimento, il criterio con cui è stato definito il limite delle aree soggette alla disciplina del primo stralcio di R.U. portato in approvazione in via prioritaria, con particolare riferimento al perimetro delle aree urbanizzate di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014, che è quello valido nella fase transitoria prima dell'adeguamento del P.S. alla nuova legge.

Tra cinque anni sarà invece necessario adeguare tale perimetro ai criteri dettati nell'art. 4 della L.R. 65/2014; se comunque, attraverso un' eventuale simulazione, si dimostrasse la sostanziale coerenza di tale perimetro delle aree urbanizzate con quello degli ambiti facenti parte del primo stralcio di R.U. che il comune di Sansepolcro intende approvare in via prioritaria ci troveremmo in una situazione di pieno rispetto anche di quanto previsto dal regime ordinario della nuova legge regionale sul governo del territorio.



## 7. L'ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE IN MERITO AL I STRALCIO DI R.U. APPROVATO CON D.C.C. n. 41 del 01/04/2015

A seguito della approvazione del I stralcio di R.U. si è provveduto alla trasmissione della relativa deliberazione e dei suoi allegati (nostro prot. gen. n.8305 del 21/04/2015) alla Regione Toscana ed alla Provincia di Arezzo, ai sensi dell'art. 231 della L.R. 65/2014 e dell'art. 17, comma 6, della L.R.T. 01/05.

È stato quindi pubblicato sul B.U.R.T. n. 21 del 27/05/2014 l'avviso dell'avvenuta definitiva approvazione del I stralcio di R.U. a seguito della conclusione del procedimento di V.A.S. anch'esso relativo alla sola parte di previsioni riguardanti il primo stralcio di R.U..

Contestualmente gli elaborati del I stralcio di R.U. approvato sono stati pubblicati e resi consultabili e scaricabili sul sito web del Comune al seguente indirizzo:  
<http://www.comune.sansepolcro.ar.it/consulta-e-scarica-il-primo-stralcio-di-regolamento-urbanistico-approvato>.

The screenshot shows the website interface for the Comune di Sansepolcro. The main content area is titled "CONSULTA E SCARICA IL PRIMO STRALCIO DI REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO" and "DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 01/04/2015". It lists four attachments: Allegato A - Relazione del Responsabile del Procedimento; Allegato B - Rapporto del Garante della Comunicazione; Allegato C - Proposte di controdeduzioni alle osservazioni; and Allegato D - Dichiarazione di sintesi relativa alla procedura di V.A.S. Below this is a table of contents with sections like "RELAZIONE", "NORME TECNICHE E SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE", "TAVOLE", "INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - SCHEDE DEGLI EDIFICI RELATIVI AI CENTRI STORICI MINORI E DELLE VILLE RICADENTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI", "ELABORATI DI V.A.S.", and "INDAGINI GEOLOGICO - TECNICHE ED IDRAULICHE DI SUPPORTO AL R.U.". A detailed text block follows, explaining the scope and objectives of the urbanistic regulation, and a footer note states that the administrative body will provide the final approved version as soon as possible.

In data 25 giugno 2015 l'Amministrazione Comunale, recependo un'istanza presentata dalla Consulta Interprofessionale della Valtiberina Toscana, ha organizzato un incontro tematico con i tecnici liberi professionisti operanti nel nostro territorio comunale per illustrare i contenuti del I stralcio di R.U. approvato con particolare riferimento agli esiti delle osservazioni presentate dalla stessa consulta e riguardanti la sezione del R.U. già approvata.

Alla riunione svoltasi nella sala consiliare hanno presenziato il Sindaco ed Assessore all'Urbanistica Daniela Frullani, il presidente della Commissione Consiliare Maritza Boncompagni, l'arch. Gianfranco Gorelli, in rappresentanza del gruppo di progettazione esterno e le due componenti dell'ufficio di piano del Comune; alla stessa riunione hanno partecipato gran parte dei tecnici locali che hanno presenziato anche a tutte le riunioni svolte nella fase pre-adozione. Il professore Gianfranco Gorelli ha spiegato i criteri adottati per l'esame e la formulazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate dalla Consulta che è stata accolta con conseguenti modifiche al R.U. adottato

che si sono isperate ai criteri generali definiti a priori e validi per tutte le osservazioni simili.



Alcuni tecnici liberi professionisti sono intervenuti integrando con ulteriori considerazioni di approfondimento, rispetto a quanto riportato nella osservazione precedentemente trasmessa, e manifestando alcune perplessità (soprattutto in merito alla disciplina dei "tessuti post bellici") per offrire alla Amministrazione Comunale alcuni spunti di riflessione di cui eventualmente tenere conto in fase di approvazione definitiva anche del II stralcio di R.U.. È stata inoltre evidenziata la necessità di chiarire le norme, sia generali che di dettaglio contenute nelle schede progetto, riguardanti le aree di trasformazione e riqualificazione (percentuale delle aree da cedere, grado di prescrittività delle norme, quote di edilizia sociale da garantire e modalità operative chiare per la attuazione e gestione di quote).

È stata poi di nuovo sottolineata la esigenza, anche di tipo economico ovvero in funzione dello sblocco delle attività edilizie caratterizzate attualmente da una pericolosa stasi, di rendere più flessibili gli interventi ammissibili sul territorio rurale.

Il prof. Gianfranco Gorelli ed il Sindaco hanno rilevato che l'Amministrazione Comunale ha inteso accogliere nel modo più estensivo possibile la osservazione della Consulta riguardante il primo stralcio di R.U. ribadendo comunque che eventuali ulteriori modifiche a tale sezione dello strumento operativo ormai vigente potranno essere introdotte con l'approvazione di eventuali varianti, che, ricadendo all'interno delle aree urbanizzate, potranno avere peraltro iter di approvazione semplificato.

Per ciò che riguarda invece la sezione del R.U. ancora da approvare il Sindaco ha ribadito che, come nella fase di prima approvazione, le osservazioni della Consulta non ancora esaminate, saranno oggetto di puntuale controdeduzione da parte del Consiglio Comunale sulla base di criteri generali validi per tutte le osservazioni e garantendo la coerenza con gli strumenti sovraordinati tra cui soprattutto l'ormai vigente nuovo piano paesaggistico della Regione.

In merito a ciò si segnala che in data 23/07/2015 (nostro prot. gen. n. 14240) la Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio ha trasmesso, a scopo collaborativo, una nota post approvazione in cui è stata ribadita la necessità di attestare la conformità degli strumenti urbanistici da approvare al nuovo piano paesaggistico regionale approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015 mentre il primo stralcio di R.U. approvato dal Comune di Sansepolcro contiene la verifica di coerenza con il piano paesaggistico ma nella versione adottata con D.C.R. 58 del 02/07/2014.

Il Comune di Sansepolcro, nella figura del Responsabile del procedimento del R.U., ing. Remo Veneziani, ha replicato a tale nota della Regione Toscana con quanto segue.

*"Al fine di approvare il primo stralcio di Regolamento Urbanistico il Consiglio Comunale del Comune di Sansepolcro ha organizzato i suoi lavori in due giornate: 31/03/2015 (seduta introduttiva di illustrazione del R.U. come si evince dalla D.C.C. n. 40 del 31/03/2015) e 01/04/2015 (seduta in cui sono state effettuate le votazioni, come si evince dalla D.C.C. 41 del 01/04/2015).*

*Il Regolamento comunale che disciplina l'attività del Consiglio Comunale prevede che la documentazione inerente gli argomenti all'ordine del giorno delle sedute del Consiglio venga depositata presso la Segreteria Comunale almeno 5 giorni prima. Pertanto la documentazione definitiva facente parte del primo stralcio di R.U. da approvare è stata depositata in Segreteria in data 26/03/2015 ovvero il giorno prima che venisse definitivamente approvata l'implementazione paesaggistica del P.I.T. che, peraltro, è stato possibile consultare sul sito ufficiale della Regione solo molti giorni dopo il 01/04/2015.*

*La verifica di coerenza delle previsioni del primo stralcio di R.U. è stata quindi effettuata prima del deposito in Segreteria del 26/03/2015, sulla base di quanto riportato nelle pagine da 31 a 62 dell'elaborato 13 "Rapporto ambientale" allegato al primo stralcio di R.U., e, pertanto, solo con ciò che era disponibile in quel momento ovvero la implementazione paesaggistica del P.I.T. adottata con D.C.R. n. 32 del 16/06/2009 e quella adottata con D.C.R. n. 58 del 02/07/2014.*





COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)  
Regolamento urbanistico

**Rapporto del Garante della comunicazione**  
**Fase preliminare all' approvazione delle**  
**controdeduzioni alle osservazioni relative**  
**al II stralcio di R.U.**

(art. 231 della L.R. 65/2014/art. 20, comma 2, L.R. 01/05)

---

*Si segnala comunque che, al termine del percorso di approvazione dell'intero corpus del Regolamento Urbanistico previsto per il prossimo autunno, sarà effettuato quanto richiesto nella nota citata in oggetto, ovvero la verifica del rispetto delle prescrizioni, delle prescrizioni di uso e delle direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio di cui al P.I.T. approvato con D.C.R. 37 del 27/03/2015".*





## **8. LE ATTIVITÀ DEL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE PER LA APPROVAZIONE DEL SECONDO STRALCIO DI R.U.:**

### **il confronto con le strutture tecniche della Regione Toscana e della Provincia di Arezzo**

#### **L'incontro con la struttura tecnica della Regione Toscana**

In data 27 aprile 2015 si è tenuto un incontro con i tecnici del settore pianificazione e governo del territorio della Regione Toscana presso gli uffici del Servizio Urbanistica del Comune di Sansepolcro a cui hanno presenziato:

- L'arch. Luca Signorini e l'arch. Lobocchiaro per conto della Regione Toscana;
- L'arch. Michela Chiti e l'arch. Serena Barlacchi in rappresentanza del gruppo di progettazione coordinato dal prof. Gianfranco Gorelli;
- il Sindaco e Assessore all'Urbanistica del Comune di Sansepolcro Daniela Frullani;
- il presidente della Commissione Urbanistica e Assetto del territorio del Comune di Sansepolcro Maritza Boncompagni;
- l'arch. Maria Luisa Sogli, Garante della comunicazione e componente Ufficio di piano del R.U..

L'incontro ha avuto come oggetto l'analisi del contributo presentato dalla Regione Toscana nel procedimento di formazione del R.U. di Sansepolcro pervenuto successivamente alla sua adozione. Del contributo regionale è stato oggetto di particolare approfondimento il tema del dimensionamento del piano.

Il Sindaco ha innanzitutto ricordato ai funzionari regionali il percorso scelto dal Comune di Sansepolcro per l'approvazione del R.U. che è stato articolato in un primo stralcio di R.U. ( già approvato) che riguarda esclusivamente le aree ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato individuato dal R.U. adottato, ovvero corrisponde a ciò che, sostanzialmente, anche l'art. 4 della nuova legge regionale di governo del territorio L.R. 65/2015, definisce come "territorio urbanizzato".

È stata invece rimandata ad una seconda e ultima fase la formulazione delle controdeduzioni alle osservazioni che riguardano:

- le aree di trasformazione o riqualificazione individuate dal R.U. adottato come TR o TRpr o RQ (ovvero le previsioni strategiche del R.U. con validità quinquennale);
- territorio rurale.

Tale seconda fase terminerà con il provvedimento finale di approvazione definitiva dell'intero corpus del R.U..

Le osservazioni della Regione Toscana e della Provincia di Arezzo riguardano questa seconda fase e saranno analizzate prioritariamente anche per definire i criteri generali che guideranno l'Amministrazione nella definizione delle controdeduzioni a tutto questo secondo gruppo di osservazioni.

Innanzitutto l'arch. Luca Signorini ha spiegato il senso del contributo regionale, che è stato trasmesso anche nel rispetto del disposto di cui all'art. 27 della L.R. 01/05, ovvero nello spirito di collaborazione, al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica dell'atto di governo del territorio in corso di approvazione e per una maggiore efficacia dell'azione amministrativa. Non si tratta quindi di un parere prescrittivo ma di un invito all'approfondimento delle valutazioni effettuate dal Comune al fine di rimodulare le scelte che la stessa A.C. considererà passibili di modifica, per una loro maggiore coerenza



con i contenuti della pianificazione regionale. In merito in particolare alle scelte che, pur oggetto dei rilievi regionali, l'Amministrazione Comunale considererà irrinunciabili sarà necessaria una più chiara e approfondita esplicitazione delle motivazioni poste a fondamento delle stesse.

L'arch. Signorini ha puntualizzato poi il quadro di riferimento procedurale nell'ambito del quale potrà essere portato in approvazione definitiva il R.U. di Sansepolcro. Poiché tale piano risultava già adottato all'entrata in vigore della nuova legge di governo del territorio L.R. 65/2014 ammette che lo stesso possa completare il suo iter ai sensi dell'art. 17 della L.R. 01/05 ancorché abrogata, come prevede l'art. 231 della disciplina transitoria della L.R. 65/15. Ma la facoltà concessa al Comune di non dover da subito conformarsi al nuovo regime giuridico trova un limite laddove l'A. C. intendesse accogliere osservazioni che modificano sostanzialmente il quadro previsionale del R.U. adottato con necessità di riadozione; in questo caso la Regione verificherà tali scelte alla luce dei propri strumenti P.I.T. e Piano Paesaggistico oltre che del perimetro del "territorio urbanizzato" (che per il Comune di Sansepolcro, per i prossimi 5 anni, sarà quello del vigente Piano Strutturale come previsto dall'art. 224 della L.R. 65/2015) e, molto probabilmente, tenuto anche conto di quanto già segnalato nel contributo già inviato, se le riadozioni comportassero impegno di nuovo suolo libero, sarebbe molto probabile la richiesta da parte della Regione del pronunciamento della Conferenza paritetica con effetti di blocco totale o parziale dell'efficacia del R.U..

Quindi l'indicazione della Regione nel caso in cui l'Amministrazione abbia interesse a concludere velocemente l'iter di approvazione del R.U. si può riassumere nei seguenti punti:

- cercare di tenere conto il più possibile del contributo regionale soprattutto laddove vengono segnalati potenziali conflitti con il piano paesaggistico, ovvero nei casi delle previsioni di TR o RQ ricadenti in area soggetta al vincolo paesaggistico della collina o in aree soggette ai vincoli Galasso. Il piano paesaggistico regionale infatti, definitivamente approvato nel marzo del 2015, risulta immediatamente efficace, a differenza della L.R. 65/2014 e quindi il R.U. di Sansepolcro deve conformarsi ad esso;
- introdurre, per ciò che riguarda l'analisi delle osservazioni dei privati, il minor numero possibile di variazioni che necessitano di riadozione; questo limitato numero di variazioni che necessitano di riadozione deve poi comunque ricadere all'interno del perimetro del "territorio urbanizzato" di cui all'art. 224 della L.R. 65/2015 altrimenti il ricorso alla Conferenza paritetica sarà automatico e, nel caso di previsioni di nuova residenza considerate illegittime dalla nuova legge, condurrà sicuramente a cassare le previsioni comunali.

L'arch. Signorini ha quindi illustrato puntualmente i contenuti del contributo regionale riguardante le aree di trasformazione TR e TRpr e di riqualificazione RQ che sono state oggetto di rilievi in rapporto ai contenuti del P.I.T. approvato con la D.C.R. 72 del 24/07/2007 e ai suoi allegati documentali per la disciplina paesaggistica "Scheda ambito 11 Val Tiberina" e le "misure di salvaguardia" di cui all'art. 38 della Disciplina del Piano del PIT adottato con D.C.R. 58 del 02/07/2014); tale contributo può essere così sintetizzato:

- a) il dimensionamento delle varie funzioni appare eccessivo (circa il 60% del dimensionamento massimo previsto dal P.S.) mentre il primo R.U. non dovrebbe essere sovraccaricato e dovrebbe contenere come soglie massime il 35% per la funzione residenziale ed il 55% per la funzione produttiva rispetto al dimensionamento massimo previsto dal P.S.;
- b) alla luce di ciò si chiede al Comune di riverificare le seguenti aree di trasformazione al fine di ricalibrare in riduzione il relativo dimensionamento: TR01\*, TR03\*, TR04\*, TR05, TR06, TR07\*\*, TR08\*\*, TR09, TR19, TR22\*, TR23\*, TR24\*, TR25, TR30\*\*, TRpr01, TRpr02, TRpr06\*, TRpr07\*, RQ 22. La previsione dell'area di riqualificazione RQ22 pare peraltro in contrasto anche "con l'art. 92, co. 8 delle N.T.A del Regolamento Urbanistico adottato, secondo il quale le serre non posso essere soggette a cambio di destinazione d'uso né cambio di utilizzo, rimanendo pertanto finalizzate alla sola attività produttiva agricola. Nel caso specifico inoltre l'intervento RQ 22



*Palazzolo si pone in un contesto dagli evidenti connotati agricoli nei quali non appare opportuno l'insediamento di tipologie edilizie tipicamente urbane presenti al di là della linea ferroviaria che di fatto segna la demarcazione netta tra l'ambito urbano e quello ambito agricolo”;*

- c) tenuto conto che il R.U. dovrà rispettare le direttive e le prescrizioni contenute nello Statuto del territorio della implementazione paesaggistica del P.I.T., definitivamente approvata in data 27/03/2015, si segnala in particolare l'opportunità che vengano riverificate le previsioni riguardanti le aree TR pr01, TR pr02, TR03\*, TR04\*, TR05, TR06, TR07\*\*, TR08\*\*, TR24\*, TR25 che paiono presentare profili di non compatibilità con il piano paesaggistico.

Al fine di poter recepire in modo più congruo il contributo della Regione e di controdedurre in modo coerente anche alle osservazioni dei privati riguardanti gli stessi temi l'arch. Signorini ha indicato all'Amministrazione un metodo generale di analisi delle osservazioni consistente in:

- individuazione in apposita cartografia del “perimetro dei centri abitati del R.U.” e del perimetro del “territorio urbanizzato” del P.S.;
- considerare in generale **non accoglibili** le osservazioni finalizzate ad introdurre aree di trasformazione all'esterno del “territorio urbanizzato” del P.S.; tali istanze infatti dovrebbero quanto meno essere rimandate al momento in cui (a cinque anni dall'entrata in vigore della L.R.65/14) dovrà essere redatto il nuovo P.S. che, comunque, non potrà in ogni caso introdurre trasformazioni che comportino nuovo impegno di suolo a fini residenziali al di fuori del perimetro del “territorio urbanizzato” definito ai sensi dell'art. 4 della stessa L.R. 65/2014.

In merito al punto a) del contributo regionale le percentuali indicate del 35% per la funzione residenziale e del 50% per le funzioni produttive possono essere oggetto da parte del Comune di confutazione ragionata fondata sulle seguenti eventuali motivazioni:

- il Comune ha introdotto nel R.U. un dimensionamento che non ha una valenza quinquennale ma si riferisce ad un periodo di almeno di 8 anni tenuto conto che il P.S. è entrato in vigore nel 2011 e dovrà essere adeguato alla L.R. 65/2014 entro il 2019;
- nella percentuale soglia indicata nel contributo della Regione Toscana potrà non essere considerato il dimensionamento proveniente da recupero in interventi di riqualificazione per le quote di S.U.L. che non mutano la loro funzione o che non incrementano il carico urbanistico rispetto alla situazione esistente.

In merito ai punti b) e c) del contributo regionale sulla base anche di quanto emerso dal sopralluogo sui vari siti interessati dalle TR ed RQ evidenziate dalla Regione sono stati concordemente definiti i seguenti criteri:

- le aree oggetto di piano attuativo già approvato dal Consiglio Comunale (come ad esempio le **TR07\*\*, TR08\*\*, TR24\*\*, TR30\*\*, TRpr07\*\***) possono essere confermate in quanto oggetto di provvedimenti recenti emanati dallo stesso Consiglio Comunale che ha adottato il R.U.; nelle schede progetto dovrà essere pertanto riportato il puntuale riferimento a tali provvedimenti ovvero prevedere come modalità di attuazione i piani attuativi approvati citandone gli estremi di approvazione. Per le aree TR in cui siano già stati approvati i piani attuativi qualora ricadenti in aree a vincolo paesaggistico (**TR07\*\* e TR08\*\***) e quindi già supportati dal parere di compatibilità paesaggistica favorevole della Conferenza ex art. 36 del P.I.T. dovrà essere fatto riferimento ai relativi atti mettendo così in evidenza che su tali scelte c'è già stato un assenso in merito alla compatibilità paesaggistica degli interventi anche da parte della Regione Toscana oltre che della Soprintendenza;
- per l'area **TR06** la Regione Toscana ha suggerito uno schema progettuale prescrittivo o una prescrizione localizzativa, da rispettare anche nella redazione del piano attuativo che preveda l'edificazione concentrata solo sull'area ad ovest in continuità con il tessuto posto lungo la strada della Montagna lasciando completamente libera la fascia ad est al di sopra della TR07\*\*;



- l'area **TR05** è stata invece ritenuta compatibile con il P.I.T. in quanto inglobata in un'area parzialmente edificata;
- in merito all'area **TR04** è da argomentare molto bene la compatibilità con il piano paesaggistico cercando di evidenziare il valore della tutela del cono visivo verso la collina; in tale senso sarebbe auspicabile prevedere una diversa collocazione delle aree a cessione che, anziché lungo via dei Molini, dovrebbero forse essere localizzate a est del varco individuato dal P.T.C. come corridoio verde da tutelare;
- l'area **TR03\*** è quella che invece presenta la maggiore criticità e, risultando esterna sia al perimetro del centro abitato oltre che all'interno del vincolo paesaggistico della collina, dovrebbe essere oggetto di specifico approfondimento; la soluzione migliore sarebbe fondere tale area con la TR04 e spostare la potenzialità edificatoria tutta sulla TR04; o come alternativa ridurre comunque l'area con nuovo impegno di suolo portando il limite nord della stessa fino alla viabilità secondaria che collega via Coleschi con via Fossombroni;
- l'area **TR01** (così come la **TR09**) pur non ricadendo in area vincolata appare notevolmente incoerente con i criteri di definizione del margine tra territorio urbano e territorio rurale così come definito nel piano paesaggistico; si chiede pertanto che il Comune argomenti in modo molto approfondito la sua eventuale conferma;
- in merito alla **TR19** si indica la opportunità di prescrivere una diversa articolazione dello schema progettuale che concentri l'edificazione solo sulla fascia in aderenza all'edificato esistente;
- la eventuale conferma della **TR25** appare difficilmente argomentabile tenuto conto che risulta ancora completamente libera l'area oggetto di piano attuativo approvato TR24\*\*); sarebbe pertanto auspicabile una non conferma della TR25 nell'ambito del primo R.U.;
- in merito alla **RQ 22** si chiede di limitare al massimo l'edificazione e di concentrare la stessa lungo la strada che dal sottopasso della ferrovia conduce a Palazzolo;
- per ciò che riguarda la **TR23\*** si chiede di precisare apposite prescrizioni per l'attuazione, ovvero di stabilire una regola di priorità degli interventi in modo che l'attuazione della TR23 non possa avvenire prima dell'attuazione delle previsioni relative alla contigua TR31 dell'aviosuperficie; si chiede quindi di specificare le funzioni ammissibili all'interno della TR23 in rapporto alla presenza dell'aviosuperficie e di definire un vincolo di destinazione d'uso (impossibilità di cambio d'uso);
- in merito poi alle **TRpr** si tratta di argomentare ed esplicitare in modo più approfondito l'eventuale conferma evidenziando che si tratta comunque di quote di funzioni produttive che hanno, anche per la Regione, una minore criticità in quanto finalizzate a sostenere il tessuto socioeconomico locale.

### **L'incontro con la struttura tecnica della Provincia di Arezzo**

In data 07 maggio 2015 si è tenuto un incontro con la struttura tecnica della Provincia di Arezzo – Servizio Programmazione territoriale urbanistica presso la sede di quest'ultimo ad Arezzo a cui hanno presenziato:

- L'arch. Stefania Bolletti e l'arch. Marta Magi per conto della Provincia di Arezzo;
- il prof. Gianfranco Gorelli per conto del gruppo di progettazione esterno del R.U.;
- l'arch. Maria Luisa Sogli, Garante della comunicazione e componente Ufficio di piano del R.U..

L'incontro ha avuto come oggetto l'analisi del contributo presentato dalla Provincia di Arezzo nel procedimento di formazione del R.U. di Sansepolcro a partire dalla disciplina delle invarianti strutturali del P.T.C. che nel R.U. adottato di Sansepolcro non pare stata completamente recepita; nell'area di tutela di alcune ville e della struttura urbana del capoluogo sono presenti aree di trasformazione che non risultano propriamente coerenti con il piano provinciale. Si è pertanto chiesto di integrare la normativa delle aree di tutela paesistica di strutture urbane, aggregati, ville ed edifici specialistici antichi



---

specificando gli interventi consentiti sulla base dei differenziati livelli di tutela già definiti dal P.T.C. e recepiti nel P.S.. Simile richiesta è stata poi avanzata per i tipi e varianti di paesaggio agrario e per le aree con tessitura agraria a maglia fitta. Alcune parti della osservazione della Provincia riferite a discipline di settore dovranno essere declinate nel R.U. quali l'adeguamento o meno al Paerp o piano delle attività estrattive, il recepimento delle fasce di rispetto fluviale su tutto il reticolo idrografico regionale, ecc.

Il professor Gorelli condivide nella sostanza quanto rilevato dai tecnici della Provincia e si impegna a recepire, insieme con l'arch. Sogli, quanto emerso dal confronto con la Provincia di Arezzo.



## **9. IL RECEPIMENTO DEI CONTRIBUTI DELLA REGIONE E DELLA PROVINCIA NELL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI RIGUARDANTI IL SECONDO STRALCIO DI R.U.**

Il Comune di Sansepolcro ha innanzitutto provveduto a definire il “perimetro del territorio urbanizzato” ai sensi dell’art. 224 della LR. 65/2014, necessario sia ai fini della elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni riguardanti la seconda fase di approvazione del R.U. che per impostare eventuali future varianti al R.U. e/o al P.S. che, qualora comportassero l’impegno di nuovo suolo libero fuori del “perimetro del territorio urbanizzato”, potrebbero essere non legittime o comunque necessitare del parere favorevole della Conferenza di co-pianificazione di cui all’art. 25 della L.R. 65/2014 cui partecipano oltre al Comune anche la Provincia e la Regione.

Al fine di precisare tale perimetro, si è resa necessaria una puntuale ricognizione dei contenuti del P.S. al fine di stabilire l’ “interpretazione autentica” delle aree che costituiscono, nell’ambito di tale piano, “territorio urbanizzato” e sistema delle “aree a prevalente o esclusiva funzione agricola” da distinguere in due categorie di ambiti tra di loro distinti e complementari; tale interpretazione autentica è stata pertanto supportata da una puntuale ricognizione dei contenuti del P.S. a cura del Servizio Urbanistica, Unità operativa dell’Ufficio di Piano che ha redatto anche il vigente Piano Strutturale.

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Sansepolcro, per sua natura come del resto tutti i piani strutturali, non contiene un limite netto tra ciò che potrebbe essere inquadrato come territorio urbanizzato e ciò che invece appartiene senza dubbio al sistema delle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, in quanto strumento che definisce le linee di sviluppo strategico per un orizzonte temporale di 15/20 anni e con zonizzazioni e perimetri che non sono immediatamente conformativi nei confronti della proprietà private.

L’art. 224 della L.R. 65/2014 comporta quindi, necessariamente, un’interpretazione dei vari contenuti del P.S. al fine di poter precisare questo limite.

Affinché tale perimetro delle aree urbanizzate potesse diventare efficace strumento guida dell’attività di pianificazione nei prossimi 5 anni si è reputato necessaria la sua approvazione in Consiglio Comunale, avvenuta con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015.

Gli ulteriori strumenti di analisi delle osservazioni ricavate da quanto emerso dagli incontri con le strutture tecniche della Regione e della Provincia e dalle indicazioni fornite dalla Amministrazione politica sono rappresentati da 5 criteri che si possono così schematizzare:

- 1) Le osservazioni tendenti ad inserire nel R.U. nuove aree di trasformazione con funzione residenziale rispetto a quelle già adottate, se ricadenti al di fuori del perimetro del “territorio urbanizzato” definito ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014 e che possono ricadere anche in aree soggette a vincolo paesaggistico, non potranno essere accolte in quanto in contrasto con la legge regionale 65/2014 oltre che spesso in contrasto anche con il P.I.T., P.T.C. e P.S.;
- 2) Le osservazioni riguardanti nuove aree di trasformazione, che ricadano in aree soggette a vincolo paesaggistico e che comportino l’incremento del dimensionamento attuale del R.U., anche se interne al perimetro del “territorio urbanizzato” definito ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014, non potranno essere ritenute accoglibili sia perché non possono essere considerate sostenibili ulteriori aggiunte ad un dimensionamento già ritenuto eccessivo sia perché in contrasto con il piano paesaggistico regionale (si





vedano le prescrizioni e direttive contenute nel piano paesaggistico riguardanti il vincolo della collina di Sansepolcro ed i vincoli Galasso); l'inserimento di questo tipo di aree comporterebbe comunque la necessità della riadozione allungando i tempi del procedimento di approvazione del R.U.. È poi da segnalare che l'eventuale accoglimento di questo tipo di osservazioni comporterà in linea generale la ripubblicazione con aggravio dei tempi per la conclusione del procedimento di approvazione definitiva del R.U., eventualità non coerente con l'obiettivo della Amministrazione Comunale di arrivare in tempi brevi alla definizione di un quadro finalmente stabile ed organico della strumentazione urbanistica comunale;

3) le osservazioni riguardanti nuove aree di trasformazione, con particolare riferimento a quelle con funzione residenziale, che comportino l'incremento del dimensionamento attuale del R.U., anche se interne al perimetro del "territorio urbanizzato", non potranno essere, in linea generale, ritenute accoglibili perché non possono essere considerate sostenibili ulteriori aggiunte ad un dimensionamento già valutato eccessivo. È poi da segnalare che l'eventuale accoglimento di questo tipo di osservazioni comporterà in linea generale la ripubblicazione con aggravio dei tempi per la conclusione del procedimento di approvazione definitiva del R.U., eventualità non coerente con l'obiettivo della Amministrazione Comunale di arrivare in tempi brevi alla definizione di un quadro finalmente stabile ed organico della strumentazione urbanistica comunale;

4) le osservazioni finalizzate all'incremento delle SUL delle aree TR e RQ già individuate dal R.U. adottato non potranno essere, in linea generale, ritenute accoglibili in quanto non possono essere considerate sostenibili ulteriori aggiunte ad un dimensionamento già valutato eccessivo, ad eccezione dei casi in cui siano stati applicati indici inferiori a quelli stabiliti in via generale dallo stesso R.U. (art. 125 delle N.T.A. del R.U. adottato); in particolare non potranno essere ritenute accoglibili le osservazioni di privati riguardanti le aree di trasformazione oggetto di segnalazione da parte della Regione (TR01, TR03\*, TR04, TR05, TR06, TR07\*\*, TR08\*\*, TR09, TR19, TR22\*, TR23\*, TR24\*\*, TR25, TR30\*\*, TRpr01, TRpr02, TRpr06, TRpr07, RQ22) anche per quanto riportato nel precedente punto b).

5) potranno essere ritenute accoglibili, in coerenza con il P.I.T. e la L.R. 65/2014, le osservazioni riguardanti modesti completamenti edilizi interni al perimetro del "territorio urbanizzato" che rispondano ai requisiti desumibili dalle norme disegnate riportate nell'allegato 2 alla disciplina del piano paesaggistico regionale.

Le osservazioni esaminate in questa seconda fase sono state 282 (179 pervenute "nei termini" e 3 "fuori termine") più l'osservazione d'ufficio n. 482, più 6 osservazioni relative alle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio.

Tutte le osservazioni riferibili al secondo stralcio di R.U., come già quelle riferite al primo stralcio di R.U. approvato, sono state numerate in un apposito elenco cronologico per ordine di arrivo e cartografate in tavole che saranno allegate alla documentazione da sottoporre al Consiglio Comunale; il successivo lavoro istruttorio ha avuto come esito l'individuazione dei seguenti 9 gruppi omogenei di osservazioni, oltre all'osservazione formulata dall'Ufficio di Piano:

- 1) Osservazioni e contributi relativi alla disciplina del territorio rurale presentate da enti, forze politiche ed associazioni;
- 2) Osservazioni e contributi presentati da privati e relativi alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in zona agricola;
- 3) Osservazioni e contributi presentati da privati e relativi alle zonizzazioni del territorio rurale e alla disciplina delle attività agricole;



- 
- 4) Richieste di modifica di aree TR, RQ e TRpr già presenti nel RU adottato e segnalate dalla Regione Toscana;
  - 5) Osservazioni di forze politiche e privati su aree TR, RQ e TRpr già presenti nel RU adottato;
  - 6) Osservazioni per nuove aree TR, RQ e TRpr non presenti nel RU adottato;
  - 7) Osservazioni e contributi presentati da enti, forze politiche e da privati e relativi alle infrastrutture;
  - 8) Osservazione d'ufficio;
  - 9) Osservazioni relative alle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio.

Per ciascuna osservazione, su apposita tabella, sono stati riportati il numero d'ordine attribuito, la data ed il protocollo, la zona relativa, il richiedente, la sintesi del contenuto della osservazione ed il parere tecnico dell'Ufficio di Piano, validato dal gruppo di progettazione esterna.

I gruppi omogenei delle osservazioni relative al secondo stralcio e l'osservazione di ufficio – seconda fase, con i relativi pareri tecnici di controdeduzione, sono stati sottoposti alla Commissione Urbanistica Tecnica nelle sedute del 01/09/2015, 12/10/2015.

I gruppi omogenei delle osservazioni relative al secondo stralcio e l'osservazione di ufficio – seconda fase, con i relativi pareri tecnici di controdeduzione, sono stati sottoposti alla Commissione Urbanistica Consiliare nelle sedute del 01/09/2015, 08/09/2015, 15/09/2015, 22/09/2015, 29/09/2015, 20/10/2015, 22/10/2015, 27/10/2015, 03/11/2015, 10/11/2015, 12/11/2015, 19/11/2015, 25/11/2015, 09/12/2015, 17/12/2015.

I pareri della Commissione Urbanistica Consiliare, espressi nel corso delle sedute sopra citate, hanno fatto proprio, a maggioranza o all'unanimità, i pareri tecnici apportando talvolta integrazioni e contributi.

Nell'elaborato denominato "ALLEGATO C – PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI – SECONDA FASE" sono quindi stati riportati il numero d'ordine attribuito, la data ed il protocollo, la zona relativa, il richiedente, la sintesi del contenuto della osservazione, il parere tecnico dell'Ufficio di Piano, validato dal gruppo di progettazione esterna corredati anche dai singoli pareri espressi dalla Commissione Urbanistica Consiliare ; tale elaborato costituisce il supporto per la votazione delle controdeduzioni che avverrà nel prossimo Consiglio Comunale.



## **10. 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, anche nella fase tra adozione e prossima approvazione del secondo stralcio delle sue previsioni, si sia svolto nel pieno rispetto degli articoli 19 e 20 della L.R. 01/05 oltre che delle disposizioni più recenti di cui agli articoli 36, comma 2, e 38, commi 1 e 2, della L.R. 65/2014.

Si ribadisce comunque che il presente Rapporto del Garante è preliminare alla sola approvazione da parte del Consiglio delle controdeduzioni alle osservazioni riguardanti il secondo stralcio di R.U..

L'approvazione definitiva dell'intero R.U., (preceduta dall'adeguamento degli elaborati del R.U. alle suddette controdeduzioni, dal deposito presso il Genio Civile delle integrazioni alle indagini idrauliche di supporto ancora da produrre riguardanti il secondo stralcio di R.U., dalla conseguente acquisizione del parere favorevole finale da parte dello stesso Genio Civile e dalla espressione del parere motivato relativo alla procedura di VAS anche in merito al II stralcio di R.U.), sarà oggetto di una successiva seduta del Consiglio Comunale, prima della quale si provvederà anche alla stesura del Rapporto del Garante della Comunicazione (o della Informazione e Partecipazione, come chiamato nella L.R. 65/2014) conclusivo.

Sansepolcro, 8 gennaio 2016

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Arch. Maria Luisa Sogli