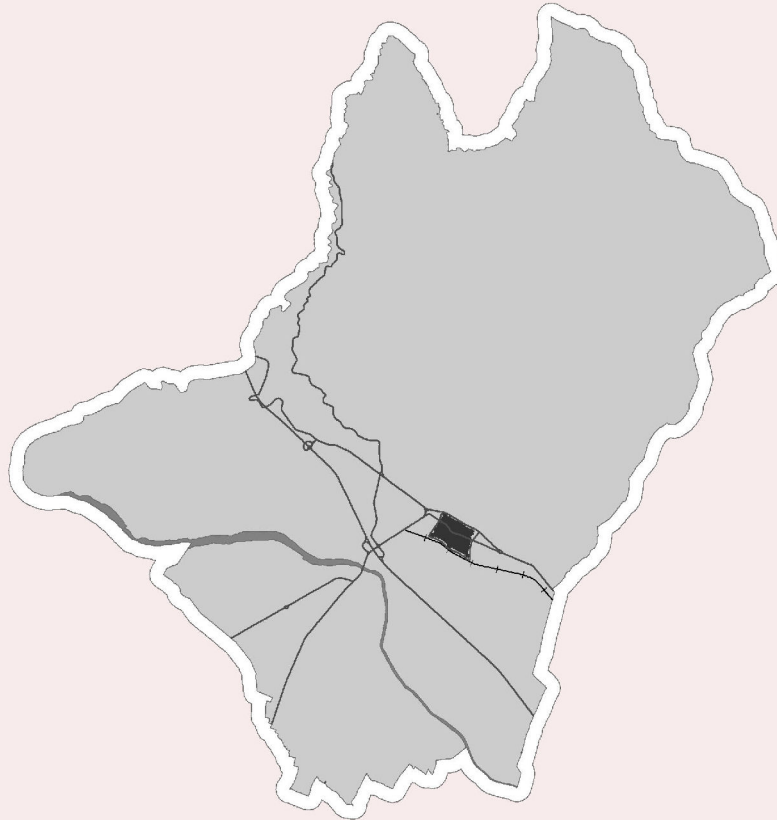




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



Piano Strutturale

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

SINDACO
Prof. Franco Polcri

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ing. Fabrizio Innocenti

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

COORDINAMENTO OPERATIVO E PROGETTO
Arch. Maria Luisa Sogli

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Andrea Franceschini

UFFICIO DI PIANO E COLLABORATORI AL PROGETTO:
Arch. Ilaria Calabresi

COLLABORATORI ESTERNI:

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

INDAGINI SUL SISTEMA INSEDIATIVO
Arch. Alba Navalesi

COORDINAMENTO ED ORGANIZZAZIONE
DELLA INFORMATIZZAZIONE:
Società TECNCONSUL

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

DATA: ottobre 2011

ELAB.
16

**RELAZIONE GENERALE
SINTESI PER IL PUBBLICO**

INDICE

PREMESSA: la scelta del percorso per la approvazione del Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro	pag.	01
IL PROCESSO DI VALUTAZIONE INTEGRATA NELLA FORMAZIONE DEL P.S.	pag.	04
I CRITERI E LE SCELTE PIANIFICATORIE POSTE A FONDAMENTO DEL PIANO GLI ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE.....	pag.	04
I CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO P.S.	pag.	08
PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO ADOTTATO CON D.C.C. n. 36/2009 e APPROVATO CON D.C.C. n. 147/2010 - RELAZIONE TECNICA IN MERITO ALLE MODALITÀ DI ADEGUAMENTO ALL'ESITO DELLA RIUNIONE DELLA CONFERENZA PARITETICA INTERISTITUZIONALE DEL 15 GIUGNO 2011 RELATIVA AI PROFILI DI NON COMPATIBILITÀ DEL P.S. CON IL P.I.T. (contenuta nell'ALLEGATO 1 alla D.C.C. n. 121 del 21/10/2011	pag.	16
TABELLA RIASSUNTIVA DEL DIMENSIONAMENTO PER U.T.O.E.	pag.	19
RELAZIONE TECNICA IN MERITO ALLE RETTIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DEFINITIVI PER MERI ERRORI FORMALI IVI RILEVATI SUCCESSIVAMENTE ALLA LORO PUBBLICAZIONE (contenuta nell'ALLEGATO 1 alla D.C.C. n. 122 del 21/10/2011)	pag.	20

PREMESSA: la scelta del percorso per l'approvazione del Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro

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

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

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

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

La Regione Toscana e dalla Provincia di Arezzo hanno presentato due osservazioni al P.S. adottato dal Comune di Sansepolcro i cui contenuti che vengono di seguito riportati in sintesi.

La osservazione della Regione Toscana

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

- Per ciò che riguarda il *sistema infrastrutturale e della mobilità* si rileva che il P.S. adottato inquadra il previsto collegamento ferroviario tra Arezzo - Sansepolcro come intervento strategico che appare anche impropriamente condizionante la fattibilità degli altri interventi strategici (come la nuova viabilità di accesso al centro urbano, con le nuove previsioni che vi si attestano). La previsione del suddetto collegamento ferroviario, coinvolgendo per la sua realizzazione Enti diversi dal Comune, dovrebbe essere maggiormente svincolato dalle altre scelte strategiche di esclusiva competenza comunale. Pertanto si suggerisce di considerare anche l'ipotesi che il progetto della citata infrastruttura ferroviaria possa essere elaborato in tempi molto lunghi e con diverso tracciato. Inoltre viene segnalato il fatto che il P.S. non fa menzione di eventuali contatti con l'ente gestore della attuale ferrovia per verificare le ipotesi previste. La Regione segnala anche la necessità di verificare meglio, in termini di costi-benefici, l'ipotesi di una stazione provvisoria, che dovrà garantire le attuali prestazioni in termini di mobilità ed accesso. Stante il livello di approfondimento attuale della progettazione del tracciato che è quello di studio di prefattibilità, si ritiene opportuno che venga individuato, nell'ambito del P.S., un corridoio infrastrutturale più ampio rispetto a quello previsto. Si segnala inoltre che il P.S. prevede due nuove ipotesi di nuovo accesso stradale al centro urbano senza chiarire se si tratti di due ipotesi alternative.
- Si chiede che il P.S. venga integrato per ciò che concerne la *disciplina degli orari* di cui all'art. 3 comma 2 della L.R. 38/98.
- Si segnala che il territorio comunale di Sansepolcro ricade parte Riserva Naturale Alpe della Luna, istituita con D.C.P. n. 31 del 18.03.1998. Viene richiesto che la normativa del P.S. venga integrata con una specifica disciplina riferita all'area protetta in questione poiché tale parte del territorio comunale è da escludere dalle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola e quindi non può essere considerata zona agricola ordinaria. Anche in merito al Sito di Importanza comunitaria dell'Alpe della Luna si segnala la opportunità di integrare la disciplina relativa, da approfondire nel R.U., con riferimento alle disposizioni regionali e nazionali vigenti in merito.
- Per ciò che riguarda le *attività estrattive* si segnala che il P.R.A.E. ha individuato nel Comune di Sansepolcro due aree: codice 134 AO (a) CE1 Cava di depositi alluvionali di Celle e codice 134 BO (a) CE2 Cava di depositi alluvionali in località Le Vigne. Si sottolinea che la L.R. 78/98 affida alla Regione il compito di elaborare il P.R.A.E.R. cioè il nuovo Piano Regionale delle attività estrattive ed alla Provincia il compito di elaborare il P.A.E.R.P. che individua gli ambiti estrattivi sulla base dei quali il Comune redigerà ed adeguerà il proprio strumento urbanistico. Il P.S. di Sansepolcro, che ha individuato nuove aree estrattive ha anticipato il contenuto dei citati Piani sovraordinati e quindi non ha tenuto conto di quanto previsto per legge. Si ritiene quindi opportuno

che il P.S. riporti le aree estrattive come previsioni sovraordinate già previste dal Piano Regionale per le attività estrattive, rimandando poi al Regolamento Urbanistico la definizione degli ambiti estrattivi sulla base delle previsioni di P.R.A.E.R. e P.A.E.R.P..

- In merito alle *aree a destinazione produttiva* si ritiene opportuno un approfondimento del quadro conoscitivo relativamente alla ricognizione dello stato attuale al fine di evidenziare gli insediamenti produttivi esistenti indicando il tipo di produzione svolta e le dimensioni aziendali all'interno di ciascuna U.T.O.E. interessata; la verifica dello stato di attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente e quindi la esplicitazione delle ipotesi del P.S..
- Per ciò che attiene il tema centrale del *Dimensionamento* si chiede di esplicitare sia le analisi dello stato del patrimonio edilizio esistente che degli standards e servizi di cui al D.M. 1444/68 e di costruire un dimensionamento per le funzioni commerciali, turistico ricettive, produttive (artigianali e industriali) e i relativi standards.
- Infine si elencano alcuni progetti speciali previsti dal P.S. (Parco della Collina, Parco Fluviale del Tevere, parco dell'Afra, parco del Fiumicello, parco ricreativo di Montedoglio) per i quali si evidenzia che il P.S. non ha definito gli obiettivi da raggiungere ed i criteri e modalità per il loro perseguimento.

La osservazione della Provincia di Arezzo

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

- In merito *alle aree di tutela paesistica* di ville, edifici specialistici, aggregati storici e struttura urbana del centro antico di Sansepolcro e di Santa Fiora già individuate dal P.T.C. si segnalano numerose previsioni di trasformazione urbanistico-edilizia contrastanti con le direttive di tutela previste dal Piano provinciale in tali aree (interventi di nuova edificazione ricadenti nelle aree di tutela paesistica delle ville Cantagallina, Giovagnoli, del Vescovo, Pirondi, Catolina, Pacchi – Sgoluppi, Villa fattoria di Gricignano, dell'aggregato di Montagna e delle strutture urbane del capoluogo e di Santa Fiora così come nell'area di tutela paesistica del Castello di Montedoglio).
- In merito alle previsioni di nuovo impegno di suolo per nuovi insediamenti in aree che il P.T.C. ricomprende nel sistema delle *aree a prevalente o esclusiva funzione agricola* si segnala, in particolare, la incompatibilità con il P.T.C. della previsione del nuovo polo tecnologico a causa della prevalente vocazione agricola del territorio interessato e della presenza di invarianti strutturali da tutelare; viene segnalata la impropria localizzazione in territorio aperto di nuovi insediamenti nella U.T.O.E. di Casa Cantoniera; si segnala che l'area estrattiva individuata dal P.S. non coincide con le aree estrattive individuate dal P.R.A.E. nel territorio comunale di Sansepolcro.
- In merito al problema del rischio idraulico si ricorda che con la variante per le zone industriali la Amministrazione Comunale si impegnava a individuare nel P.S. una porzione di territorio in cui delocalizzare le attività presenti nell'ambito fluviale A1 del Fiume Tevere. Pertanto si chiede che il P.S. prescriva condizioni per la redazione del Regolamento Urbanistico con cui si provveda al recupero dell'intera struttura fluviale (argini e repellenti esistenti e da ricostituire), a fissare distanze di rispetto dagli argini, il divieto di incremento delle superfici coperte e volumi tecnici e a prevedere azioni di tutela e conservazione dell'alveo, delle sponde, degli argini e dei paramenti delle difese, ed alla individuazione, lungo il perimetro degli argini, dal lato dell'area golenale, di una fascia praticabile da parte della Autorità idraulica.
- In merito poi al *sistema infrastrutturale* si chiede di individuare una fascia inedificabile di 200 metri di rispetto del previsto tracciato ferroviario di collegamento tra Arezzo e Sansepolcro suggerendo comunque al Comune, prima della approvazione definitiva del P.S., la verifica dello stato di approfondimento della progettazione di tale infrastruttura.
- In merito al tema centrale del *dimensionamento* si ritiene opportuno che il P.S. e non il R.U. specifichi il dimensionamento massimo a seguito della verifica della capacità residua del P.R.G. vigente e della verifica delle potenzialità di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- Vengono inoltre sottolineati gli stessi rilievi della osservazione della Regione Toscana in merito all'area della Riserva Naturale dell'Alpe della Luna ed ai cosiddetti "Progetti Speciali".

La prima seduta del Consiglio Comunale in cui sono state esaminate le osservazioni si è tenuta il 02.02.2005. Ad essa sono seguite altre 10 sedute consiliari che si sono tenute nel periodo compreso tra

febbraio e ottobre 2005. Infine, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 21.10.2005, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni.

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

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

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

Il P.S. non ha completato il suo iter e nell'aprile del 2007, a tre anni dalla sua adozione, sono decadute le relative salvaguardie.

È da rilevare che nel frattempo si è insediata una nuova Amministrazione Comunale e si è notevolmente trasformato il quadro normativo di riferimento in materia di Governo del Territorio:

- nel gennaio 2005 è infatti entrata in vigore la nuova legge regionale L.R.T. 1/05 che innova profondamente, in termini di contenuti e di procedure, la formazione degli strumenti urbanistici e, in particolare, del Piano Strutturale, definito "*strumento della pianificazione territoriale*" insieme al P.T.C. provinciale ed al P.I.T. regionale, e del Regolamento Urbanistico, definito invece "*atto di governo del territorio*".

A partire dal febbraio 2007 sono stati pubblicati sul B.U.R.T. numerosi Regolamenti di attuazione della L.R.T. 1/05 che riguardano essenzialmente:

- a) le modalità di esecuzione della "Valutazione Integrata", prevista obbligatoriamente ai sensi degli articoli 11 della stessa legge regionale sul governo del territorio;
- b) le modalità di applicazione del Titolo IV, Capo III della L.R. 1/05 riguardante la disciplina del Territorio Rurale;
- c) precisazioni relative ai contenuti obbligatori degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio;
- d) il Regolamento che prevede nuove modalità per l'effettuazione delle indagini geologico tecniche a supporto degli strumenti urbanistici.

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

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

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

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

IL PROCESSO DI VALUTAZIONE INTEGRATA NELLA FORMAZIONE DEL P.S.

La L.R. 1/05 ed il suo regolamento di attuazione prevedono che il P.S., in tutte le sue fasi di formazione dall'avvio alla definitiva approvazione, sia accompagnato da un parallelo processo di valutazione da porre a fondamento delle scelte effettuate da tale strumento di pianificazione territoriale.

È innanzitutto da sottolineare che la Regione Toscana ha inquadrato la "Valutazione Integrata" (V.I.) come **processo** e non come **procedura**; la "Valutazione Integrata" non deve essere infatti una procedura separata ed autonoma che aggrava il procedimento di formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico, ma deve configurarsi come attività interna alla formazione del piano, per qualificarne i contenuti nel senso della massima sostenibilità ambientale, paesaggistica, territoriale, sociale, economica delle scelte pianificatorie.

I principi posti a fondamento della V.I. sono:

- 1) il **principio di coerenza** dei contenuti dello strumento di pianificazione territoriale in itinere con i contenuti degli strumenti della pianificazione territoriale approvati dagli altri soggetti istituzionalmente competenti nel governo del territorio (Regione e Provincia) e con i piani e programmi di settore definiti da ente sovracomunali che interessano il territorio comunale oggetto dello strumento in itinere; la coerenza dello strumento di pianificazione territoriale in itinere con gli atti, piani e programmi di settore di competenza del Comune;
- 2) la **garanzia della più ampia partecipazione** al processo di formazione dello strumento di pianificazione da parte di tutti gli enti con competenze territoriali e da parte di enti, associazioni e di tutti i cittadini interessati allo strumento in itinere;
- 3) la **definizione delle scelte di pianificazione attraverso la selezione tra alternative e la selezione della alternativa che presenta il minimo impatto** sulle componenti ambientali, paesaggistiche, territoriali, economiche, sociali e sulla salute umana; la definizione di condizioni alle trasformazioni ammesse che evitino, mitigino o compensino i potenziali effetti negativi delle scelte di pianificazione sulle citate componenti.

I CRITERI E LE SCELTE PIANIFICATORIE POSTE A FONDAMENTO DEL PIANO - GLI ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE

L'avvio

L'attuale Amministrazione Comunale di Sansepolcro, con D.C.C. 144/2007, ha stabilito di procedere ad una revisione del precedente P.S., al fine di adeguarlo e aggiornarlo al nuovo quadro di riferimento normativo. La prima tappa di questo percorso è stata quella dell'approvazione della "Integrazione alla Relazione programmatica di Avvio del procedimento" anche al fine dello svolgimento della fase iniziale del processo di Valutazione Integrata che ha comportato:

- l'illustrazione dei dati del quadro conoscitivo di riferimento nella fase iniziale;
- l'analisi degli strumenti di pianificazione territoriale della Regione Toscana (che nel frattempo aveva approvato, nel corso del 2007, il nuovo P.I.T.) e della Provincia di Arezzo (P.T.C. approvato nel 2000);
- l'analisi degli strumenti urbanistici vigenti e delle criticità manifestatisi durante la loro attuazione;
- la definizione di nuovi obiettivi per il P.S. da riadattare e la valutazione della loro coerenza con gli obiettivi di P.I.T. e P.T.C.;

- l'organizzazione del processo di partecipazione del pubblico alla formazione del P.S. (fasi, modalità, tempi e strumenti per il recepimento dei contributi).

L'elaborazione del P.S.

Sulla base delle criticità emerse e dei nuovi obiettivi definiti dalla Amministrazione Comunale si è innanzitutto provveduto alla verifica, aggiornamento ed integrazione dei dati del quadro conoscitivo che sono stati organizzati ed archiviati in quello che rappresenta il primo nucleo del S.I.T. (sistema informativo territoriale) comunale. Tale sistema sfrutta le notevoli potenzialità del software G.I.S. ArcGis nell'ambito di un'attività complessa, come quella della pianificazione territoriale, che oggi necessita di un supporto di dati di notevole complessità. Si è proceduto alla verifica del quadro conoscitivo del precedente P.S., alle necessarie integrazioni (dai dati riguardanti l'uso del suolo, alla georeferenziazione della capacità residua del P.R.G. vigente, alla definizione e georeferenziazione di tutti i limiti e condizionamenti alla trasformazione che sono rappresentati dalle pericolosità geomorfologiche, idrauliche e dalle aree sensibili e vulnerabili come le aree di pregio paesaggistico, e tutto il sistema delle invariati strutturali cioè di quei beni che costituiscono gli elementi della identità territoriale del nostro territorio comunale e pertanto sono da sottoporre a tutela e valorizzazione attraverso una disciplina che la L.R. 1/05 definisce "Statuto del Territorio") ed alla sua riorganizzazione in un insieme di dati digitali tra loro relazionati, selezionabili e interrogabili per finalità diverse.

Il lavoro di implementazione dei dati del quadro conoscitivo ha comportato una nuova ricognizione sul campo delle informazioni ritenute più importanti attraverso una puntuale analisi, restituita anche attraverso ricca documentazione fotografica, che è risultata preziosa per la conoscenza delle singole parti del sistema insediativo concentrato (capoluogo, cioè centro storico e quartieri che fanno parte del capoluogo, frazioni e nuclei abitati maggiori) e per la impostazione delle relative azioni di piano del P.S..

A ciò è seguita una attenta analisi degli strumenti urbanistici vigenti, del loro grado di attuazione e della loro efficacia.

Ne è risultato un ricchissimo quadro di riferimento sui valori, criticità, problematiche emerse nel corso di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, articolato per ogni singola realtà insediativa e restituito in forma di 27 schede riguardanti aree che sono stati definite "ambiti urbani" e che sono i seguenti:

CAPOLUOGO:

N° ambito urbano	Toponimo ambito	Sezione censuaria
01	Centro Storico	1, 2, 3, 4, 5
02	Sgoluppa-Le Laudi	Solo alcuni edifici della 55
03	Triglione	20, 21, 61
04	Cimitero-Stadio-Borgo Hotel	18 ma senza abitanti
05	Porta Fiorentina, zona Resurgo	14, 15, piccola parte della 21
06	Viali Pacinotti, Volta-Via Scarpetti-Rio II	17, 36
07	Le Forche	Abitanti della 18 e 19
08	Via Anconetana-Piscina	7
09	S. Paolo	8
10	Quartiere Riello	Parte sud della 09
11	Melello	23
12	Pieve Vecchia-Cisa	22
13	Petreto	12, 13 e 14 in via Fontesecca
14	Ex Buitoni-Viale Michelangelo	11 e 60 per la parte a ovest di via dei Mulini
15	Via Mulini-Ospedale,	maggior parte della 10, 32
16	San Lazzaro	Parte della 10
17	Zona industriale Trieste	Parte nord della 09

FRAZIONI

N° ambito urbano	Toponimo ambito	Sezione censuaria
18	Aboca	27

19	Montagna	29
20	S. Pietro in Villa	25
21.1	Gragnano alto	47
21.2	Gragnano basso	49, 63
22	Pocaia	50, 51
23	Trebbio	39
24	Falcigiano-S. Croce	44, 45
25	Santa Fiora	43
26.1	Zona industriale Alto Tevere ovest	89 eccetto Tizzi ed Ediltevere
26.2	Zona industriale Alto Tevere est	62, parte della 89 e parte della 86
27	Gricignano	41

I dati urbanistici dei singoli ambiti sono stati messi in relazione ai dati desumibili dal censimento del 2001 riferiti alle sezioni censuarie contenute in ogni ambito con la possibilità di poter ricavare valutazioni anche di tipo quali-quantitativo di notevole interesse per la successiva attività di pianificazione.

La partecipazione

I contenuti delle schede di valutazione dei sopra citati "ambiti urbani" hanno poi costituito il principale riferimento per l'organizzazione degli incontri con la popolazione (tre incontri iniziali su tematiche di valore generale e altri sei incontri nei singoli quartieri e frazioni del territorio comunale). Sulla base dei valori e disvalori messi in evidenza dalle indagini sui singoli ambiti urbani dalle schede è stato sollecitato un dibattito sui problemi da risolvere e sulle possibili soluzioni recependo tutti i contributi pertinenti le tematiche generali affrontate dal P.S..

I contributi sono pervenuti, oltre che nella forma tradizionale di nota scritta, anche tramite web, poiché il Comune ha organizzato uno specifico sito che ha consentito a chiunque, anche chi fosse impossibilitato a partecipare agli incontri, di inviare proposte e contributi. Per ciò che riguarda gli esiti del processo di partecipazione si rimanda alla "Relazione sul processo di partecipazione" redatta dal Garante della Comunicazione, geom. Andrea Franceschini.

Ai fini della partecipazione e della attivazione di momenti di concertazione con le Amministrazioni Comunali confinanti, sono stati organizzati due incontri con i comuni di Anghiari e Comuni di San Giustino umbro, per un affrontare in modo condiviso alcune tematiche di valenza sovracomunale (quali ad esempio i temi delle infrastrutture della mobilità e degli interventi da promuovere in merito al sistema fluviale del Tevere).

È stato inoltre organizzato un incontro con l'ente gestore della linea ferroviaria extraregionale esistente, la Ferrovia Centrale Umbra (F.C.U.), per concordare le previsioni degli interventi su tale infrastruttura; tali incontri hanno avuto come esito l'individuazione nell'ambito del P.S. dell'area di intervento strategico **Is 03 "Riqualificazione dell'area della ferrovia Sansepolcro-Perugia"** finalizzato alla valorizzazione di tale infrastruttura.

Facendo tesoro delle fasi sopradescritte è stata formulata quindi la parte propositiva e progettuale del P.S. a partire dalla individuazione dei sistemi territoriali e delle unità territoriali organiche elementari o U.t.o.e., che rappresentano le minime articolazioni entro cui il P.S. ha operato le sue scelte di pianificazione.

I Sistemi territoriali e le U.t.o.e individuati dal P.S., sulla base della morfologia territoriale, dei caratteri insediativi storici e degli usi del suolo, nel territorio comunale sono i seguenti:

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

Per ciascuna U.t.o.e. il P.S. ha individuato obiettivi specifici, conseguenti azioni di piano per perseguire tali obiettivi, condizioni alle trasformazioni derivanti dalle azioni di piano per rendere tali trasformazioni pienamente coerenti con gli obiettivi di sostenibilità e quindi compatibili con la tutela di tutte le risorse essenziali del territorio (aria, acqua, suolo, ecosistemi della flora e della fauna, patrimonio architettonico ed archeologico di valore storico-culturale, paesaggio) oltre che sostenibili anche dal punto di vista socio-economico e della salute umana. Le azioni di tutela, e quindi la parte statutaria del P.S., sono derivate sia dal recepimento degli indirizzi, direttive e prescrizioni del P.I.T. e del P.T.C. che da scelte specifiche del P.S. derivanti anche dai dati emersi durante l'approfondimento delle analisi alla scala di maggior dettaglio comunale.

Al fine di potenziare il perseguimento di alcuni obiettivi che risultano particolarmente significativi per i loro effetti plurimi e sinergici dal punto di vista della riqualificazione sia formale che funzionale dei tessuti urbani esistenti, il P.S. ha individuato aree di Intervento Strategico che inquadrano e coordinano una serie di azioni di piano per moltiplicarne l'efficacia; le aree di intervento strategico individuate dal P.S. sono le seguenti:

- **Is 01 a “Centro storico del capoluogo”;**
- **Is 01 b “Sistema del verde e dei parcheggi a corredo del Centro Storico del capoluogo”;**
- **Is 02 “Porta Fiorentina”;**
- **Is 03 “Riqualificazione dell’area della ferrovia Sansepolcro-Perugia”;**
- **Is 04 “Nuovo polo scolastico comunale”;**
- **Is 05 a “Parco di quartiere del Melello”;**
- **Is 05 b “Nuovo accesso al quartiere Melello”;**
- **Is 06 “Parco pedecollinare orientale della zona Trieste”;**
- **Is 07 “Area centrale di Gagnano basso”;**
- **Is 08 “Piazza di Santa Fiora”;**
- **Is 09 “Parco di Casa Prato”;**
- **Is 10 “Riqualificazione dell’area della fungaia di Gricignano”;**
- **Is 11 “Sistema delle residenze collinari storiche e recenti”;**
- **Is 12 “Ambito di valorizzazione turistica del lago e del rilievo di Montedoglio”.**

Il P.S. ha inoltre definito, all'interno di ogni U.t.o.e., i sistemi funzionali costituiti:

- a) dalle diverse articolazioni delle varie componenti dei sistemi insediativi concentrati (centri storici, tessuti consolidati, aree degradate o dismesse da riqualificare, tessuti produttivi consolidati, tessuti produttivi vocati alla riconversione, ambiti di potenziamento della residenza, ambiti di potenziamento del sistema produttivo, sistema del verde urbano e perturbano, sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici);
- b) dalle articolazioni del territorio rurale sia nelle sue componenti produttive e quindi nella articolazione delle zone agricole differenziate per caratteri paesaggistico-ambientali ed economico agrari, che nelle sue componenti a maggiore connotazione ambientale e naturalistica (patrimonio forestale, habitat fluviali, emergenze geologiche, aree naturali protette),
- c) articolazione del sistema della mobilità e del sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche.

All'interno dei diversi sistemi funzionali il P.S. ha definito obiettivi di riqualificazione e potenziamento anche attraverso la disciplina delle funzioni compatibili e dei loro rapporti.

Il P.S. è costituito dai seguenti elaborati della sezione urbanistica:

Numero degli elaborati	Titolo e scala di stampa
Tav. 1a	"Il P.R.G. vigente ed il suo stato di attuazione" alla scala 1/15.000 di tutto il territorio
Tav. 1b	"Il P.R.G. vigente ed il suo stato di attuazione" scala 1/2000 con piano del centro storico, della fascia dei 200 metri e della fascia viali-mura
Tav. 2a	"I beni soggetti a disciplina o vincolo sovraordinato" scala 15.000
Tav. 2b	"I beni soggetti a disciplina o vincolo sovraordinato", scala 15.000
Tav. 3a	"Ricognizione del P.T.C.: invarianti strutturali del sistema insediativo- Previsioni infrastrutturali" scala 15.000
Tav. 3b	"Ricognizione del P.T.C.: invarianti strutturali e la zonizzazione del territorio agricolo", scala 15.000
Tav. 3c	"Ricognizione del P.T.C.: i beni di valore naturalistico", scala 15.000
Tav. 4	"L'uso del suolo", scala 15.000
Tav. 5	"I beni di valore naturalistico", scala 15.000
Tav. 6	"Patrimonio edilizio esistente e viabilità di matrice storica", scala 15.000
Tav. 7a	"I sistemi infrastrutturali puntuali e a rete: rete idrica e fognaria", scala 15.000
Tav. 7b	"I sistemi infrastrutturali puntuali e a rete: metanodotto, rete elettrica, telefonia, pubblica illuminazione", scala 15.000
Tav. 8	"Le esistenti infrastrutture della mobilità", scala 15.000 e 5.000 estratto
Tav. 9	"I Sistemi territoriali e le U.t.o.e.", scala 15.000
Tav. 10	"Il sistema principale della mobilità esistente e di progetto", scala 1/7.000
Tav. 11a	"Disciplina di piano – Sistema ambientale" (settore nord), scala 1/10.000
Tav. 11b	"Disciplina di piano – Sistema ambientale" (settore sud), scala 1/10.000
Tav. 12a	"Disciplina di piano – Sistema insediativo" (settore nord), scala 1/10.000
Tav. 12b	"Disciplina di piano – Sistema insediativo" (settore sud), scala 1/10.000
Tav. 13a	"Disciplina degli insediamenti concentrati - Capoluogo e Pocaia", estratto in scala 1/5.000
Tav. 13b	"Disciplina degli insediamenti concentrati – Centro Storico del Capoluogo, Aboca, Montagna, San Pietro in Villa e Trebbio" estratti in scala 1/2.000 e 1/5.000
Tav. 13c	"Disciplina degli insediamenti concentrati – Gragnano, Pocaia, Santa Croce, Falcigiano, Santa Fiora, Gricignano e Zona industriale Altotevere", estratto in scala 1/5.000
Elab. 14a	Relazione sulla Valutazione Integrata
Elab. 14b/1, Elab. 14b/2, Elab. 14b/3	"Schede di valutazione delle U.T.O.E. e del sistema insediativo concentrato"
15	Norme tecniche di attuazione
16	Relazione generale - Sintesi non tecnica

Fa inoltre parte integrante del P.S. l'intero il corpus degli elaborati relativi alle nuove indagini geologico-idrauliche, redatte sulla base dei contenuti totalmente innovativi del Regolamento regionale per l'effettuazione di tali indagini vigente dal 2007; tali indagini sostituiscono pertanto integralmente quelle effettuate nell'ambito del precedente P.S..

I CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL P.S.

Il dimensionamento degli insediamenti è compito precipuo del Piano Strutturale, come previsto dall'art. 53, comma 2, lettera c) della L.R.T. 1/05 che così dispone:

"...Il piano strutturale delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale mediante l'indicazione e la definizione: ... c) delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per le unità territoriali organiche elementari, sistemi e sub-sistemi nel rispetto del piano di indirizzo territoriale e del regolamento regionale, nonché sulla base degli standard di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 ... e sulla base e nel rispetto delle quantità complessive minime fissate dall' articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) come da ultimo modificato

dalla legge 24 marzo 1989, n. 122.”

La legge regionale di governo del territorio ed il recente Regolamento approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 3/R, hanno fissato alcuni criteri di riferimento, validi per tutto il territorio regionale, per la definizione del dimensionamento delle funzioni e dei servizi nell'ambito del P.S.:

“Art. 4 Disposizioni generali sul dimensionamento

1. Ai sensi dell'articolo 53, comma 2, lettera c), della l.r. 1/2005, le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti sono stabilite nel piano strutturale, in base agli obiettivi e agli indirizzi strategici definiti ai sensi dell'articolo 5.

2. La sostenibilità di cui al comma 1 deve essere comprovata dagli esiti della valutazione integrata, effettuata ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 1/2005, e nel rispetto del regolamento regionale di attuazione di cui al comma 5; dello stesso articolo; a tal fine, si fa riferimento alle prescrizioni dettate dal piano strutturale, in conformità con quanto disposto all'articolo 5.

3. Gli standard di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 sono comunque da considerarsi quantità minime inderogabili.

Art. 5 Quantificazione delle dimensioni massime sostenibili

1. Il piano strutturale definisce le dimensioni massime sostenibili, in conformità con quanto disposto dall'articolo 4, e le esplicita in relazione:

a) agli insediamenti esistenti ed ai relativi servizi ed infrastrutture;

b) alle previsioni insediative del vigente strumento urbanistico confermate a seguito della valutazione di cui all'articolo 6;

c) alle ulteriori previsioni insediative;

d) alle conseguenti dotazioni di servizi e infrastrutture, esistenti e di previsione, stabilendone altresì la preventiva o contestuale realizzazione.

2. Il piano strutturale detta inoltre prescrizioni per il regolamento urbanistico, in conformità ed in coerenza con gli obiettivi e le strategie contenute nel piano medesimo, al fine di garantire la qualità dello sviluppo del territorio e degli insediamenti.

3. Ai fini di cui al comma 2, il piano strutturale definisce altresì la quantificazione minima degli standard urbanistici, dettando i criteri della localizzazione e della distribuzione sul territorio comunale.

4. Il regolamento urbanistico, nel recepire le prescrizioni di cui al comma 3, può prevedere dotazioni di standard superiori, sia qualitativamente che quantitativamente, a quelli previsti nel piano strutturale.

5. Il piano strutturale definisce i parametri di qualità urbana, ambientale, edilizia, e di accessibilità del territorio, previsti dall'articolo 37, comma 2, della l.r. 1/2005, nel rispetto altresì delle disposizioni regionali di attuazione emanate ai sensi del comma 3 dello stesso articolo 37.

Art. 6 Disposizioni generali di attuazione dell'articolo 53 della l.r. 1/2005

1. Il piano strutturale contiene il resoconto dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, e sottopone le relative previsioni insediative non attuate a valutazione integrata, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 11 della l.r. 1/2005, e del relativo regolamento di attuazione, ai sensi dell'articolo 11, comma 5.

2. Qualora dalla valutazione integrata di cui al comma 1 emergano, relativamente ad uno o più contenuti del piano strutturale, elementi di contrasto o di incoerenza, il piano strutturale stabilisce le conseguenti misure di salvaguardia, valide fino all'adeguamento del regolamento urbanistico, da effettuarsi in ogni caso entro il termine previsto dall'articolo 53, comma 2, lettera h), della l.r. 1/2005.

Art. 7 Articolazioni e parametri per il dimensionamento

1. Il dimensionamento degli insediamenti contenuto nel piano strutturale è articolato almeno nelle seguenti funzioni:

a) residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;

b) industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;

c) commerciale relativa alle medie strutture di vendita;

d) commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione;

e) turistico – ricettiva;

f) direzionale, comprensiva delle attività private di servizio;

g) agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

2. Ai fini di una omogenea elaborazione dei piani strutturali, il dimensionamento delle funzioni di cui al comma 1 è espresso in metri quadrati di superficie utile lorda [S.U.L.]. La funzione turistico-ricettiva può essere espressa anche in numero di posti letto

3. Ai sensi dell'articolo 3, comma 5, della l.r. 1/2005, il dimensionamento delle funzioni è effettuato congiuntamente al dimensionamento minimo complessivo delle attrezzature e dei servizi di interesse pubblico”

Il primo elemento che si evince dalle disposizioni riportate è la modifica o persino il rovesciamento della filosofia con cui giungere a determinare il dimensionamento degli strumenti urbanistici rispetto ai metodi di riferimento nella formazione degli strumenti urbanistici finora vigenti nel territorio comunale di Sansepolcro; se infatti prima si procedeva partendo dall'analisi delle dinamiche sociali in atto e del fabbisogno, sulla base dei dati quantitativi degli ultimi 10-20 anni (ad esempio: quantità di abitazioni costruite nei dieci anni precedenti) e si costruiva su questi una proiezione possibile per i successivi 10 anni, il procedimento suggerito oggi dalla legge regionale di governo del territorio, è invece quello di tenere conto innanzitutto delle caratteristiche specifiche del territorio comunale da pianificare, per comprenderne la relativa capacità di carico, cioè la sua effettiva possibilità di accogliere nuovi insediamenti, in riferimento alle sue componenti ambientali, paesaggistiche, insediative e infrastrutturali, con l'obiettivo, attraverso la pianificazione dell'insieme delle azioni di tutela e trasformazione messe in atto dal P.S., di rimanere comunque al di sotto di quella soglia dimensionale che potrebbe superare la capacità di carico dello stesso territorio e quindi la possibilità per le risorse essenziali di rigenerarsi e mantenere livelli prestazionali adeguati anche per le generazioni future.

È proprio questa prospettiva “territorio – centrica” che può infatti garantire effettivamente la sostenibilità delle scelte in materia di uso e gestione del territorio e al tempo stesso diventare anche “antropocentrica”, cioè veramente al servizio di chi abita il territorio e della sua qualità di vita, contrariamente a quanto è successo nel passato quando la tendenza a decidere secondo criteri più astratti quanto e come far crescere una città, partendo solo da bisogni stimati in modo approssimativo, senza considerare il territorio come variabile fondamentale di cui tenere conto, ha spesso avuto esiti concreti poco qualificati (come dimostrato dalle criticità riscontrate nella schedatura degli ambiti urbani condotta nell'ambito del P.S.) e quindi anche scarsamente umani.

Dimensionamento della funzione residenziale

In merito alle possibili valutazioni dei fabbisogni abitativi che si possono manifestare nell'arco di validità del P.S. (circa 20 anni) non sono disponibili indagini o dati ufficiali di riferimento con caratteri di neutralità e scientificamente validi al fine di elaborare proiezioni future (esistono cioè dati forniti dalle categorie professionali coinvolte nel settore edilizio, riferiti agli anni passati e di dubbia validità per il futuro). Le dinamiche manifestatesi negli ultimi venti anni hanno infatti scarsa probabilità di riproporsi nei prossimi venti anni, poiché i fenomeni di crescita o di stagnazione delle attività edilizie non seguono andamenti lineari continui ma dipendono da fattori economici, sociali, demografici di cui oggi più che in passato si registra il legame con fenomeni globali, scarsamente conoscibili e gestibili a livello locale. Al tempo stesso un modello di crescita, che sarebbe quello più sostenibile in termini di uso delle risorse, basato esclusivamente sul recupero e la riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente, se può essere in vario modo incentivato e promosso dalle scelte del P.S. non può, al tempo stesso, essere imposto come unica possibilità nella complessa realtà comunale di Sansepolcro. Ciò di cui il Piano Strutturale dovrebbe e tenta di farsi carico è quello di mettere in atto strategie che possano rendere concorrenziali e preferibili gli interventi di riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, in termini sia socio-economici che di qualità (edilizia ed urbana), rispetto a modelli insediativi che invece comportano nuovi impegni di suolo.

Proprio per questo il P.S. propone una vasta articolazione degli interventi di recupero, riuso e riconversione del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento al recupero delle aree dismesse nel centro storico, agli interventi nelle aree degradate all'interno dei tessuti della fascia dei 200 metri dalle mura urbane (già in gran parte sottoposte ad interventi di ristrutturazione urbanistica dal vigente strumento urbanistico e che il P.S. si propone di incentivare ulteriormente riprecisandone, nell'ambito del R.U., le modalità di attuazione); altri interventi di recupero significativi sono quelli previsti negli ambiti produttivi di possibile riconversione residenziale, ritagliati sulla base dei particolari caratteri urbanistici dei contesti e della loro effettiva vocazione alla riconversione (ambiti produttivi ormai dismessi o in via di dismissione anche per la loro localizzazione incongrua). In queste aree sono previsti interventi di riqualificazione per funzioni residenziali atte a promuovere modelli insediativi di qualità, anche improntati ad efficienti criteri di risparmio energetico e volti a conseguire adeguati standards ed un elevato livello di decoro urbano degli spazi pubblici, tali da incidere positivamente anche sulla riqualificazione funzionale delle aree contermini (tessuti urbani contigui, aree agricole pedecollinari).

Da ciò che è emerso poi nel corso del “processo di partecipazione”, messo in atto parallelamente alla elaborazione del P.S., sono state ricavate indicazioni riguardanti soprattutto le tipologie di fabbisogno

residenziale di cui si dovrebbe tenere conto nel piano: dalla necessità di incrementare l'offerta di edilizia residenziale a basso costo per le categorie deboli e le giovani coppie, fino alla domanda, non irrilevante, di edilizia residenziale "di qualità", cioè di modelli tipologici riferibili alla "villa" o abitazione monofamiliare in posizione panoramica.

Tenendo conto degli input di riferimento sopra illustrati il Piano Strutturale ha proceduto per gradi, rifiutando logiche puramente numeriche, talvolta assunte anche dai soggetti istituzionali competenti come criteri di giudizio (una crescita al di sotto del 20%-30% ha comportato talvolta un giudizio di dimensionamento accettabile, una crescita al di sopra di tale soglia ha comportato un giudizio di dimensionamento eccessivo senza che fossero chiari i riferimenti per tali giudizi).

Si è quindi proceduto ad una disamina puntuale dei valori paesaggistici, ambientali ed insediativi e dei condizionamenti derivanti dalle pericolosità geomorfologiche ed idrauliche, oltre che dagli altri vincoli sovraordinati presenti su tutto il territorio comunale e dalla necessità di tutelare le *invarianti strutturali*, individuando gradi diversi di potenzialità alla trasformazione. Sulla base di essi il primo R.U. definirà la zonizzazione del territorio e le trasformazioni ammissibili, a partire da quelli che nel P.S. vengono definiti "*centri storici*", "*tessuti consolidati ricadenti nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane*", "*tessuti omogenei ed eterogenei post bellici*" e "*tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale*", dove saranno promossi esclusivamente interventi di recupero, "*tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti*", dove saranno ammessi interventi di completamento già previsti dal P.R.G., *ambiti di potenziamento della funzione residenziale*" (tavola della "Disciplina degli insediamenti concentrati") o ambiti che mostrano, sulla base degli indicatori delle valutazioni illustrati nelle Schede di valutazione delle U.t.o.e. e degli Ambiti urbani, una migliore vocazione alla realizzazione di nuove espansioni edilizie, per la loro localizzazione in zone di margine o frangia urbana, per i costi presumibilmente minori di infrastrutturazione e per il minore impatto sui beni di valore paesaggistico individuati negli strumenti di pianificazione territoriale della Regione e della Provincia, così come specificati ed integrati nell'ambito del P.S..

Ulteriori quote di dimensionamento potranno essere localizzate dai Regolamenti Urbanistici successivi al primo, negli ambiti che il P.S. ha definito "*ambiti agricoli di corredo agli insediamenti*", comunque nel rispetto della disciplina generale e specifica del P.S., di tutela delle invarianti strutturali, e delle condizioni alla trasformabilità definite nelle N.T.A. del P.S. e nelle Schede di valutazione delle U.T.O.E.; tali condizionamenti potranno garantire anche un soddisfacente livello delle prestazioni della nuova viabilità (di collegamento intercomunale, di rango urbano e di quartiere) così come della dotazione di spazi pubblici.

Dal punto di vista quantitativo il dimensionamento dei nuovi insediamenti residenziali è stato costruito attraverso:

- il calcolo delle volumetrie potenziali derivanti da recupero che è stato possibile elaborare grazie al ricco quadro conoscitivo rappresentato dalle schedature del patrimonio edilizio esistente contenute in alcuni strumenti urbanistici vigenti ("Variante del Centro storico e della fascia fra le mura ed i viali", "Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane", "Variante per l'edificato di matrice storica"); in merito al calcolo delle quote derivanti da recupero sui "*tessuti degradati e/o con funzioni incongrue o dismessi*" e sui "*tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale*" individuati dal P.S., indipendente dalle volumetrie esistenti, sono stati applicati indici di fabbricabilità territoriale variabili da 1,5 mc./mq. a 1 mc./mq. e sono state ricavate poi le relative superfici utili lorde (S.U.L.);
- la prefigurazione di scenari di trasformazione conformi ai criteri ed alle prescrizioni stabiliti dalla disciplina del P.S. che escludano le aree interessate da invarianti strutturali da sottoporre a tutela, le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e le aree a pericolosità geomorfologica molto elevata, coinvolgendo conseguentemente nelle trasformazioni potenziali solo le restanti aree;
- il computo delle superfici territoriali potenzialmente coinvolte;
- l'attribuzione ad esse di indici di edificabilità territoriale differenziati a seconda della appartenenza ad "*ambiti di potenziamento residenza*" o ad "*ambiti agricoli di corredo agli insediamenti*" o ad "*ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesaggistica*" e a seconda della localizzazione (gli indici più alti sono stati attribuiti ad aree di pianura ricadenti all'interno degli "*ambiti di potenziamento della funzione residenziale*" mentre gli indici più bassi sono stati attribuiti alle aree ricadenti in collina e su "*ambiti agricoli di corredo agli insediamenti*" o "*ambiti di possibile trasformazione su aree di tutela paesaggistica*"). Negli *ambiti di potenziamento della residenza* sono stati fatti salvi gli indici e parametri delle zone B o C del vigente P.R.G. non ancora attuate e ivi ricadenti; al di fuori di tali zone sono stati applicati indici di fabbricabilità territoriale massimi di 1

mc./mq. in pianura e di 0,5 mc./ mq. nelle aree collinari. Negli *ambiti agricoli di corredo agli insediamenti* è invece stato applicato l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,5 mc./ mq., ulteriormente ridotto a 0,3 mc./ mq. nelle aree collinari poste a quote più elevate. Per ciascuna U.t.o.e. è stata quindi definita la quota massima di S.U.L. per gli *ambiti di potenziamento della residenza* e per gli *ambiti agricoli di corredo agli insediamenti*. Negli *ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesaggistica* il dimensionamento è derivato dalle valutazioni di compatibilità urbanistico - paesistica effettuate dal P.S. per assicurare la coerenza con il P.T.C.;

- determinazione di volumetrie massime edificabili e poi di superfici utili lorde massime tra cui è stata distinta la quota per edilizia residenziale e le quote riservate alle altre funzioni insediabili nella U.T.O.E..

In conformità alle prescrizioni del P.S. il primo R.U. e poi quelli successivi al primo, localizzeranno parti di tali quote dimensionali promuovendo il più possibile principi perequativi, distribuendo cioè nel modo più diffuso possibile, attraverso la definizione di congrui comparti attuativi e lo sviluppo di pratiche di concertazione tra privati o pubblico-private, i vantaggi e gli oneri delle trasformazioni ammissibili, disancorando la localizzazione degli interventi di nuova edificazione dalla stretta relazione con le proprietà particellari coinvolte. Sulle aree residenziali derivanti da recupero o da nuovo impegno di suolo saranno definite dal R.U. percentuali da riservare ad edilizia residenziale agevolata o convenzionata o sovvenzionata per le categorie sociali più deboli o più genericamente ad "housing sociale".

In merito alla valutazione integrata delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente il Piano Strutturale ha in generale fatto salve le volumetrie già previste dal P.R.G. per le aree edificabili ancora non attuate, definendo tuttavia condizioni di compatibilità delle trasformazioni che le rendano coerenti con gli obiettivi di sostenibilità stabiliti dal P.S.. Per ciò che riguarda le zone B del vigente P.R.G. confermate dal P.S., nel dimensionamento delle varie U.t.o.e. sono stati computati solo i completamenti ammessi dal vigente P.R.G. e non ancora realizzati nei lotti liberi, mentre non sono state computate (ma sono state comunque fatte salve) le volumetrie ammesse nelle zone B con lotti già edificati o parzialmente edificati.

Nelle Schede di valutazione delle U.t.o.e. sono stati riportati, in merito alla funzione residenziale, il potenziale incremento massimo del numero di alloggi e del numero di abitanti sulla base dei seguenti criteri:

- si è attribuita una media di 120 mq. di S.U.L. ad alloggio (considerando non solo i vani prettamente abitativi ma anche quelli accessori);
- si è ipotizzata una famiglia media di 3 abitanti per ogni nuovo alloggio;
- si è suddivisa la S.u.l. massima per 120 mq. ottenendo così l'incremento potenziale del numero di alloggi e, moltiplicando per 3, si è ottenuto l'incremento potenziale del numero di abitanti;
- all'interno della U.t.o.e. n. 3 "Collina delle ville di Sansepolcro" gli incrementi ammessi a seguito delle valutazioni di cui alla Scheda di Valutazione della relativa U.t.o.e. hanno considerato una S.u.l. media ad alloggio pari a 120 mq.; per le eventuali nuove aree residenziali che il R.U. potrà localizzare a seguito dell'adeguamento del P.S. alla pronuncia della Conferenza paritetica interistituzionale del 15 giugno 2011 sarà eventualmente possibile attribuire una media di 180 mq. di S.u.l. ad alloggio nel caso di scelta di tipologie edilizie a villa isolata ed al fine di ridurre il numero di nuove unità abitative e quindi il conseguente incremento del carico urbanistico.

Ulteriori precisazioni in termini anche di dimensionamento sono state effettuate per ciò che riguarda gli interventi nelle aree di potenziamento della residenza su aree tutelate al fine di garantire un controllo anche quantitativo delle trasformazioni su aree per le quali il P.T.C. ha fissato la direttiva generale della esclusione di interventi di nuova edificazione con possibilità solo di parziali scostamenti adeguatamente motivati.

Infine si è stabilito che il dimensionamento derivante dall'eventuale riuso residenziale, da disciplinare nell'ambito del Regolamento Urbanistico, di manufatti edificati successivamente al 1940, localizzati in zona agricola e legittimati da regolare titolo abilitativo in origine destinati ad altro uso, sarà detratto da quello relativo al nuovo impegno di suolo totale definito dal P.S. per ogni sistema territoriale.

Dimensionamento della funzione produttiva

Il Piano Strutturale ha individuato per la funzione produttiva i "*tessuti produttivi consolidati*", dove sono stati fatti salvi i parametri urbanistici del vigente P.R.G.; i completamenti ammessi in zona D1 dal vigente P.R.G. e non ancora realizzati sono computati nel dimensionamento del P.S. solo per ciò che riguarda i lotti liberi mentre non sono state computate (ma sono state comunque fatte salve) le volumetrie ammesse nelle zone D con lotti già edificati o parzialmente edificati.

Nelle aree definite "*ambiti di potenziamento del sistema produttivo*", comprendenti anche le zone D non attuate del vigente P.R.G. confermate dal P.S., si è tenuto conto dei seguenti criteri di dimensionamento:

- dalla superficie territoriale totale su ogni U.t.o.e. potenzialmente trasformabile a fini produttivi si è detratto il 30% da destinare alla realizzazione di strade, parcheggi, verde pubblico ed attrezzature di servizio;
- al rimanente 70% di superficie si è applicato un rapporto di copertura pari al 50% e si è ottenuta la Superficie Utile Lorda massima per edifici produttivi.

Sono stati inoltre definiti condizionamenti alle trasformazioni per garantirne la sostenibilità, anche in rapporto ad esigenze di tutela di aree intercluse ai comparti produttivi ma con caratteri di pregio e da preservare. Al fine di perseguire questi obiettivi di tutela al R.U. è demandata la definizione di comparti attuativi all'interno dei quali attuare principi di perequazione che tenderanno a distribuire nel modo più diffuso possibile, attraverso lo sviluppo di pratiche di concertazione tra privati o pubblico-private, i vantaggi e gli oneri delle trasformazioni ammissibili, disancorando la localizzazione degli interventi di nuova edificazione dalla stretta relazione con le proprietà particellari coinvolte. All'interno degli "ambiti di potenziamento del sistema produttivo" il R.U. dovrà inoltre individuare aree produttive da realizzare attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o pubblico-privata (ex art. 27 della L. 865/71). Ulteriori quote di aree produttive potranno essere localizzate negli "ambiti agricoli di corredo agli insediamenti" contigui e confinanti con i "tessuti produttivi consolidati" e nel rispetto della disciplina di tutela delle invariati strutturali contenuta nelle N.T.A. del P.S. e dei condizionamenti stabiliti nelle Schede di valutazione delle U.T.O.E..

Dimensionamento della funzione commerciale

Nel P.S. del Comune di Sansepolcro non è prevista la localizzazione di grandi strutture di vendita. Pertanto il dimensionamento della funzione commerciale è riferito solo alle medie strutture di vendita.

Tali strutture sono state prevalentemente previste dal P.R.G. nelle zone D5, in parte attuate e in parte ancora non attuate. Il P.S. conferma in generale tali aree, comprendendole all'interno dei "tessuti produttivi consolidati" (quelle attuate) e degli "ambiti di potenziamento del sistema produttivo" (quelle non attuate). Il P.S. conferma per tali aree anche i parametri urbanistici già definiti dal P.R.G. vigente, definendo al contempo, per quelle non ancora attuate, prescrizioni o condizioni alle trasformazioni in funzione della tutela delle invariati strutturali individuate dallo stesso P.S., della tutela delle prestazioni della viabilità di accesso e distribuzione e del rispetto delle prescrizioni contenute nel P.I.T. e nelle leggi e regolamenti di settore.

Il P.S. inoltre, sempre nel rispetto delle prescrizioni contenute nel P.I.T. e nelle leggi e regolamenti di settore, prevede per i tessuti produttivi consolidati, individuati nelle tavv. 13a, 13b, 13c del Piano Strutturale, la possibilità di riconversione per funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita nella percentuale massima del 20% della potenzialità edificatoria di ogni lotto ricadente all'interno di tali aree, condizionando comunque questi interventi di riconversione alla tutela delle prestazioni della viabilità di accesso e distribuzione e al raggiungimento di adeguate dotazioni infrastrutturali e di standards.

Dimensionamento della funzione turistico-ricettiva

La quota di S.U.L. massima che nelle varie U.t.o.e. è stata riservata alla funzione turistico-ricettiva è stata calcolata come percentuale (variabile dal 5 al 20% nelle varie U.T.O.E. a seconda della vocazione delle varie U.t.o.e. ad accogliere tale funzione) rispetto alla S.U.L. ricavabile dai criteri applicati per il dimensionamento della funzione residenziale, sia per ciò che riguarda gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che per quello che riguarda le edificazioni comportanti nuovo impegno di suolo.

Dimensionamento della funzione direzionale

La quota di S.U.L. massima che nelle varie U.t.o.e. è stata riservata alla funzione direzionale, comprensiva delle attività private di servizio, è stata calcolata come percentuale (variabile dal 5 al 10% nelle varie U.T.O.E. a seconda della vocazione delle varie U.t.o.e. ad accogliere tale funzione) rispetto alla S.U.L. ricavabile dai criteri applicati per il dimensionamento della funzione residenziale, sia per ciò che riguarda gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che per quello che riguarda le edificazioni comportanti nuovo impegno di suolo.

Precisazioni in merito alla definizione delle quote di dimensionamento derivanti da recupero

Le quote da recupero sono state conteggiate in modo abbastanza preciso per ciò che riguarda le aree di recupero ricadenti all'interno degli insediamenti concentrati (sia all'interno del capoluogo che delle frazioni e nuclei principali schedati come "ambiti urbani"). Per ciò che riguarda le potenzialità di recupero nel territorio rurale si è proceduto ad una stima delle volumetrie da recuperare con riferimento alla schedatura contenuta nella vigente "Variante per l'edificato di matrice storica"; tenuto però conto che la Variante citata

è stata definitivamente approvata 7 anni fa e che non è stata effettuata un'attività di monitoraggio sugli interventi di recupero già attuati e che non tutte le volumetrie recuperabili mostrano la stessa potenzialità o appetibilità per interventi di recupero, le quote di volumetriche da recupero potenziale sono state abbattute al 30%; la maggior parte di queste quote sono state attribuite alla funzione residenziale e una quantità più ridotta è stata conteggiata per le funzioni turistico ricettiva e direzionale.

Di seguito è riportata una tabella tipo con cui sono stati definiti i dimensionamenti all'interno di ciascuna U.t.o.e.

Dimensionamento della UTOE

Il dimensionamento delle varie U.t.o.e. è stato sintetizzato nella seguente tabella:

FUNZIONI	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.R.G. (mq.)	S.U.L. con nuovo impegno di suolo derivante dal P.S. (mq.)	S.U.L. derivante da recupero in ambiti urbani (mq)	S.U.L. derivante da recupero desumibili dalle informazioni contenute nella "Variante per l'edificato di matrice storica" (mq.)	Numero abitanti al 2001	Incremento del numero di abitanti	Incremento del numero di alloggi (120 mq. di sup. lorda media ad alloggio)
Residenziale							
Industriale, artigianale							
Commerciale per medie strutture di vendita							
Turistico - ricettiva							
Direzionale							

Dimensionamento degli standards ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

In merito alla dotazione degli standards, il P.S. ha innanzitutto condotto un'accurata analisi del sistema insediativo concentrato (restituita nelle Schede di valutazione degli Ambiti Urbani che costituiscono parte integrante della valutazione integrata svolta all'interno del processo di formazione del P.S.) con la finalità di mettere in luce carenze sia di tipo quantitativo (superfici a standards effettivamente esistente all'interno di ogni ambito urbano o quartiere analizzato) sia di tipo qualitativo (mancanza di spazi e servizi pubblici in localizzazioni centrali, effettivamente fruibili e con adeguate caratteristiche di arredo urbano). Sulla base di quanto emerso dalle indagini il P.S. ha individuato aree definite "aree verdi interne ai tessuti urbani consolidati" e "ambiti di potenziamento degli standards ed attrezzature pubbliche" che dovranno essere, in fase di R.U., sottoposti a specifica verifica al fine della possibile perimetrazione al loro interno di superfici a parcheggio pubblico, verde pubblico e/o attrezzature pubbliche, con il fine di superare le carenze riscontrate. Il P.S. ha poi individuato e aree definite "ambiti per nuovi parchi urbani", (compresi o non compresi all'interno di aree di Intervento strategico), e "ambiti di reperimento per parchi fluviali", da precisare come perimetro nell'ambito del R.U. e che assumono una funzione strategica di centralità urbane a livello di quartiere, destinate all'incontro, allo svago ed al tempo libero, da realizzare contestualmente alle aree residenziali di nuova previsione o derivanti da interventi di riconversione funzionale ed a servizio anche dei contermini tessuti residenziali esistenti. Tale individuazione risponde peraltro a quanto previsto nell'art. 5, comma 5 del Regolamento 3/R della L.R. 1/05. La effettiva realizzazione di tali spazi per "centralità urbane" è stata perseguita dal P.S., nelle aree interessate da Interventi strategici, con condizionamenti alle trasformazioni che leghino gli interventi di nuova edificazione alla contestuale realizzazione delle aree a parco urbano o fluviale o per nuovi standards, anche attraverso l'utilizzo dei relativi oneri di urbanizzazione. Laddove invece non è stata individuata un'area di intervento

strategico, sarà il R.U., attraverso la definizione di congrui comparti attuativi, a correlare strettamente gli interventi di nuova previsione o di riconversione funzionale alla attuazione degli standards e degli eventuali parchi urbani o fluviali. Sulle superfici dei parchi urbani o fluviali localizzati nelle aree che il P.S. definisce "ambiti per nuovi parchi urbani", "ambiti di reperimento per parchi fluviali" e "ambiti di potenziamento degli standards ed attrezzature pubbliche" potranno essere concentrate tutte le superfici minime a verde pubblico e/o a parcheggio da prevedere all'interno delle contermini aree per la cui attuazione il R.U. prescriverà la redazione di appositi piani attuativi. Ciò consentirà di superare la attuale tendenza alla disseminazione di aree a verde pubblico in spazi di risulta all'interno di ogni singola lottizzazione, di difficile e onerosa gestione anche da parte del Comune.

Nel rispetto dell'art. 5 comma 3 del Regolamento 3/R del Titolo V della L.R. 1/05, in termini puramente quantitativi il P.S. prescrive al R.U. un dimensionamento degli standards uguale o superiore alle superfici minime previste dal D.M. 1444/68 (18 mq/abitante), da computare nel rispetto dei criteri di cui all'art. 3, ultimo comma di tale decreto ministeriale (ad ogni abitante insediato o da insediare corrisponderanno mediamente mq. 25 di superficie lorda abitabile eventualmente maggiorati di una quota non superiore a mq. 5 per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze, pari a 100 mc./abitante), cui dovranno aggiungersi, per ciascuna U.t.o.e., le superfici atte a superare le carenze pregresse riscontrate nell'analisi del sistema insediativo concentrato esistente svolta nell'ambito del P.S..

I dati quantitativi che il P.S. definisce e prescrive al R.U. in merito agli standards per ciascuna U.t.o.e. sono sintetizzati nella seguente tabella.

Dimensionamento carenze standards pregresse

Popolazione stimata 2008 della UTOE	Carenza pregressa di standards di verde pubblico (mq.)	Carenza pregressa di standards di parcheggi (mq.)

PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO ADOTTATO CON D.C.C. n. 36/2009 e APPROVATO CON D.C.C. n. 147/2010 - RELAZIONE TECNICA IN MERITO ALLE MODALITÀ DI ADEGUAMENTO ALL'ESITO DELLA RIUNIONE DELLA CONFERENZA PARITETICA INTERISTITUZIONALE DEL 15 GIUGNO 2011 RELATIVA AI PROFILI DI NON COMPATIBILITÀ DEL P.S. CON IL P.I.T. (ALLEGATO 1 alla D.C.C. n. 121 del 21/10/2011)

PREMESSA

In data 21 giugno 2011 (nostro protocollo n. 0010434) è pervenuto il Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale (tenutasi a Firenze in data 15 giugno 2011) relativo al Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 22 novembre 2010, in merito al quale la Regione Toscana aveva ravvisato possibili profili di incompatibilità con il Piano di Indirizzo Territoriale regionale, con particolare riferimento alla previsione dell' Area di Intervento Strategico Is11 "*Sistema delle residenze storiche e recenti*" e, conseguentemente, aveva adito, ai sensi dell'art. 25 della legge regionale sul governo del territorio, alla Conferenza Paritetica Interistituzionale.

La Conferenza, nella riunione del 15 giugno ultimo scorso, ha riesaminato la suddetta previsione del P.S. confermando quanto già rilevato dalla Regione in riferimento all'art. 21 del P.I.T., che disciplina il patrimonio collinare, e alla scheda dell'Ambito di paesaggio n. 11 "Valtiberina" della sezione paesaggistica del P.I.T., che definisce gli obiettivi di qualità, le azioni e le prescrizioni riferite ai caratteri strutturali del paesaggio.

In merito a tali contenuti del P.I.T. il verbale in oggetto segnala che la previsione dell'Area di Intervento Strategico Is11 "*Sistema delle residenze storiche e recenti*" contrasta con l'obiettivo di tutela e conservazione dei valori storico-culturali presenti all'interno del paesaggio rurale adiacente ai centri storici e con la conseguente azione volta a contrastare la diffusione di funzioni urbane (sistemi insediativi, produttivi e infrastrutturali) nel territorio rurale favorendo il consolidamento dei tessuti urbani storici ed un'attenta e controllata pianificazione della rete infrastrutturale. La scheda dell'Ambito di paesaggio n. 11 "Valtiberina" suddetta, per la zona limitrofa al comune di Sansepolcro, costituita dalle colline a monte della città, disseminata di ville con giardini e parchi, di boschi e terreni coltivati, pone inoltre l'obiettivo della conservazione del valore documentario e percettivo e la conseguente prescrizione della sezione 4 (relativa al DM 12/11/1962 – GU 310), di cui alla implementazione del P.I.T. con valore paesaggistico, adottata con D.C.R. n. 32/2009, che nella pianificazione degli assetti territoriali deve essere mantenuto, oltre al valore paesaggistico delle numerose ville con parchi, anche il valore degli edifici sparsi.

La Conferenza pertanto invita il Comune ad eliminare la previsione dell'intervento strategico Is 11 e ridurre la superficie utile lorda prevista per l'intera U.t.o.e. n. 03 ad un massimo di 3.000 mq., privilegiando gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio, anche mediante interventi di addizione sugli edifici esistenti posteriormente al 1940, subordinati alla eliminazione delle condizioni di degrado ambientale e paesaggistico presenti e rinviando agli approfondimenti del Regolamento Urbanistico l'eventuale previsione di un numero limitato di nuovi alloggi all'interno del dimensionamento complessivo della U.t.o.e.

CONSIDERAZIONI TECNICHE PER L'ADEGUAMENTO DA PARTE DEL COMUNE ALLA DECISIONE DELLA CONFERENZA PARITETICA E SUOI ELEMENTI PROBLEMATICI

Gli effetti puramente quantitativi relativi della decisione della Conferenza paritetica sul dimensionamento della U.t.o.e. 03 si possono riassumere nella seguente tabella:

DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. n. 03

PREVISIONI DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DELLA RESIDENZA LOCALIZZAZIONI NEL P.S. APPROVATO	RELATIVI DIMENSIONAMENTI PARZIALI, IN S.U.L., ALL'INTERNO DELLA U.T.O.E. 03 NEL P.S. APPROVATO	DECISIONE DELLA CONFERENZA PARITETICA	EFFETTI SUL DIMENSIONAMENTO DELLA U.T.O.E. 03
1) Area di trasformazione presso Villa Catolina, oggetto anche di osservazione accolta parzialmente	Mq. 600	Previsione non oggetto di ricorso da parte della Regione e quindi fatta salva	Dalla lettura delle due precedenti colonne si evince che i 900 mq. di dimensionamento da cancellare debbano essere riferiti all'Area di Intervento Strategico Is11, ovvero ai 2.800 mq. di S.U.L. previsti nella stessa area. La decisione della Conferenza paritetica, in termini puramente quantitativi, comporta che, mantenendo le previsioni che ricadono nella U.t.o.e. n. 03 e che non sono state oggetto di ricorso, si definisca un dimensionamento massimo di 3.000 mq. per la U.T.O.E. 03; tale quantità sarà il risultato della somma: - dei 1.100 mq. già localizzati dalle previsioni ricadenti nella U.t.o.e e non oggetto di ricorso da parte della Regione, - e di 1.900 mq. di S.U.L., da distribuire dentro l'intera U.t.o.e. 03 e da utilizzare prevalentemente per interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio, anche mediante interventi di addizione sugli edifici esistenti posteriormente al 1940, subordinati alla eliminazione delle condizioni di degrado ambientale e paesaggistico presenti
2) Area per abitazione rurale presso Salaiolo	Mq. 300	Previsione non oggetto di ricorso da parte della Regione e quindi fatta salva	
3) Area per ampliamenti all'interno della pertinenza di un edificio esistente già ricadente in zona di completamento residenziale, derivante da accoglimento di osservazioni	Mq. 200	Previsione non oggetto di ricorso da parte della Regione e quindi fatta salva	
4) Area di intervento strategico Is 11	Mq. 2.800	Previsione oggetto del ricorso della Regione da cancellare come perimetro, riducendo contestualmente il dimensionamento della intera U.T.O.E. da 3.900 mq. a 3.000 mq.	
TOTALE	Mq. 3.900	Mq. 3.000	

a) Dal punto di vista cartografico l'adeguamento alla decisione della Conferenza paritetica comporta la sola cancellazione del perimetro dell'Area di intervento Strategico Is 11 nelle Tavole 12 a e 12 b "Disciplina di piano- Sistema insediativo" (vedi tavole 12 a e 12 b adeguate);

-
- b) Dal punto di vista normativo occorre cancellare dalle norme (Elaborato n. 15 del P.S.) ogni riferimento all'Area di Intervento Strategico n. 11 (negli articoli 9, 13, 74, 75); occorre inoltre cancellare dalla Scheda D di valutazione della U.t.o.e. 03 tutte le previsioni riguardanti specificatamente l'Area di Intervento Strategico n. 11 e precisare quanto segue. I 1.900 mq. che sono ora a disposizione nell'intera U.t.o.e. 03 saranno oggetto di approfondimento nell'ambito del Regolamento Urbanistico ma dovranno comunque rispettare l'art. 48 delle norme del P.S., formulato in coerenza con i contenuti degli articoli 13 e 25 delle norme del P.T.C. della provincia (che, nella U.t.o.e. 3, ha individuato numerose aree di tutela di ville e, nelle parti restanti, l'area di tutela della struttura urbana); tale dimensionamento dovrà essere prevalentemente finalizzato, nel rispetto di quanto riportato nelle conclusioni del Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale, ad interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio, anche mediante interventi di addizione sugli edifici esistenti posteriormente al 1940, subordinati alla eliminazione delle condizioni di degrado ambientale e paesaggistico presenti e rinviando agli approfondimenti del Regolamento Urbanistico l'eventuale previsione di un numero limitato di nuovi alloggi (vedi modifiche normative di seguito riportate).

Sansepolcro, 27 settembre 2011.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL DIMENSIONAMENTO ADEGUATA AGLI ESITI DELLA CONFERENZA PARITETICA INTERISTITUZIONALE

SISTEMI TERRITORIALI	UTOE	Dimensionamento residenziale da PRG (mq di S.U.L.)	Dimensionamento residenziale da PS (mq. di S.U.L.)	Dimensionamento residenziale da recupero di volumetrie esistenti (mq di S.U.L.)	Numero di abitanti al 2001	Numero di abitanti al 2008	Incremento potenziale e del numero di abitanti	Incremento potenziale del numero di alloggi	Dimensionamento delle funzioni produttive da PRG (mq di S.U.L.)	Dimensionamento delle funzioni produttive da PS (mq di S.U.L.)	Dimensionamento delle funzioni commerciali da PRG (mq di S.U.L.)	Dimensionamento delle funzioni commerciali da PS (mq di S.U.L.)	Dimensionamento della funzione commerciale da recupero di volumetrie esistenti, (Con direzionale e servizi alla produzione)	Dimensionamento della funzione direzionale da recupero di volumetrie esistenti (mq di S.U.L.)	Dimensionamento della funzione direzionale da PS (mq di S.U.L.)	Dimensionamento della funzione turistico ricettiva da recupero (mq. di S.U.L.)	Dimensionamento della funzione turistico ricettiva da PS (mq. di S.U.L.)	
PIANURA DEL TEVERE	Utoe 01	6.840	40.000	23.800	8.637		1.842	614	6.380					2.500	5.400	2.800	5.400	
	Utoe 09	4.400	5.200	1.300	479		270	90								500	1.000	
	Utoe 10	2.700	800	1.500	141		123	41								800		
	Utoe 11																	
	Utoe 12	12.480	18.100	6.800	1.758		933	311	127.550	94.500	28.630		20 % della capacità edificatoria zone D1 del vigente P.R.G.		600	5.000		
TOTALI PARZIALI		26.420	64.100	33.400	11.015		3.168	1.056	133.930	94.500	28.630		20 % della capacità edificatoria zone D1 del vigente P.R.G.	2.500	6.000	9.100	6.400	
COLLINA DI SANSEPOLCRO	Utoe 02	8.340	17.500	14.700	3.731		1.014	338					20 % della capacità edificatoria zone D1 del vigente P.R.G.	1.200	3.500	2.700	3.000	
	Utoe 03		3.000	1.730	383		117	39										
	Utoe 04	1.000	250	2.200	235		114	38								1.700		
	TOTALI PARZIALI		9.340	20.750	18.630	4.349		1.245	415					20 % della capacità edificatoria zone D1 del vigente P.R.G.	1.200	3.500	4.400	3.000
COLLINA IN SINISTRA DEL TEVERE	Utoe 05		2.500	970	191		69	23								200	500	
	Utoe 06	580	250	400	64		30	10									200	
	TOTALI PARZIALI		580	2.750	1.370	255		99	33								400	500
MONTAGNA DI SANSEPOLCRO	Utoe 07			500	7		12	4									700	
	Utoe 08			850	67		21	7									600	250
	TOTALI PARZIALI			1.350	74		33	11									1.300	250
TOTALI GENERALI		36.340	87.600	54.750	15.693	16.276	4.545	1.515	133.930	94.500	28.630		20 % della capacità edificatoria zone D1 del vigente P.R.G.	3.700	9.500	15.200	10.150	

**PIANO STRUTTURALE APPROVATO CON DEL.C.C. N. 147 DEL 22 NOVEMBRE 2010 E PRESA D'ATTO DEI RELATIVI ELABORATI DEFINITIVI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 43 DEL 21/04/2011 –
RELAZIONE TECNICA IN MERITO ALLE RETTIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DEFINITIVI PER MERI ERRORI FORMALI IVI RILEVATI SUCCESSIVAMENTE ALLA LORO PUBBLICAZIONE (ALLEGATO 1 alla D.C.C. n. 122 del 21/10/2011)**

Il procedimento di formazione del Piano Strutturale è stato avviato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 144 del 16/10/2007.

Il P:S. è stato poi adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2009.

Le controdeduzioni alle osservazioni presentate sono state approvate con le seguenti deliberazioni:

- Deliberazione n. 75 del 30/06/2010;
- Deliberazione n. 76 del 03/07/2010;
- Deliberazione n. 77 del 03/07/2010;
- Deliberazione n. 78 del 09/07/2010;
- Deliberazione n. 79 del 10/07/2010;
- Deliberazione n. 80 del 14/07/2010;
- Deliberazione n. 81 del 16/07/2010;
- Deliberazione n. 106 del 04/09/2010;
- Deliberazione n. 109 del 16/09/2010;
- Deliberazione n. 110 del 20/09/2010;
- Deliberazione n. 111 del 22/09/2010;
- Deliberazione n. 125 del 05/10/2010;
- Deliberazione n. 126 del 05/10/2010;
- Deliberazione n. 127 dell'11/10/2010;
- Deliberazione n. 131 del 20/10/2010;
- Deliberazione n. 133 del 21/10/2010;
- Deliberazione n. 134 del 21/10/2010;
- Deliberazione n. 135 del 25/10/2010;
- Deliberazione n. 136 del 27/10/2010;
- Deliberazione n. 139 del 05/11/2010;
- Deliberazione n. 140 del 11/11/2010;
- Deliberazione n. 141 del 11/11/2010;
- Deliberazione n. 142 del 12/11/2010;
- Deliberazione n. 146 del 22/11/2010;

Il Piano Strutturale è stato quindi definitivamente approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 22/11/2010; con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 21/04/2011 il Consiglio Comunale ha preso atto degli elaborati definitivi del Piano Strutturale a seguito delle modifiche introdotte con le deliberazioni sopracitate.

A seguito della pubblicazione delle tavole definitive del P.S., depositate presso l'Ufficio Urbanistica e pubblicate nel sito web del Comune nella Sezione "Urbanistica- Strumenti urbanistici vigenti", sono stati riscontrati meri errori formali derivanti da errori di trascrizione di alcuni dati del P.R.G. vigente o delle modifiche derivanti da accoglimenti di osservazioni, che sono state recepite in modo non perfettamente coerente nelle tavole di piano in scala 1/10.000 ed in quelle in scala 1/5.000. In altri casi si è trattato di dati che non sono figurati nelle tavole definitive pur non essendo stati sottoposti a modifiche per questioni legate a meccanismi di stampa; in altri casi ancora gli errori formali sono derivati da una non precisa trascrizione dei dati contenuti nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 08/02/1990 con cui il Comune ha approvato la classificazione delle strade del territorio comunale. Infine in merito alle modifiche derivanti dalle controdeduzioni alle osservazioni di ufficio non sono state riportate in modo corretto le modifiche che riguardavano la disciplina della funzione commerciale.

In particolare gli errori riscontrati sono i seguenti:

- 1) la Tavola 1a – “Il P.R.G. vigente ed il suo stato di attuazione” (scala di elaborazione 1:10.000 e scala di stampa 1:15.000) non riporta i perimetri dei “comparti organici” di riferimento per l’attuazione degli interventi nelle sottozone D5, che sono stati definiti nell’ambito della Variante al P.R.G. n. 68 per le aree produttive approvata con D.C.C. n. 87 del 27/08/2004 e che, invece, per un’esaustiva trascrizione cartografica degli strumenti urbanistici vigenti, devono essere riportati anche nella citata Tavola 1 a del P.S. (vedi estratto riportato di seguito ed individuato come “Rettifica 1”);
- 2) la Tavola 12a, in scala 1/10.000, reca una perimetrazione di una pertinenza di un complesso edilizio di matrice storica in località Ciapanella che risulta diversa a quella dello stesso complesso edilizio storico che è rappresentata nella tavola 13c alla scala di maggiore dettaglio di 1/5.000 (vedi estratto riportato di seguito come “Rettifica 2 a”); risulta pertanto necessario adeguare la tavola 12a a quanto contenuto nella tavola 13c (vedi estratto riportato di seguito come “Rettifica 2b”);
- 3) la Tavola 13a non riporta in modo corretto le modifiche apportate al P.S. adottato a seguito dell’accoglimento della osservazione n. 395 presso Palazzolo e la avio superficie: manca infatti la individuazione dell’area già destinata a campo da golf come riportato nell’estratto allegato “Fasc 2C/29 Tv” alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 22/11/2010 di controdeduzione alla osservazione; si ritiene pertanto necessario adeguare la Tavola 13 a allo stato controdedotto (vedi estratti riportati di seguito come “Rettifica 3c” e “Rettifica 3d”) Sempre nella stessa zona, nella tavola 12 a, è stato riportato un perimetro della porzione definita “Aree per attrezzature sportivo ricreative in territorio aperto esistenti e di progetto” che non corrisponde, come invece dovrebbe, all’area destinata a “campo da golf” della tavola n. 13 (vedi estratto riportato di seguito come “Rettifica 3 a”); la tavola 12, in scala 1:10.000, deve quindi essere adeguata alla tavola di maggiore dettaglio 13 in scala 1:5.000 (vedi estratto riportato di seguito come “Rettifica 3b”);
- 4) Nella revisione della tavola n. 10 “Il sistema della mobilità esistente e di progetto”, a seguito delle osservazioni accolte, riguardanti la individuazione di una viabilità di interesse intercomunale di collegamento tra Sansepolcro e S. Giustino, non è stata modificata conseguentemente la classificazione della strada dei Banchetti a nord del previsto corridoio infrastrutturale per la suddetta viabilità di collegamento intercomunale, che comporta la declassificazione del tratto a nord di via dei Banchetti da “viabilità intercomunale da adeguare” a “viabilità di rango urbano esistente o da adeguare” nella tavola n. 10; tale riclassificazione è già prevista, dal punto di vista normativo, nella Scheda D di valutazione della U.t.o.e. 01 nella versione definitiva e deve quindi essere riportata anche nella tavola 10 (vedi estratto riportato di seguito come “Rettifica 4”);
- 5) in località Salaiolo non è stata riportata una zonizzazione della tavola n. 12 a e 12 b che figurava nelle stesse tavole in fase di adozione e che in fase di approvazione non è stata oggetto di modifiche; ciò perché in fase di stampa è stato erroneamente spento tale tematismo; si ritiene pertanto opportuno riportare tale tematismo (vedi estratto riportato di seguito come “Rettifica 5”);
- 6) nella tavola n. 2b così come nella tavola n. 8 non è stata riportata la “viabilità comunale” di categoria F di via Antonio d’Anghiari per una non corretta trascrizione dell’elenco di viabilità citate nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 08/02/1990 (vedi estratti riportati di seguito come “Rettifica 6 a” e “Rettifica 6b”);
- 7) nella tavola 2b e nella tavola n. 8 non è riportata correttamente, per una non corretta trascrizione dell’elenco di viabilità citate nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 08/02/1990, la classificazione della strada di Rio I che risulta una strada “vicinale” e non viabilità comunale; occorre pertanto riportare tale classificazione nelle tavole citate (vedi estratti riportati di seguito come “Rettifica 7 a” e “Rettifica 7b”);
- 8) un’area a Gragnano, riportata come attrezzatura pubblica nella tavola n. 12 versione approvata, non risulta coerente con quanto risulta dall’accoglimento di un’osservazione

a Gragnano presso la scuola elementare riportato invece correttamente nella tavola 13 versione approvata (vedi estratto riportato di seguito come "Rettifica 8 a"); la tavola n. 13c riporta la zonizzazione corretta e, quindi, è necessaria la rettifica della tavola n. 12 coerentemente con quanto previsto nella tavola n. 13 (vedi estratto riportato di seguito come "Rettifica 8 b");

- 9) nella osservazione di ufficio n. 434 era stato previsto un adeguamento delle norme del P.S. in merito al dimensionamento della funzione commerciale (**"434.2Nt)** *Nell'art. 69 delle N.T.A. del P.S., per ciò che riguarda le disposizioni riguardanti il dimensionamento della funzione commerciale in area produttiva, si ritiene opportuno aggiungere in fondo: "per capacità edificatoria si intende il parametro secondo quanto disciplina la norma della variante delle aree produttive espressa in mc."; pertanto la quantità che è possibile destinare a commerciale nelle aree produttive consolidate andrà computata nel modo seguente: superficie del lotto x indice di cubatura ammesso x 20% = capacità insediativa dell'attività commerciale.*). Tale osservazione è stata recepita nelle norme tenendo anche conto del divieto di apertura, nelle sottozone D o "aree produttive", di strutture commerciali definite "esercizi di vicinato", già previsto nel P.S. adottato al fine di tutelare le attività commerciali presenti nel centro storico e nelle aree prevalentemente residenziali dei tessuti urbani al di fuori del centro storico e nelle frazioni; tale divieto doveva però prevedere una deroga nel caso in cui si trattasse di attività commerciali di materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi, legnami, attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio, materiali per l'edilizia, materiali termoidraulici) poiché tali attività commerciali devono essere più congruamente localizzate nelle aree produttive e non nel centro storico o nei quartieri prevalentemente residenziali. La possibilità di insediare attività commerciali di materiali ingombranti è da riferire sia alle sottozone D1 che alle sottozone D5; nella traduzione in norma di tale osservazione la suddetta possibilità è stata riportata solo per i "tessuti produttivi consolidati", all'interno dei quali il P.S. ha ricompreso sottozone D1 e le parti di sottozona D5 già edificate, mentre la stessa possibilità non è stata erroneamente trascritta per le sottozone D5 ancora da realizzare e ricomprese dal P.S. negli "ambiti di potenziamento del sistema produttivo"; si rende pertanto necessario procedere alla rettifica delle norme in modo che tutte le sottozone D5 del P.R.G. vigente siano soggette alla citata deroga come previsto nella citata osservazione. Ciò rappresenta una conseguenza diretta dell'applicazione dell'art. 24 delle Norme del Regolamento regionale approvato con D.P.G.R. n. 15/R/2009 che si riferisce agli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita la cui superficie rientri, senza le riduzioni ammesse all'art. 2 stesso, in quelle previste per le "medie strutture di vendita". Poiché tale articolo si applica laddove sono consentite le "medie strutture di vendita" e, quindi, nell'ambito del P.S. nelle D1 e nelle D5, la rettifica sopra illustrata anche per le D5 ricomprese negli "ambiti di potenziamento del sistema produttivo" è una diretta conseguenza di una normativa regionale (vedi estratto riportato di seguito ed individuato come "Rettifica 9").

Si evidenzia come le rettifiche di cui ai punti da 1) a 8) rappresentano mera trascrizione cartografica di previsioni o modifiche già deliberate dal Consiglio Comunale, mentre l'integrazione di cui al precedente punto 9) costituisce trascrizione completa della osservazione d'Ufficio in attuazione del Regolamento regionale approvato con D.P.G.R.T. 1 aprile 2009, N. 15/R (Regolamento di attuazione delle legge regionale in sede fissa) e in particolare del suo articolo 24, relativo agli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita; nel P.S. pare necessario chiarire, come sopra specificato, che, laddove è consentita la realizzazione di strutture commerciali inquadrabili come "medie strutture di vendita" (e quindi sia nelle zone D1 che nelle zone D5), sono insediabili anche le attività di cui all'art. 24 del regolamento regionale del commercio limitatamente a quelle di cui alla lettera a) del comma 2 dello stesso articolo.

Le rettifiche sopracitate non costituiscono pertanto variante alle tavole e alle norme del P.S. già approvato ma solo la trascrizione coerente, nelle tavole di quadro conoscitivo e di progetto, di modifiche già approvate dal Consiglio. Si ritiene necessario quindi riportare tali rettifiche negli elaborati definitivi del P.S. a seguito della loro presa d'atto in Consiglio Comunale; gli elaborati rettificati saranno poi ripubblicati nell'apposita sezione del sito web del Comune, dandone esplicito avviso sul B.U.R.T. e trasmettendo gli elaborati rettificati anche a Provincia e Regione.

Sansepolcro, 27 settembre 2011.