

Regolamento Urbanistico

L.R.T. 1/2005, art.55 - L.R.T. 65/2014, art. 231

V.A.S.

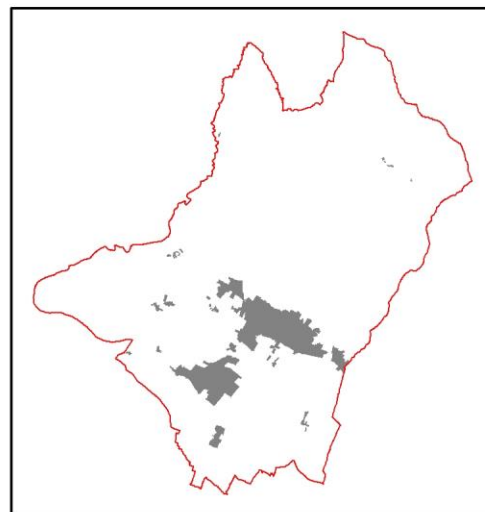
Relazione di sintesi non tecnica

Marzo 2016

Adozione D.C.C. n.62 del 31.05.2014

Approvazione primo stralcio D.C.C. n.41 del 01.04.2015

APPROVAZIONE SECONDO STRALCIO



ELABORATO 14



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 E COLLABORAZIONE AL PROGETTO

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 ESTERNO

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

1	PREMESSA.....	3
1.1	OBIETTIVI GENERALI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)	3
1.2	SCOPO DEL DOCUMENTO	5
1.3	IL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	5
2	RAPPORTO AMBIENTALE: OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E RAPPORTO CON PIANI E PROGRAMMI PERTINENTI	6
2.1	OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	6
2.2	COERENZA ESTERNA	28
2.2.1	<i>Valutazione di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale.....</i>	<i>29</i>
2.2.2	<i>Valutazione di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale.....</i>	<i>30</i>
2.2.3	<i>Valutazione di coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo:</i>	<i>37</i>
2.2.4	<i>Valutazione di coerenza con il Piano Strutturale:</i>	<i>38</i>
2.3	COERENZA INTERNA	38
3	PROBLEMATICHE AMBIENTALI ESISTENTI.....	40
3.1	ARIA	40
3.2	ACQUA.....	41
3.3	SUOLO E SOTTOSUOLO	42
3.4	FLORA E FAUNA, E BIODIVERSITA'	42
3.5	POPOLAZIONE E ASPETTI SOCIOECONOMICI	43
3.6	PAESAGGIO, BENI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI.....	43
3.7	ENERGIA	44
3.8	RIFIUTI	44
4	INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI.....	44
4.1	INDIVIDUAZIONE DEGLI EFFETTI	44
4.2	VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI.....	50
4.2.1	<i>Ambiente.....</i>	<i>50</i>
4.2.2	<i>Territorio</i>	<i>50</i>
4.2.3	<i>Economia</i>	<i>51</i>
4.2.4	<i>Salute</i>	<i>52</i>
4.2.5	<i>Sociale.....</i>	<i>52</i>
5	POSSIBILI MISURE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE GLI EFFETTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE A SEGUITO DELL'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	53
5.1	ARIA	53
5.2	ACQUA.....	53
5.3	SUOLO E SOTTOSUOLO	54
5.4	PAESAGGIO, BENI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI.....	55
5.5	ENERGIA.....	55
5.6	RIFIUTI.....	55
6	INDICAZIONI SU MISURE DI MONITORAGGIO AMBIENTALE.....	56

1 PREMESSA

1.1 OBIETTIVI GENERALI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

La procedura di V.A.S. ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte pianificatorie del Regolamento urbanistico rispetto agli obiettivi di sostenibilità del Piano strutturale vigente e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore, nonché la partecipazione della collettività, nella forma individuata, alle scelte di governo del territorio.

Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell'elaborazione del Regolamento urbanistico, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nelle successive fasi di attuazione del Regolamento urbanistico.

La V.A.S. è avviata durante la fase preparatoria del Regolamento urbanistico, ed è estesa all'intero percorso decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione dello stesso.

Essa rappresenta l'occasione per integrare nel processo di pianificazione, sin dall'avvio dell'attività, i seguenti elementi:

- aspetti ambientali, costituenti lo scenario di partenza (scenario zero) rispetto al quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte del R.U.;
- strumenti di valutazione degli scenari evolutivi e degli obiettivi introdotti dal Regolamento urbanistico, su cui individuare misure di mitigazione/compensazione e su cui calibrare il sistema di monitoraggio.

La *valutazione ambientale strategica* è un procedimento "sistematico", teso a valutare gli effetti ambientali di iniziative di piano, di programma, o di politica, al fine di garantire che le conseguenze delle scelte siano incluse e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, parimenti alle considerazioni di ordine economico e sociale.

Da tale definizione emerge come la V.A.S. rappresenti uno strumento importante a servizio della realizzazione concreta delle politiche dello "sviluppo sostenibile", uno dei punti fermi di una moderna programmazione di ogni politica pubblica.

Elaborare un piano o programma in un quadro di valutazione strategica significa, ad un tempo:

- integrare la variabile ambientale nelle scelte programmatiche, sin dal momento della definizione dello scenario di base, delle alternative percorribili e dei criteri di valutazione;
- attivare la partecipazione dei soggetti pubblici e privati alla formazione dell'atto di governo del territorio, in un'ottica di trasparenza, di dialogo e confronto, nonché in una logica forte di mutua responsabilizzazione, cooperazione e interazione tra diversi soggetti portatori di interessi;
- razionalizzare il processo di formazione e adozione del Regolamento urbanistico, anche alla luce del principio della sussidiarietà, in specie, di tipo orizzontale, tra Enti pubblici.

Due sono i punti di grande innovazione che distinguono la V.A.S. e la rendono uno strumento qualitativamente diverso da altre procedure di valutazione.

Per prima cosa, la *valutazione ambientale strategica* è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua approvazione o all'avvio della relativa procedura legislativa.

La *ratio* di tale scelta è garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

La V.A.S. costituisce per i piani e i programmi a cui si applica, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione.

L'altro elemento distintivo è il carattere di completezza e onnicomprensività: la V.A.S. impone infatti di guardare all'ambiente nel suo complesso e agli effetti che su di esso può avere il piano oggetto di verifica. Non è un caso che la Parte Seconda del D.Lgs. 152/06 accolga una definizione quanto mai ampia di ambiente come *"sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici"* (art. 5 co. 1, lett. c).

Le verifiche di coerenza verticale e orizzontale, infatti, introducono la dimensione del rapporto tra il piano o programma oggetto di valutazione e la normativa e la pianificazione esistente, mettendone a confronto gli obiettivi strategici.

L'emanazione della **Direttiva 2001/41/CE** del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati Piani e Programmi sull'ambiente (cd. "direttiva sulla V.A.S."), ha introdotto, in ambito giuridico, la valutazione ambientale ad un livello più alto, più *"strategico"*, rispetto a quello dei progetti, di cui si occupa la Direttiva sulla V.I.A. (Dir. 85/337/CEE e s.m.i.).

Per quel che riguarda l'ordinamento interno nazionale, la materia ha subito un'evoluzione normativa che ha condotto ad un punto di approdo organico con la nuova formulazione del **D.Lgs. 152/06**, Parte Seconda "Procedure per la valutazione ambientale strategica (V.A.S.), per la valutazione d'impatto ambientale (V.I.A.), ad opera del **D.Lgs. 4/08**, che recepisce pienamente la **Dir. 42/2001/CE**.

In mora del recepimento interno, in vero, la Regione Toscana ha proceduto a legiferare sull'argomento, **L.R. 10/2010** e s.m.i..

Nel fare proprie le finalità della disciplina indicata dalla Dir. 41/01, il decreto nazionale afferma che (art. 4, co. 3): *"la valutazione ambientale di piani, programmi e progetti ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. Per mezzo della stessa si affronta la determinazione della valutazione preventiva integrata degli impatti ambientali nello svolgimento delle attività normative e amministrative, di informazione ambientale, di pianificazione e programmazione"*.

In tale ambito (art. 4, co. 4): *"la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente (V.A.S.) ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile;*

la valutazione ambientale dei progetti (V.I.A.) ha la finalità di proteggere la salute umana, contribuire con un migliore ambiente alla qualità della vita, provvedere al mantenimento delle specie e conservare la capacità di riproduzione dell'ecosistema in quanto risorsa essenziale per la vita. A questo scopo, essa individua, descrive e valuta, in modo appropriato, per ciascun caso particolare e secondo le disposizioni del presente decreto, gli impatti diretti e indiretti di un progetto sui seguenti fattori: 1) l'uomo, la fauna e la

flora, 2) il suolo, l'acqua, l'aria e il clima, 3) i beni materiali ed il patrimonio culturale, 4) l'interazione tra i fattori di cui sopra.”

1.2 SCOPO DEL DOCUMENTO

La presente relazione, elaborata dal proponente Comune di Sansepolcro, costituisce la Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale (in seguito R.A.) della Valutazione Ambientale Strategica (in seguito V.A.S.), ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010 e s.m.i. e rappresenta uno degli elaborati necessari ed obbligatori ai fini della procedura di Valutazione ambientale strategica (V.A.S.) del Regolamento urbanistico (in seguito R.U.).

Ai sensi del comma 4 dell'art.24 della LR 10/2010 il Rapporto ambientale è accompagnato da una sintesi non tecnica che illustra con linguaggio non specialistico i contenuti del Piano e del Rapporto ambientale.

Esso ha pertanto il compito di favorire la divulgazione e rendere più comprensibili i contenuti della Valutazione ambientale strategica riportando in modo sintetico e di facile lettura la descrizione dell'iter e delle conclusioni del processo di Valutazione.

1.3 IL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il procedimento di V.A.S. individuato per il R.U. è caratterizzato dalle azioni e dai tempi rappresentati nel seguente schema sintetico.

AZIONI	TEMPI (L.R. 10/2010, s.m.i.)
1. Predisposizione del Documento preliminare con i contenuti di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale e all'autorità competente per via telematica	n.d.
2. Acquisizione dei pareri e conclusione degli adempimenti	Entro 30 giorni dal ricevimento del documento preliminare
3. Redazione del Rapporto ambientale e della sintesi non tecnica	n.d.
4. Adozione del Regolamento urbanistico	n.d.
5. Pubblicazione contestuale del provvedimento di adozione del Regolamento urbanistico, del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica sul Bollettino ufficiale della Regione (B.U.R.T.) dando atto della separazione delle procedure, comma 6 art. 8 L.R. 10/10	15 - 20 giorni dal recepimento dal Regolamento urbanistico e della V.A.S. da parte dell'ufficio del B.U.R.T.
6. Deposito della documentazione sopra citata presso gli uffici dell'autorità competente, procedente e proponente; pubblicazione web e trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti individuati della medesima	Contestualmente alla pubblicazione sul B.U.R.T.
7. Osservazioni: procedura del Regolamento urbanistico e procedura V.A.S.	60 giorni a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T.
8. Espressione del parere motivato (approvazione della V.A.S.) dell'autorità competente	A seguito dei 60 giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. e comunque entro 90 giorni a seguire dai precedenti 60
9. Dichiarazione di sintesi delle eventuali revisioni del Regolamento urbanistico	n.d.
10. Trasmissione del Regolamento urbanistico, del rapporto ambientale, del parere motivato e della documentazione pervenuta tramite le consultazioni al Consiglio comunale	n.d.

AZIONI	TEMPI (L.R. 10/2010, s.m.i.)
11. Approvazione del Regolamento urbanistico	n.d.
12. Pubblicazione contestuale del provvedimento di approvazione del Regolamento urbanistico, del parere motivato e della dichiarazione di sintesi sul Bollettino ufficiale della Regione (B.U.R.T.) con indicazione della sede dove è possibile prendere visione del Regolamento urbanistico approvato, del rapporto ambientale e delle indicazioni per il monitoraggio	n.d.

Tab. 1 – Azioni e tempi (n.d. = non definibile, tempi funzionali alle procedure amministrative dei soggetti interessati) della valutazione ambientale strategica. In grigio le azioni esplicate

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica relativa al Regolamento urbanistico è stata avviata dall'Amministrazione comunale di Sansepolcro con nota n.17244 del 04 Novembre 2013, attraverso la trasmissione del Documento preliminare (rif. AZIONE 1 – Tab. 1 suddetta), con i contenuti di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010, ai soggetti competenti in materia ambientale e all'autorità competente (Nucleo di Valutazione Unificato).

2 RAPPORTO AMBIENTALE: OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E RAPPORTO CON PIANI E PROGRAMMI PERTINENTI

2.1 OBIETTIVI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Ripercorrendo e rileggendo gli obiettivi generali già in nuce nel Piano strutturale vigente, il Regolamento urbanistico ha inteso sviluppare un insieme sistematico di obiettivi strategici su cui fondare le possibili azioni da intraprendere, traguardate al quinquennio di vigenza dell'atto di governo del territorio.

Il Piano Strutturale in vigore esplicita in modo puntuale e dettagliato i propri indirizzi pianificatori spingendosi fino ad indicazioni meta-progettuali relative ad ambiti urbani e periurbani considerati strategici ed indicando obiettivi e azioni molto precise riguardo agli ambiti rurali e ambientali del territorio. Il Piano Strutturale fa propria una lunga serie di strumenti urbanistici attuativi o di settore che "tracciano" gli ultimi vent'anni della pianificazione di Sansepolcro. Buona parte di questi strumenti, spesso innovativi e di grande qualità progettuale, hanno considerato l'imponente patrimonio storico-insediativo e culturale della città al fine di guidarne la tutela e la trasformabilità limitata.

Ovviamente la redazione del Regolamento urbanistico non può non seguire i contenuti e le procedure definiti dalla legge di riferimento; l'eventuale valore aggiunto di una proposta metodologica si gioca nella declinazione che si propone per alcuni temi e nelle ulteriori elaborazioni che ne diano conto ed efficacia. In particolare si ritiene utile delineare la proposta metodologica stessa fornendo una declinazione concettuale delle diverse parole chiave che popolano il lessico urbanistico contemporaneo e caratterizzano anche il Piano Strutturale di Sansepolcro, indicando gli studi ulteriori proposti e le conseguenti elaborazioni progettuali che naturalmente devono essere considerati come aggiuntivi rispetto a quelli già prescritti dalla disciplina vigente.

Pertanto si riporta di seguito la descrizione degli obiettivi generali, strategici e delle relative azioni previste dal Regolamento Urbanistico:

01.

OBIETTIVO**Contenimento del consumo del suolo****OBIETTIVO STRATEGICO**

1. Conservazione e riproducibilità degli elementi paesaggistici;
2. Conservazione e riproducibilità degli aspetti idraulici e idrografici;
3. Conservazione e riproducibilità della biodiversità;
4. Conservazione e riproducibilità delle funzioni ambientali proprie e di compensazione;
5. Conservazione e riproducibilità delle funzioni agroalimentari;
6. Conservazione e riproducibilità degli elementi culturali e sociali;

AZIONI GENERALI

1. Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali;
2. Disciplina del territorio aperto con caratteri di multifunzionalità.
3. Realizzazione di eventuali espansioni garantendo la permanenza di cesure verdi tra i vari tessuti edilizi con il ruolo di corridoi ecologici di valore naturalistico e paesistico evitando così la creazione di un continuum di superfici urbanizzate ed impermeabilizzate e garantendo anche eventuali con visivi di elevato valore paesaggistico.

02.

OBIETTIVO**Territorio agricolo**

Il territorio agricolo del comune ha subito in alcune sue parti negli ultimi decenni forti trasformazioni risultanti dal conflitto tra attività agricole e usi diversi indotti prevalentemente da attività produttive industriali e artigianali, da tracciati infrastrutturali e dalla diffusione insediativa in genere, mentre restano sostanzialmente integre nei valori paesaggistici e ambientali prevalentemente naturalistici le parti collinari più elevate e montane. Il Regolamento Urbanistico intende disciplinare le funzioni e le trasformazioni nel territorio agricolo assumendo con rigore il principio di tutelare e favorire tutte le attività effettivamente agricole e quelle integrative e ad esse connesse, inibendo

massimamente quelle che sono di fatto antagoniste e che portano ad una devitalizzazione e all'abbandono del contesto rurale e quindi all'alterazione dei valori paesaggistici incorporati. In questo senso il Regolamento Urbanistico favorisce con la sua disciplina non solo le attività agricole condotte da soggetti professionali, ma anche da soggetti non professionali, fino a soggetti amatoriali, in quanto svolgono un presidio e una tutela funzionale, paesaggistica e anche culturale e sociale del territorio, fissando a questi fini regole certe.

Nessuna nuova edificazione è ammessa nel territorio agricolo per finalità extra-agricole e lo stesso riuso del patrimonio edilizio esistente è soggetto a limitazioni che intendono perseguire le finalità generali dette sopra.

OBIETTIVO STRATEGICO

1. Mantenimento e potenziamento agricoltura periurbana economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari e servizi di qualità, nonché di concorrere alla generale riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio aperto, in sinergia e continuità con l'insediamento urbano e con gli spazi aperti presenti al suo;
2. Riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio agricolo;
3. Promozione della salvaguardia attiva del territorio aperto e delle porzioni di mosaico agrario rimaste inalterate;
4. Ricostituzione e valorizzazione dei legami culturali ed identitari con il territorio agricolo attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività);
5. Incentivazione dell'offerta qualitativa del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico);
6. Ricostituzione di un legame strutturale con la presenza del fiume e della città;

AZIONI GENERALI

1. Attivazione di un'agricoltura di prossimità;
2. Istituzione di un Parco agricolo;
3. Valorizzazione delle attività agricole integrative e connesse;
4. Valorizzazione del presidio a tutela funzionale, paesaggistica e culturale del territorio agricolo;
5. Promozione del recupero del patrimonio edilizio esistente (attraverso la regolamentazione dei P.A.P.M.A.A. e dei piani di recupero)

03.

OBIETTIVO**Il Centro Storico e la centralità urbana**

Il tema della città storica è al centro della pianificazione del comune di Sansepolcro da decenni. Il Piano Strutturale ne raccoglie l'eredità (Variante al P.R.G. del Centro storico, Variante al P.R.G. della fascia ricompresa tra le mura ed i viali, Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane) prescrivendo al Regolamento Urbanistico l'omogeneizzazione degli strumenti e il loro aggiornamento e il perseguimento dell'obiettivo di una generale conferma del rango e della composizione funzionale della città costruita e non.

Occorre perseguire il fondamentale obiettivo di confermare e sviluppare la corrispondenza tra centro storico e centro della città attraverso il mantenimento e il rafforzamento delle funzioni di pregio e rappresentative dal punto di vista culturale, sociale e istituzionale.

La corrispondenza tra la rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel centro e la rilevanza storico-architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano è da assumere come un elemento strategico della identità della città e, contemporaneamente, un fattore di crescita economica.

Il ruolo del centro (storico e della città) passa per il mantenimento, il ripristino e l'incremento della natura sistemica dello spazio pubblico della città, costruito e non, di pietra e verde, quale valore durevole. Centralità, multidimensionalità, significatività formale intrinseca e ruolo morfogenetico nei confronti della città, rapporto visibile, funzionale e ambientale con il contesto paesaggistico prossimo, sono i principali attributi dello spazio pubblico inteso come insieme di luoghi preordinati all'esercizio di una pluralità di pratiche di vita sociale, economica, culturale e religiosa, e, più in generale, dei diritti operanti di cittadinanza.

OBIETTIVO STRATEGICO

1. Conferma e sviluppo della corrispondenza tra centro storico e centro della città;
2. Conferma e sviluppo della corrispondenza tra rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel centro e la rilevanza storico-architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano;
3. Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento dello spazio pubblico;

04.

OBIETTIVO**La città pubblica**

La città di Sansepolcro e in parte alcune frazioni hanno visto nei decenni scorsi una dinamica di crescita che ha prodotto consistenti ambiti periferici. In qualche caso si è di

fronte a esempi rappresentativi della cultura del piano e del progetto riconoscibili e caratterizzanti le stagioni della cultura disciplinare (quartieri pianificati), mentre altre parti presentano aspetti di criticità e anomia tipici delle periferie contemporanee. Il Regolamento Urbanistico in coerenza con il Piano strutturale assume come fondamentale strategia di riqualificazione e integrazione il potenziamento della città pubblica articolata in luoghi, edifici e contesti connotati dalla loro natura di spazio pubblico. Tale strategia può essere assunta anche come motivazione pubblica e determinante morfologica nelle azioni di recupero o rigenerazione delle parti ex industriali della città densa. Il ricorso sistematico alla perequazione consente di trovare le risorse e gli spazi per questa politica mediante il recupero di una quota del maggior valore delle trasformazioni prodotto dal piano. Allo spazio pubblico, sia esso storico che contemporaneo, se qualitativamente connotato e simbolicamente riconoscibile è affidato il senso identitario della comunità locale. La disponibilità effettiva di uno spazio pubblico articolato, complesso, diffuso e amichevole, idoneo a costituire, per i ruoli stessi sociali simbolici che gli sono affidati, il sostegno primo alle politiche di integrazione della città multiculturale.

OBIETTIVO STRATEGICO

1. Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica;
2. Sostegno alle politiche di integrazione della città multiculturale;
3. Perequazione;

AZIONI GENERALI

1. Recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa
2. Valorizzazione dei servizi;

05.

OBIETTIVO

L'abitare e l'abitare sociale

La definizione, nell'ambito del Regolamento urbanistico, delle politiche per l'abitare deve:

- rispondere a una domanda abitativa complessa comprendente, oltre ai residenti, i residenti temporanei;
- differenziare l'offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie, immigrati);
- garantire standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città.

Tali considerazioni permettono di delineare una visione prospettica dei bisogni abitativi e

di dimensionare il fabbisogno futuro di edilizia residenziale e, al suo interno, di edilizia sociale.

La definizione spaziale delle strategie progettuali permette di localizzare i settori di recupero/trasformazione, in relazione alle diverse tipologie di intervento e alle loro connessioni con reti e aree funzionali (mobilità, aree terziarie, parchi), con riferimento alla posizione del sito, al mix funzionale, alla disponibilità di servizi pubblici, all'urbanizzazione primaria e secondaria, alle esigenze e preferenze dei futuri residenti.

La definizione delle politiche dell'abitare sociale è affrontata con approcci spesso molto differenti e più o meno espliciti e formalizzati, ma sempre sulla base della sostenibilità e della necessità di approcci qualitativi più che quantitativi.

Superata la visione settoriale dell'abitare sociale maturata nel secolo scorso nell'ambito dei Piani per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.); oggi l'abitare sociale rappresenta parte integrante delle politiche per l'abitare.

Questa parte deve essere definita nei suoi aspetti qualitativi e quantitativi, nella localizzazione e nello sviluppo nel tempo, come progetto di livello territoriale e strettamente interconnesso non solo con il sistema generale della residenza, ma con tutti gli aspetti funzionali che caratterizzano il territorio.

OBIETTIVO STRATEGICO

1. Perequazione e housing sociale;
2. Incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;
3. Differenziazione dell'offerta abitativa. Ne deriva così una strategia di diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze: alloggi in affitto, edilizia convenzionata, sovvenzionata, agevolata;
4. Incrementare la qualità e del confort abitativo in relazione alla mixità funzionale e sociale;
5. Accesso alla casa per le fasce più deboli della popolazione;
6. Risparmio energetico: che non deve essere semplicemente considerato come obiettivo dell'involucro edilizio, ma può essere raggiunto attraverso una logica progettuale che investa l'intero quartiere.

AZIONI GENERALI

1. Coesione sociale, attraverso azioni in grado di superare la segregazione e l'esclusione sociale: non solo il mix sociale e tipologico, ma anche azioni di partecipazione e coinvolgimento degli abitanti
2. Integrazione sia con le politiche residenziali comunali e sovra comunali sia con le

altre politiche sociali e di governo del territorio (occupazione, trasporti, ecc.);

06.

OBIETTIVO

Il Turismo

Il territorio di Sansepolcro presenta nei riguardi dell'interesse turistico una vasta gamma di elementi espressi dalle diversità storiche, paesaggistiche, ambientali, culturali, artistiche, enogastronomiche presenti. Le diverse tipologie di elementi intercettano possibili settori del turismo contemporaneo, da quello qualitativo e riflessivo e motivato delle città d'arte "minori" cui offrire una ospitalità non seriale, altrettanto qualitativa e coerente con l'esperienza culturale che si esperisce nella città (centro storico, dimore storiche), al turismo lento ambientale di solito collegato e valorizzato con i circuiti enogastronomici cui offrire ospitalità in eccellenze dell'architettura rurale e dei complessi di matrice agricola; per arrivare alla osservazione degli aspetti naturalistici e, infine al turismo giovanile consapevole legato a momenti di formazione cui offrire ospitalità a basso costo in strutture tipo ostello. Il patrimonio edilizio e architettonico di Sansepolcro dispone di molteplici offerte per le finalità tratteggiate sopra e il Regolamento urbanistico, individuando nella funzione turistico ricettiva di qualità un fattore di sviluppo di rilevanza economica definisce norme premiali per favorire la creazione e il rafforzamento delle strutture per l'ospitalità.

OBIETTIVO STRATEGICO

1. Creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità;

AZIONI GENERALI

1. Incentivi alla riqualificazione delle strutture ricettive;

07.

OBIETTIVO

Attività produttive, artigianali e industriali

Il Piano strutturale di Sansepolcro distingue tre principali tipologie di tessuti produttivi definendo differenti strategie di pianificazione per ciascuna di esse. I tessuti produttivi consolidati corrispondono ad aree già edificate per lo svolgimento di attività artigianali e industriali. Delle tre aree individuate (zona industriale Melello-Fiumicello, zona industriale Trieste e zona industriale Alto Tevere); le aree di Fiumicello, Melello e Trieste vengono ritenute oggetto prevalentemente di azioni volte al miglioramento qualitativo dell'esistente e alla loro integrazione con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano.

La zona Industriale Altotevere si propone come una sorta di distretto che può essere potenziato soprattutto negli aspetti dei collegamenti viari e dell'accessibilità.

Dalle azioni delle Utoe si evince un indirizzo per il regolamento urbanistico che punta ad arricchire la composizione funzionale di tali aree (non solo capannoni) includendo anche attività complementari e di servizio alle imprese e ai lavoratori (mense, sedi sociali, spazi verdi, servizi amministrativi e finanziari, asili).

Una strategia di intervento nelle aree produttive esistenti può riguardare gli aspetti energetici anche nel senso della produzione (coperture, pensiline) oltre che del contenimento, il ciclo dell'acqua, la produzione di rifiuti. In generale può essere importante attivare una serie di interventi (sempre con incentivi) volti ad attuare almeno in parte i criteri delle aree A.P.E.A. (aree produttive ecologicamente attrezzate) per perseguire una riqualificazione di quei contesti.

OBIETTIVO STRATEGICO

1. Riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;
2. Applicazione dei principi A.P.E.A.

AZIONI GENERALI

1. Miglioramento degli accessi viari;
2. Differenziazione dei servizi alle imprese e ai lavoratori;
3. Incentivi al risparmio energetico, idrico, produzione rifiuti;

Le previsioni del Regolamento Urbanistico e la relativa disciplina di attuazione costituiscono esito operativo dei contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale.

Il Regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

Elaborato 01aN - Invarianti strutturali - Quadrante nord -	scala 1:10.000
Elaborato 01aS - Invarianti strutturali - Quadrante sud -	scala 1:10.000
Elaborato 01aCS - Invarianti strutturali - Centro storico -	scala 1:2.000
Elaborato 01bN – Carta dei vincoli - Quadrante nord -	scala 1:10.000
Elaborato 01bS - Carta dei vincoli - Quadrante sud -	scala 1:10.000
Elaborato 02 - Quadro conoscitivo - Centro storico -	scala 1:500
Elaborato 03N - Disciplina del territorio rurale - Quadrante nord -	scala 1:10.000
Elaborato 03S - Disciplina del territorio rurale - Quadrante sud -	scala 1:10.000

Elaborato 04a - Disciplina del territorio urbanizzato - Sansepolcro ovest - scala 1:2.000

Elaborato 04b - Disciplina del territorio urbanizzato - Sansepolcro centro - scala 1:2.000

Elaborato 04c - Disciplina del territorio urbanizzato - Sansepolcro est - scala 1:2.000

Elaborato 04d - Disciplina del territorio urbanizzato - Santafiora - scala 1:2.000

Elaborato 04e - Disciplina del territorio urbanizzato - Centri minori - scala 1:2.000

Elaborato 05 – Integrazioni al quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente:

05a Schedatura delle aree industriali

Elaborato 06a - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Sansepolcro est - scala 1:2.000

Elaborato 06b - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Sansepolcro centro - scala 1:2.000

Elaborato 06c - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Sansepolcro ovest - scala 1:2.000

Elaborato 06d - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Santafiora - scala 1:2.000

Elaborato 06e - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Centri minori - scala 1:2.000

Elaborato 06g N - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Territorio rurale: localizzazione degli edifici schedati - Quadrante nord - scala 1:10.000

Elaborato 06g S - Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Territorio rurale: localizzazione degli edifici schedati - Quadrante sud - scala 1:10.000

Elaborato 06h - Classificazione del patrimonio edilizio esistente – Schede degli edifici individuati negli elaborati 06gN e 06gS, degli edifici relativi ai centri storici minori e delle ville ricadenti all'interno del perimetro dei centri abitati.

Elaborato 07aN - Sistemi infrastrutturali - Quadrante nord - scala 1:10.000

Elaborato 07aS - Sistemi infrastrutturali - Quadrante sud - scala 1:10.000

Elaborato 07bN - Sistemi infrastrutturali - Quadrante nord - scala 1:10.000

Elaborato 07bS - Sistemi infrastrutturali - Quadrante sud - scala 1:10.000

Elaborato 08 - Scenario progettuale del centro storico - scala 1:500

Elaborato 09 - Scenario progettuale del territorio - scala 1:15.000 a

Elaborato 10 — Schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS (scala 1:2.000/1:1.000) relative alle: Aree TR trasformazione degli assetti insediativi, Aree TRpr trasformazione degli assetti insediativi produttivi e Aree RQ riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;

Elaborato 11 - Relazione

Elaborato 12 - Norme tecniche per l'attuazione

Elaborato 13 - VAS - Rapporto ambientale

Elaborato 14 - VAS - Relazione di sintesi non tecnica

Elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti - R.I.R."

Elaborato 15 – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio

Indagini geologico- tecniche ed idrauliche di supporto al R.U.:

Relazione idraulica

Relazione geologica di fattibilità con allegate schede

Elaborato F04a - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Sansepolcro ovest, scala 1:2.000

Elaborato F04b - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Sansepolcro centro scala 1:2.000;

Elaborato F04c - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Sansepolcro est - scala 1:2.000;

Elaborato F04d - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Santafiora , scala 1:2.000

Elaborato F04e - Fattibilità Geologica – Idraulica e Sismica - Centri minori, scala 1:2.000

Elaborati del PEBA:

Tav. 1 - Quadro degli ambiti trattati dal PEBA -Ambito del centro storico, ambito delle periferie, ambito delle frazioni

Tav. 2 – Centro urbano – Ambito del Piano: identificazione dei percorsi e delle strutture rilevate;

Tav. 3 – Centro urbano – Rilievo Ambientale – Mappa delle criticità: tipologia delle condizioni di conflitto uomo ambiente lungo i percorsi;

Tav. 4 – Centro urbano – Mappa dell'Accessibilità: grado di accessibilità relativo ad utenti che utilizzano sedia a ruote;

Tav. 5 – Centro urbano – Mappa dell'Accessibilità: grado di accessibilità relativo ad utenti ciechi;

Tav. 6 - Centro urbano – Rilevanza dei percorsi: valutazione del grado di connettività dei percorsi urbani;

Tav. 7 - Centro urbano – Mappa degli interventi: tipologia degli interventi di bonifica;

Tav. 8 – Rilievo ambientale delle strutture rilevate;

Tav. 9 – Elenco delle strutture rilevate – Valutazione sintetica della accessibilità;

Tav. 10 – Sistemi ambientali e loro componenti - Metodi di verifica e liste di controllo

Tav. 11 - Relazione tecnica di accompagnamento.

Software per la gestione dei dati

DIMENSIONAMENTO RIFERITO ALLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE							PRODUTTIVO		COMMERCIALE				DIREZIONALE				TURISTICO-RICETTIVO										
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto						
PIANURA DEL TEVERE	U.T.O.E . 01		46.840,0		23.800,0			1.842,0		6.380,0																				
		TR09 - La Valentina		1.026,0						29																				
		TR10 - Via Boccaccio		3.090,0						88																				
		TR11 - Viale Osimo		4.125,0						118					5.400,0	2500			5.400,0		2.800,0									
		TR12 - Est Fortezza		2.340,0						67																				
		TR13 - Via Campo sportivo		361,0						10,0																				
		TR14 - Palazzetto																												
		TR15 - Truck Center														1000				1.500,0							50,0			
		TR16 - Via Saragat		2.364,0						67																				
		TR17* - San Gallo		1.400,0						40,0																				
		TR18** - San Gallo		4.400,0						125,0																				
		TR19 - Le Forche		4.407,0						125																				
		TR21* - Via Scarpetti		400,0						11																				
		TR22* - Bruci		1.100,0						31,0																				
		TR23* - Avio albergo																			3.000,0							100,0		
		TR31* - Avio albergo																												
		RQ06 - Via dei Visconti					3.000,0				86,0																			

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE						PRODUTTIVO		COMMERCIALE				DIREZIONALE			TURISTICO-RICETTIVO							
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto	
		RQ07 - Via dei Lorena				1.050,0	924,0		56																
		RQ08* - Piazza della Repubblica				3.060,0	3.600,0		190,0																
		RQ09 - Via di Violino				220,0	150,0		10																
		RQ10 - Via di Violino				120,0	120,0		6,0																
		RQ11* - Viale Vittorio Veneto				445,0	1.000,0		41																
		RQ12 - Via Santa Caterina				600,0			17,0																
		RQ13** - Viale Volta				1.465,0			42,0																
		RQ14* - Santucce					600,0		17,0																
		RQ15 - Fortezza																							
		RQ16* - Contratto di quartiere				1.800,0			51,0																
		RQ17* - Contratto di quartiere				2.000,0			57,0														1.500,0	50,0	
		RQ18** - Viale Pacinotti				252,0			7,0																
		RQ19 - Viale Pacinotti				28,0	28,0		2																
		RQ20 - Viale Pacinotti				210,0	325,0		15																
		RQ21** - Porta Romana				600,0	911,0		43																

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE						PRODUTTIVO		COMMERCIALE				DIREZIONALE			TURISTICO-RICETTIVO							
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto	
		RQ22 - Palazzolo				3.129,0		89,0																	
		RQ25 - Lorena					400,0	11,0																	
		RQ27 - Via dei Montefeltro				500,0		14,0																	
		RQ32 - Viale Osimo				202,0	200,0	11																	
		RQ33 - Via dei Montefeltro				211,0	60,0	8																	
		RQ35 - Viale Vittorio Veneto							86,0																
		RQ38 - Via Barsanti													1250										
		RQ41 - Piazza Gramsci													267										
		RQ42 - Fonte del Tesoro				150,0		4,0																	
		Lotti interstiziali e di margine n° 8		2.000,0				57																	
	U.T.O.E .09		9.600,0		1.300,0			270,0																500,0	
		TR24** - Gragnano		3.700,0				105,0																	
		TR26 - Pocaia		848,0				24																	
		RQ37 - Gragnano				179,0	201,0	10,0																	
		Lotti interstiziali e di margine		750,0				21																	

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE						PRODUTTIVO		COMMERCIALE				DIREZIONALE				TURISTICO-RICETTIVO					
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto
		n° 3																						
	U.T.O.E . 10		3.500,0		1.500,0				123,0															800,0
		TR30** - II Trebbio		2.300,0					65,0															
		RQ43 - Trebbio				659,0			18,0															
	U.T.O.E . 11																							
	U.T.O.E . 12		26.580,0			6.800,0			933,0	222.050,0		28.630,0	20% della capacità edificato ria zone D1 del vigente P.R.G.		600,0	2517								5.000,0
		TR27a - Via Alienati		724,0					20															
		TR27b - Via Alienati		311,0					9															
		TR28 - Via dei Tarlati		2.597,0					74															
		TR29* - Via Casa Prato		1.126,0					32															
		TR35 - Gricignano		293					8															
		TR36 - Gricignano		522					15															
		TRpr02** - Calabresi								30.620,0		7.500,0				1070								
		TRpr03** - Senese -										4.850,0												

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE							PRODUTTIVO		COMMERCIALE				DIREZIONALE				TURISTICO-RICETTIVO				
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto
		Buitoni																						
		TRpr04* - Ex Buitoni								2.833,0														
		TRpr06* - Palazzolo								17.020,0														
		TRpr07** - Ciapanella								27.530,0														
		TRpr08* - Calabresi								2.320,0														
		TRpr09 - Via Senese								9.333,0														
		RQ23 - Villa di Gricignano													8.200,0								3.800,0	100,0
		RQ24 - Palazzetta				300,0									300,0									
		Lotti interstiziali e di margine N° 6		1.500,0																				
TOTALI PARZIALI			86.520,0	41.684,0	26.600,0	26.980,0	8.519,0	3.168,0	1.997,0	228.430,0	89.742,0	28.630,0	12.350,0	0,0	0,0	14.500,0	6104	2500	0,0	5.400,0	4.500,0	9.100,0	5.300,0	300,0
DIMENSIONAMENTO RESIDUO			44.836,0		18.081,0			1.171,0		138.688,0		16.280,0			8.396,0				900,0		3.800,0		5.000,0	
COLLINA DI SANSEPOLCRO	U.T.O.E . 02		25.840,0		14.700,0			1.012,0					20% della capacità edificatoria zone D1 del vigente		3.500,0		1200		2.700,0		3.000,0			

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE						PRODUTTIVO		COMMERCIALE				DIREZIONALE			TURISTICO-RICETTIVO								
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto		
		TR01* - Via Dante Alighieri		2.520,0																						
		TR02* - Villa Nomi		4.365,0																						
		TR03* - San Casciano		600,0																						
		TR04 - San Casciano		2.200,0																						
		TR05 - Via Capitini		1.686,0																						
		TR06 - Via della Montagna		3.290,0																						
		TR07** - Madonna della Legna 2		3.706,0																						
		TR08** - Madonna della Legna 1		3.394,0																						
		TR33 - Via Macchiavelli		420																						
		RQ02** - Via Fontesecca					780,0																			
		RQ04 - Molino della caduta					880,0																			
		RQ05 -					5.790,0																			

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE							PRODUTTIVO		COMMERCIALE				DIREZIONALE				TURISTICO-RICETTIVO				
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto
		Trieste																						
		RQ26** - Viale Francini				180,0	220,0		11,0															
		RQ28 - Filosofi				2.850,0			81,0															
		RQ29 - Brunelleschi				1.488,0			42,0															
		RQ36 - Via dei Malatesta				52,0	32,0		2															
		RQ39 - Via Malatesta				490,0	709,0		34,0															
		RQ40 - Via Malatesta				207,0	313,0		14,0															
		Lotti interstiziali e di margine n° 4		1.000,0					28,0															
	U.T.O.E . 03					4.730,0			117,0															
		RQ01 - Cappuccini																				868,0	28,0	
	U.T.O.E . 04		1.250,0		2.200,0				114,0															
		RQ30 - S. Pietro in Villa		1.437,0					41,0															
		Lotti interstiziali e di margine n° 1		250,0					7,0															
TOTALI PARZIALI			27.090,0	24.868,0	6.930,0	12.717,0	1.274,0	1.243,0	1.105,0		0,0		0,0	0,0	0,0	0	0	0	0,0	2.700,0	0,0	3.000,0	868,0	28,0

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE						PRODUTTIVO		COMMERCIALE				DIREZIONALE				TURISTICO-RICETTIVO						
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto	
DIMENSIONAMENTO RESIDUO			2.222,0		5.656,0															2.700,0		2.132,0		840,0	
COLLINA IN SINISTRA DEL TEVERE	U.T.O.E .05		2.500,0		970,0															500,0		200,0			
	U.T.O.E .06		830,0		400,0																	200,0			
		Lotti interstiziali e di margine n° 1		250,0																					
TOTALI PARZIALI			3.330,0	250,0	1.370,0	0,0				99,0	7,0			0,0	0,0	0,0	0	0	0	0,0	500,0	0,0	400,0	0,0	0,0
DIMENSIONAMENTO RESIDUO			3.080,0		1.370,0																500,0		400,0	0,0	
MONTAGNA DI SANSEPOLCRO	U.T.O.E .07				500,0																		700,0		
	U.T.O.E .08				850,0																250,0		600,0		
		TR37 - Montagna																				250,0			
TOTALI PARZIALI			0,0		1.350,0	0,0				33,0				0,0		0,0	0	0	0	0,0	250,0	250,0	1.300,0	0,0	0,0

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	RESIDENZIALE							PRODUTTIVO		COMMERCIALE			DIREZIONALE			TURISTICO-RICETTIVO							
			Residenziale aggiuntivo da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. aggiuntivo	Residenziale da recupero da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U. esistente	Previsione R.U. aggiuntivo	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Produttivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Commerciale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Direzionale e servizi aggiuntivi da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Direzionale da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	Turistico ricettivo aggiuntivo da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. aggiuntivo	Turistico ricettivo da recupero da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto	
DIMENSIONAMENTO RESIDUO					1.350,0				33,0			0,0					0,0				0,0		1.300,0		0,0
TOTALI GENERALI			116.940,0	66.802,0	36.250,0	39.697,0	9.793,0	4.543,0	3.109,0	228.430,0	89.742,0	28.630,0			0,0	0,0	14.500,0	6104	2500	0,0	8.850,0	4.750,0	13.800,0	6.168,0	328,0
DIMENSIONAMENTO TOTALE RESIDUO			50.138,0		26.457,0				1.434,0	138.688,0		28.630,0					8.396,0		2500		4.100,0		7.632,0		

DIMENSIONAMENTO RIFERITO ALLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

SISTEMI TERRITORIALI		RESIDENZIALE				TURISTICO RICETTIVO		
	U.T.O.E.	Residenziale per cambi d'uso da agricolo a residenziale in territorio rurale da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U.	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Turistico ricettivo per cambi d'uso agricolo in territorio rurale da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto
PIANURA DEL TEVERE	U.T.O.E. 01	3.000,0	900,0	85,0	25,0	1.300,0	500,0	16,0
	U.T.O.E. 09	700,0	200,0	20,0	6,0	500,0	150,0	5,0
	U.T.O.E. 10	1.500,0	450,0	42,0	12,0	800,0	250,0	8,0
	U.T.O.E. 11	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	U.T.O.E. 12	5.000,0	1.500,0	142,0	42,0	5.000,0	1.000,0	33,0
TOTALI PARZIALI		10.200,0	3.050,0	289,0	85,0	7.600,0	1.900,0	46,0
DIMENSIONAMENTO RESIDUO		7.150,0		204,0		5.700,0		
COLLINA DI SANSEPOLCRO	U.T.O.E. 02	1.200,0	360,0	34,0	10,0	700,0	200,0	6,0
	U.T.O.E. 03	4.730,0	1.400,0	135,0	40,0			
	U.T.O.E. 04	1.600,0	480,0	45,0	13,0	700,0	200,0	6,0
TOTALI PARZIALI		7.530,0	2.240,0	214,0	63,0	1.400,0	400,0	12,0
DIMENSIONAMENTO RESIDUO		5.290,0		151,0		1.000,0		
COLLINA IN SINISTRA DEL TEVERE	U.T.O.E. 05	970,0	250,0	27,0	7,0	200,0	200,0	6,0
	U.T.O.E. 06	400,0	120,0	11,0	3,0	200,0	200,0	6,0
TOTALI PARZIALI		1.370,0	370,0	38,0	10,0	400,0	400,0	12,0
DIMENSIONAMENTO RESIDUO		1.000,0		28,0		0,0		

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	RESIDENZIALE				TURISTICO RICETTIVO		
		Residenziale per cambi d'uso da agricolo a residenziale in territorio rurale da P.S. (mq di SUL)	Previsione R.U.	Numero abitanti potenziali previsti dal PS	Numero abitanti potenziali previsti dal RU	Turistico ricettivo per cambi d'uso agricolo in territorio rurale da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U. esistente	posti letto
MONTAGNA DI SANSEPOLCRO	U.T.O.E. 07	500,0	150,0	14,0	4,0	700,0	200,0	6,0
	U.T.O.E. 08	850,0	250,0	24,0	7,0	600,0	200,0	6,0
TOTALI PARZIALI		1.350,0		38,0		1.300,0	400,0	12,0
DIMENSIONAMENTO RESIDUO				38,0		900,0		388,0
TOTALI GENERALI		20.450,0	5.660,0	579,0	158,0	10.700,0	3.100,0	82,0
DIMENSIONAMENTO TOTALE RESIDUO		14.790,0		421,0		7.600,0		

2.2 COERENZA ESTERNA

L'obiettivo dell'analisi di coerenza esterna è quello di verificare se esistono delle incoerenze a livello di pianificazione territoriale in grado di ostacolare il processo o il successo del piano, in presenza delle quali si può presentare la necessità di modificare o negoziare le proprie scelte affinché tutti i soggetti coinvolti in tali criticità giungano ad accordi per annullare o ridurre il grado di incoerenza.

Sul piano pratico la Valutazione di coerenza esterna ha riguardato il confronto tra l'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali dell'atto di governo del territorio (R.U.) e gli analoghi contenuti degli atti di programmazione generale e settoriale sia del Comune stesso, sia di altri soggetti istituzionali.

La presente valutazione di coerenza del Regolamento Urbanistico di Sansepolcro si è posta come obiettivo di mettere in rilievo il grado di connessione esistente con il quadro di riferimento strumentale di livello sovraordinato.

La pianificazione di settore, di interesse per il Regolamento urbanistico rispetto alla quale è stata fatta l'analisi di coerenza esterna è così individuata:

Livello Regionale	P.I.T. – Piano di Indirizzo Territoriale
	P.P.R. – Piano Paesaggistico Regionale
Livello Provinciale	P.T.C.P. Provincia di Arezzo
Livello Comunale	PS – Piano Strutturale

La valutazione di coerenza con questi strumenti di pianificazione ha preso in considerazione le linee strategiche o agli obiettivi generali e/o specifici espressi nei documenti: comparando temi guida, concetti, indicazioni e il loro significato associato di diversi documenti è possibile trovare forme di raccordo e connessione, cioè di coerenza rispetto ad una scala di valori scelta anticipatamente.

La metodologia seguita per condurre l'analisi e la valutazione di coerenza esterna verticale tra gli obiettivi del R.U. e la pianificazione sovraordinata e di settore è la seguente:



- elaborazione di schede di valutazione qualitativa o tabelle di sintesi per ogni piano sopra elencato. La scheda riporta la fonte primaria dei documenti utilizzati, gli obiettivi generali, gli obiettivi specifici e i fondamenti - concetti sottesi agli obiettivi;
- gli obiettivi specifici individuati con la scheda precedente vengono messi a confronto con una matrice di coerenza con gli obiettivi del Regolamento urbanistico. Il grado di coerenza tra gli obiettivi viene valutato tramite una scala di valori che si compone dei seguenti criteri di giudizio:



coerenza forte (F): quando si riscontra una sostanziale coerenza tra gli obiettivi del Regolamento urbanistico e gli obiettivi degli strumenti con cui questi si relazionano;



coerenza debole (D): quando si riscontra una coerenza solo parziale oppure non definibile a priori;

-  **incoerente (I):** quando si riscontra una non coerenza tra gli obiettivi del Regolamento urbanistico e gli obiettivi degli strumenti con cui questi si relazionano;
-  **coerenza nulla (N):** quando l'articolazione degli obiettivi del Regolamento urbanistico non permette una verifica di coerenza, o meglio è indifferente rispetto agli obiettivi degli strumenti con cui questi si relazionano.

2.2.1 Valutazione di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale

Il vigente PIT della Regione Toscana (2005-2010) è stato definitivamente approvato dal Consiglio Regionale in data 24 Luglio 2007 con Delibera n.72 e le Schede di paesaggio - Ambito 11 – Valtiberina Toscana. Attualmente il P.I.T. risulta in fase di implementazione per quanto riguarda la disciplina paesaggistica: in data 16 giugno 2009 è stato infatti adottato il Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio con D.C.R. 32/2009.

Ai fini dell'analisi di coerenza si è ritenuto opportuno trattare separatamente i contenuti del PIT, quali strategia che si prefigge di perseguire sull'intero territorio regionale e che riscontriamo nei meta obiettivi e nei sistemi funzionali e quelli del PPR riportati nella scheda d'Ambito n.11.

Pertanto l'analisi di coerenza è stata articolata in due parti:

1. Coerenza con i Metaobiettivi, con gli Obiettivi e con i Sistemi funzionali del PIT;
2. Coerenza con gli obiettivi e le azioni del PPR – Scheda di Ambito n.11 – Valtiberina Toscana.

Risultati e commenti

L'analisi della coerenza esterna attraverso apposite matrici, presenti nel Rapporto Ambientale, dimostra non solo l'esistenza di forte coerenza dell'atto di governo con alcuni obiettivi, ma evidenzia anche una serie di coerenze più deboli, anche se non secondarie. Inoltre, non sono stati rilevati elementi di divergenza.

Tra gli obiettivi del R.U. e quelli del P.I.T. è possibile individuare **65** combinazioni di relazioni ed attinenze tematiche, di cui **41** che registrano un grado di coerenza forte e non si sono verificati casi di incoerenza.

Si può inoltre evidenziare che:

- Tutti gli obiettivi del R.U. sono coerenti con almeno un metaobiettivo del P.I.T.;
- Tutti gli obiettivi del R.U., meno uno, presentano almeno un grado di coerenza *forte* con il P.I.T.;
- Ci sono 2 obiettivi che presentano il maggior numero di coerenze di grado *forte*(4) con le strategie del PIT cioè la " *Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica*" e " *Sostegno alle politiche di integrazione della città multiculturale*";
- Ci sono 2 obiettivi che presentano 3 coerenze di grado forte con le strategie del PIT cioè la " *Incentivazione dell'offerta qualitativa del territorio*" e " *Riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano*";

In conclusione si può quindi affermare che il RU è coerente e complementare al PIT; ossia recepisce le strategie del Piano regionale sovraordinato sviluppandole e concretizzandole sul suo territorio.

2.2.2 Valutazione di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale

Come detto precedentemente il Piano Paesaggistico costituisce parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il Comune di Sansepolcro è individuato nell'Ambito n. 11 Valtiberina Toscana. Gli altri Comuni ricompresi nella medesima area sono: Anghiari, Badia Tedalda, Caprese Michelangelo, Monterchi, Pieve S. Stefano, Sestino. L'Ambito si compone di una documentazione suddivisa in 4 sezioni: dalla delineazione del quadro conoscitivo, si riscontrano e si descrivono i valori paesaggistici, cioè le caratteristiche paesaggistiche rilevanti e i beni di cui al Codice del paesaggio, nell'articolato di cui all'art. 136 del DLgs. 42/04, si pongono gli obiettivi e coerentemente le azioni da perseguire ai fini della loro tutela.

Punti di forza

- Turismo rurale ed agriturismo
- Turismo naturalistico ed escursionistico
- Alto valore paesaggistico e ambientale
- Patrimonio edilizio rurale in gran parte recuperato prevalentemente per attività agrituristiche
- Buon livello di urbanizzazioni e dotazione di servizi

Punti di debolezza

- Tendenza allo sviluppo turistico che può portare a privilegiare ambiti non urbani anche in applicazione della disciplina sulle zone agricole.
- Alterazioni delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del territorio rurale
- Difficile accessibilità dal Capoluogo
- Progressiva scomparsa delle attività agricole tradizionali
- Presenza negli ambiti pedecollinari di risorse da tutelare (terrazzamenti, boschi, terrazzamenti olivati)
- Espansioni che comunque si connotano come ampliamento degli insediamenti esistenti.

Risultati e commenti

Le strategie del R.U. sono state confrontate con gli obiettivi di qualità e le Azioni prioritarie riportate nella sezione n.3 della Scheda di Ambito n.11 Valtiberina Toscana e con gli obiettivi paesaggistici di tutela e valorizzazione riportati nella sezione 4.

Sezione n.3 Scheda di Ambito n.11

Per quanto riguarda gli **Elementi Costitutivi naturali** è possibile individuare **69** combinazioni di relazioni ed attinenze tematiche, di cui **43** che registrano un grado di coerenza forte e non si sono verificati casi di incoerenza.

Si può inoltre evidenziare che:

- ci sono 3 obiettivi del RU che presentano sempre una coerenza o di grado forte o almeno di grado debole per ognuno degli obiettivi di qualità del P.I.T. e sono: *"Conservazione e riproducibilità degli*

elementi paesaggistici”, “Conservazione e riproduzione della biodiversità” e “Conservazione e riproduzione delle funzioni ambientali proprie e di compensazione”;

Per quanto riguarda gli **Elementi costitutivi antropici** è possibile individuare **97** combinazioni di relazioni ed attinenze tematiche, di cui **67** che registrano un grado di coerenza forte e non si sono verificati casi di incoerenza.

Si può inoltre evidenziare che:

- ci sono 2 obiettivi del RU che presentano sempre una coerenza o di grado forte o almeno di grado debole per ognuno degli obiettivi di qualità del P.I.T. e sono: *“Conservazione e riproduzione degli elementi culturali e sociali”* e *Conservazione e riproduzione degli elementi paesaggistici”;*

Per quanto riguarda **Insedimenti e Infrastrutture** è possibile individuare **74** combinazioni di relazioni ed attinenze tematiche, di cui **45** che registrano un grado di coerenza forte e non si sono verificati casi di incoerenza.

Si può inoltre evidenziare che:

- c'è un obiettivo del RU che presenta una maggior coerenza con gli obiettivi di qualità del P.I.T. ed è la *“Riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano”.*

Sezione n.4 Scheda di Ambito n.11

Per quanto riguarda gli **Obiettivi paesaggistici del P.I.T. di tutela e valorizzazione** è possibile individuare **21** combinazioni di relazioni ed attinenze tematiche, di cui **14** che registrano un grado di coerenza forte e non si sono verificati casi di incoerenza.

Gli obiettivi strategici del RU che presentano una maggiore coerenza sono: *“Conservazione e riproduzione degli elementi paesaggistici”, “Conservazione e riproduzione della biodiversità”, e “Risparmio energetico”.*

Dai dati desunti delle matrici si può affermare che il R.U. ha una buona coerenza con il PPR e fa propri gli obiettivi specifici riportati nella Scheda dell'Ambito 11 Valtiberina Toscana che interessano il territorio comunale di Sansepolcro.

La documentazione relativa alla Valutazione Ambientale Strategica è stata innovata a seguito del recepimento dei contributi pervenuti attraverso le osservazioni presentate a seguito dell'adozione.

In particolare in ordine al sopravvenuto P.I.T./P.P.R. adottato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 58 del 2 luglio 2014 è stata adottata l'integrazione del P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico. L'iter di approvazione del piano è ancora in corso per cui il rapporto ambientale, nel progredire dei lavori del consiglio regionale, è stato aggiornato rispetto ai contenuti della scheda dell'Ambito 12 Casentino e Val Tiberina del documento adottato, pur mantenendo come riferimento anche il P.I.T. vigente nel momento dell'adozione del Regolamento urbanistico. Nel presente documento vengono comunque introdotte le verifiche di coerenza tra gli obiettivi del R.U. in oggetto ed i contenuti della disciplina paesaggistica dello strumento di governo del territorio regionale.

In particolare, l'integrazione paesaggistica del P.I.T. individua il territorio montano della Valtiberina rappresentato da un paesaggio di prati e di pascoli spesso organizzati in tessuti a campi chiusi che sfumano verso la pianura del Tevere (in particolare tra Caprese Michelangelo e Sansepolcro), alternati da boschi densi a prevalenza di cerrete e castagneti, con i faggi presenti solo alle quote più elevate. La struttura a campi chiusi assume un importante valore storico-testimoniale in quanto forma dell'organizzazione tradizionale del paesaggio rurale, nonché valore estetico percettivo per l'alternanza tra apertura e chiusura visiva e valore ecologico per la connettività rappresentata dagli apparati vegetazionali della maglia agraria. La piana del Tevere è contraddistinta dai segni della bonifica camaldolese attraverso la partitura e la dimensione dei campi, le piantate e la rete scolante storica.

La struttura paesaggistica tra la diga di Montedoglio e Sansepolcro appare di evidente valore quale ecosistema fluviale caratterizzato dal largo greto ghiaioso del fiume connesso ad un interessante sistema di aree umide esito della rinaturalizzazione dei siti di escavazione dismessi.

L'abitato di Sansepolcro si distingue per la notevole presenza di residenza signorili stratificate nel tempo a partire dal periodo medioevale sino alle ville otto novecentesche corredate da giardini o parchi rilevanti, ma anche per la sua posizione polarizzante di raccordo tra i monti dell'Alpe della Luna e la piana del Tevere e come quinta scenografica dell'asse stradale tra Anghiari e il centro stesso strutturante tutte le direttrici del sistema viabilistico.

A seguito dell'approvazione del primo stralcio del R.U. avvenuta con D.C.C. n. 88 del 17/07/2014 è intervenuta l'approvazione del PIT/PPR con D.C.R. n.37 del 27/03/2015 a cui ha fatto seguito la Nota post approvazione della Regione Toscana come detto in premessa. Al fine di verificare le coerenze del R.U. con il PIT/PPR sono stati introdotti ed integrati i contenuti ai fini delle disposizioni di cui all'art. 23 della disciplina del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico.

In particolare sono state verificate le disposizioni in relazione alle prescrizioni, alle prescrizioni d'uso e alle direttive.

In particolare, l'integrazione paesaggistica del P.I.T. individua il territorio montano della Valtiberina rappresentato da un paesaggio di prati e di pascoli spesso organizzati in tessuti a campi chiusi che sfumano verso la pianura del Tevere (in particolare tra Caprese Michelangelo e Sansepolcro), alternati da boschi densi a prevalenza di cerrete e castagneti, con i faggi presenti solo alle quote più elevate. La struttura a campi chiusi assume un importante valore storico-testimoniale in quanto forma dell'organizzazione tradizionale del paesaggio rurale, nonché valore estetico percettivo per l'alternanza tra apertura e chiusura visiva e valore ecologico per la connettività rappresentata dagli apparati vegetazionali della maglia agraria. La piana del Tevere è contraddistinta dai segni della bonifica camaldolese attraverso la partitura e la dimensione dei campi, le piantate e la rete scolante storica.

La struttura paesaggistica tra la diga di Montedoglio e Sansepolcro appare di evidente valore quale ecosistema fluviale caratterizzato dal largo greto ghiaioso del fiume connesso ad un interessante sistema di aree umide esito della rinaturalizzazione dei siti di escavazione dismessi.

L'abitato di Sansepolcro si distingue per la notevole presenza di residenza signorili stratificate nel tempo a partire dal periodo medioevale sino alle ville otto novecentesche corredate da giardini o parchi rilevanti,

ma anche per la sua posizione polarizzante di raccordo tra i monti dell'Alpe della Luna e la piana del Tevere e come quinta scenografica dell'asse stradale tra Anghiari e il centro stesso strutturante tutte le direttrici del sistema viabilistico.

Tra le principali criticità rilevate in relazione, in particolare a questo ultimo valore è la continuità della conurbazione misto residenziale produttiva che occludendo i principali varchi ambientali ha compromesso le relazioni ecologiche, visuali e territoriali tra la pianura del Tevere e l'arco collinare e montano circostante all'abitato di Sansepolcro. Tale criticità è resa maggiormente evidente per la presenza della zona industriale di Santa Fiora e dalla rete viabilistica presente con la saldatura all'abitato di Sansepolcro e l'ulteriore cesura delle aree di pertinenza fluviale del fiume Tevere.

In particolare la scheda d'ambito individua tre obiettivi e le relative direttive.

In relazione alle invarianti individuate negli elaborato 01aN e 01aS e alla disciplina puntuale riscontrabile all'interno del corpo delle norme del R.U., si enumerano a seguire i suddetti obiettivi ed il riscontro dei medesimo in relazione ai documenti di piano.

Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico ed identitario dell'ambito, costituiti dagli ecosistemi forestali delle Foreste Casentinesi, dell'Alpe di Catenaia e della Luna, dai tradizionali ambienti agropastorali e di brughiera, dai caratteristici affioramenti rupestri, e dagli ecosistemi fluviali dell'alto corso dei fiumi Arno e Tevere e dalle aree umide

In relazione a questo obiettivo è stata individuata la REC, le Aree naturali di pregio, le emergenze geologiche, le aree boscate, il reticolo idrografico e vegetazione ripariale, il verde di rispetto ambientale e paesaggistico nelle cartografie del R.U. alle quali è riconducibile una disciplina di tutela e di gestione nel corpo delle norme del R.U. ed in attinenza all'obiettivo di tutela del PIT/PPR.

Obiettivo 2

Contenere i processi di abbandono delle zone montane e collinari, ridurre il rischio idraulico, rivitalizzare le economie legate all'utilizzo sostenibile del bosco, dei pascoli, dei territori agricoli

In relazione a questo obiettivo la cartografia delle invarianti strutturali riconosce il patrimonio edilizio esistente di matrice storica, le aree di tutela paesaggistica attinenti alle ville, alle strutture urbane, agli edifici specialistici, agli aggregati, anche in relazione al P.T.C.P. ed alla relativa disciplinata anche in seno al Piano strutturale, le pertinenze degli edifici monumentali, e le pertinenze degli edifici rurali storici e le norme tecniche di attuazione li disciplinano anche ai fini del perseguimento del suddetto obiettivo di tutela.

Obiettivo 3

Tutelare e riqualificare dal punto di vista idrogeologico e urbanistico la pianura e i fondovalle di fiumi Arno e Tevere e i fondovalle secondari

In relazione alla seconda approvazione stralcio e in relazione a questo obiettivo in particolare il R.U. individua il Parco agricolo della Piana e lo disciplina al fine del mantenimento del presidio del territorio agricolo ed a conservarne i valori paesaggistici anche individuati dalla carta delle invarianti. Inoltre il R.U. a

tal fine individua una rete di piste ciclabili che attraversa la pianura del Tevere e le norme tecniche di attuazione disciplinano anche ai fini del perseguimento del suddetto obiettivo di tutela.

Per quanto riguarda le aree tutelate per legge di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, gli unici vincoli ricadenti nell'ambito territoriale in cui ricadono le schede di progetto inserite nella prima e nella seconda approvazione stralcio, sono di seguito analizzate:

BENI PAESAGGISTICI - ART. 136

<i>Cod. identif. vincolo</i>	310 – 1962a
<i>Cod. regionale</i>	9051220
<i>G.U.</i>	n. 310 del 5 dicembre 1962
<i>Denominazione</i>	Zona limitrofa alla città di Sansepolcro.

<i>Considerazioni</i>	<p>In riferimento alle previsioni urbanistiche precedentemente esplicitate si riporta una valutazione in riferimento alle direttive ed alle prescrizioni della Scheda di cui alla sezione 4 del presente vincolo, concludendo con l'esplicitazione di un giudizio sintetico di merito.</p> <p>Aree di riqualificazione individuate in ambiti interstiziali all'interno del centro abitato: le prescrizioni indirizzano alle forme di progetto che integrino paesaggisticamente gli interventi di recupero, non compromettendo l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e la collina, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili, pertanto gli interventi previsti dalle schede di progetto del primo stralcio per l'approvazione, ricadenti all'interno del presente vincolo sono ammessi e condizionati alle suddette prescrizioni.</p> <p><u>In particole a seguito dell'approvazione del primo stralcio del R.U. ed in ordine all'approvazione del PIT/PPR è stato condotto un sopralluogo sulle aree di intervento ricadenti nel vincolo paesaggistico con le strutture tecniche della Regione Toscana al fine di verificare sul posto la reale interferenza delle previsioni con i presupposti di tutela del decreto. A tal fine nella seconda fase di approvazione del R.U. tali previsioni hanno visto la variazione degli assetti relativi agli schemi di intervento in relazione alla modifica stessa delle aree e dei dimensionamenti delle medesime. Inoltre a seguito dei sopralluoghi e delle proposte scaturite, le singole schede di intervento presenti negli elaborati 10a e 10b riportano specifiche prescrizioni ai fini della tutela paesaggistica in fase successiva di intervento in ottemperanza agli obiettivi di tutela e alla disciplina prevista dal decreto.</u></p> <p><u>COMPATIBILE</u></p>
-----------------------	--

--	--

BENI PAESAGGISTICI - ART. 142

Co.1 lett. c)	Aree tutelate per legge - Lettera c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
Metadato-Spiegazione della realizzazione del dato regionale	E' stato realizzato un buffer (area di interferenza) a partire dal grafo idrico (mezzeria del corso d'acqua) ovvero, quando possibile, dalla linea di identificazione dell'area bagnata o dell'area idrica dei corsi d'acqua presenti nel Sistema Acque / CTR 10k della Regione Toscana.
Considerazioni	<p>La lettura del paragrafo 4 del documento 7B induce a pensare che la definizione cartografica del vincolo sia esito del combinato disposto della Legge 5 gennaio 1994, n. 36 e della D.C.R. 95/86, pertanto sulla base della C.T.R. sia siano state individuate meccanicamente tutte le acque così come definite dalla legge Galli con l'esclusione di quanto riportato nella suddetta delibera regionale. L'analisi condotta nei termini suddetti, con l'annullamento degli elenchi delle soprintendenze della metà degli anni '80, nonché delle aree escluse ai sensi del comma 3 dell'art. 142 del Codice definisce un quadro cartografico e pertanto vincolistico talvolta molto difforme dalle realtà in cui le amministrazioni si trovano ad operare.</p> <p>In particolare per quanto attiene le schede di progetto della prima approvazione stralcio appare una compatibilità tra le medesime ed il vincolo.</p> <p>In particolare per quanto attiene le schede di progetto della seconda approvazione stralcio appare una compatibilità tra le medesime ed il vincolo. In ordine generale nessuna delle schede di intervento previste dal R.U. ricade all'interno dell'area disciplinata a vincolo.</p>
Co.1 lett. g)	Aree tutelate per legge - Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi
Metadato-Spiegazione della realizzazione del dato regionale	E' stato realizzato dall'estrazione di alcune classi di uso del suolo del tematismo 'Uso e copertura del suolo' regionale. Le classi sono: Classe 1 (Boschi), della Classe 1bis (Strade in aree boscate) e della Classe 2 (Aree assimilabili a bosco). I dati sono stati fotointerpretati da OFC dell'anno 2010 alla scala 1:10.000.
Considerazioni	In ordine generale la cartografia regionale attinente l'individuazione dei boschi risulta abbastanza coerente a quanto realmente esistente seppur con qualche accezione. In particolare per quanto attiene le schede di progetto della prima approvazione stralcio appare una compatibilità tra le

	<p>medesime ed il vincolo.</p> <p>In particolare per quanto attiene le schede di progetto della seconda approvazione stralcio appare una compatibilità tra le medesime ed il vincolo. In ordine generale nessuna delle schede di intervento previste dal R.U. ricade all'interno dell'area disciplinata a vincolo.</p>
--	--

2.2.3 Valutazione di coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo:

La provincia di Arezzo ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) il 16 maggio del 2000 con Delibera del Consiglio Provinciale n.72.

Il territorio del Comune di Sansepolcro fa parte dei sub sistemi territoriali *AP11 – Alpe della Luna e zona di Sestino* e *CI05 – Valtiberina, Sansepolcro, Anghiari e Monterchi*, in particolare delle seguenti Unità di Paesaggio:

- AP1102 Colline orientali del Tevere;
- AP1103 Montagna di Sansepolcro;
- CI0501 Collina di Anghiari e Piana del Tevere.

Il P.T.C.P. ha inoltre individuato le invarianti strutturali che il Piano Strutturale dovrebbe assumere per la redazione dello statuto del territorio: città ed insediamenti (centri storici principali, aggregati storici, ville, edilizia rurale di matrice storica); paesaggio e documenti materiali della cultura (tipi e varianti del paesaggio agrario, tessitura agraria, terrazzamenti e ciglionamenti, opere di difesa idraulica, edilizia rurale storica); risorse naturali (aree di interesse ambientale, geotopi, boschi, regime delle acque); sistemi infrastrutturali (viabilità storica, strade di interesse paesistico, infrastrutture per la mobilità e quelle derivanti da piani di settore).

La verifica di coerenza è stata svolta analizzando gli obiettivi delle Unità di paesaggio riguardanti il territorio del Comune di Sansepolcro.

Risultati e commenti

La verifica di coerenza tra il RU e il PTCP è stata effettuata tramite l'elaborazione di una matrice a doppia entrata riportata nella Tab.6 del Rapporto Ambientale. Gli obiettivi del RU entrano in relazione con il PTCP **96** volte di cui **50** con una *forte* coerenza. Non si sono presentati casi di contrasto tra gli obiettivi.

Si può inoltre evidenziare che i due obiettivi del RU che presentano maggiore coerenza sono:

"Conservazione e riproducibilità degli aspetti idraulici e idrografici" con 5 coerenze forti e 2 deboli e *"Riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano"* con 8 coerenze forti e 4 deboli.

In conclusione si può affermare che il R.U. recepisce le strategie del P.T.C.P. sviluppandole e rendendole concrete sul territorio comunale di Sansepolcro.

2.2.4 Valutazione di coerenza con il Piano Strutturale:

Il Piano Strutturale è stato approvato con deliberazione consiliare n. 147 del 22.11.2010 e rettificato per errori formali con delibera di consiglio comunale n.122 del 22.11.2011; ed è costituito dal Quadro Conoscitivo, dal quadro programmatico-progettuale e dalle indagini geologiche-idrauliche di supporto al PS.

Gli obiettivi generali che il Piano Strutturale ha formulato sono i seguenti:

- il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio e la tutela e la salvaguardia del patrimonio edilizio con particolare riferimento a quello storico e dell'ambiente naturale;
- la tutela e valorizzazione delle risorse essenziali in rapporto alle scelte strategiche connesse alle forme economiche tipiche del territorio (agricoltura, turismo, ricettività, produzione artigianale e industriale, servizi commerciali e ricreazionali) e al loro intreccio virtuoso che presuppone la conservazione del paesaggio e dell'identità storica e culturale dei luoghi e dei manufatti;
- la tutela e valorizzazione dell'articolazione territoriale delle forme paesistico-ambientali, da intendere e assumere come risorsa essenziale e come fondamento della qualità specifica dei luoghi;
- la tutela e valorizzazione del sistema insediativo mediante: la scelta di mantenere un sistema insediativo policentrico basato sulla riaffermata centralità del Capoluogo e delle Frazioni principali; la conservazione delle architetture tradizionali residue, da intendersi come fondamenti della identità locale e risorsa fondamentale per un turismo "sostenibile" interessato alle specificità locali, e la tutela delle emergenze architettoniche e urbanistiche.

Risultati e commenti

Dai dati desunti dalla matrice di coerenza (Rapporto Ambientale) si può affermare che il R.U. è coerente con il PS e fa propri alcuni obiettivi del PS ed in alcuni casi i suoi obiettivi ne sono di supporto e complementari. È possibile registrare, tra i due piani, **162** combinazioni di relazioni e affinità tematiche che sono state affrontate, di cui **99** con un grado di coerenza forte.

Gli obiettivi generali del R.U. che hanno il maggior numero di coerenze con *grado forte* con le strategie del PS sono: *"Incentivazione dell'offerta qualitativa del territorio"* con 12 coerenze forti e 11 deboli e *"Riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano"* con 17 coerenze forti e 3 deboli.

Dall'analisi effettuata emerge sinergia e coordinamento tra gli obiettivi del R.U. e quelli del P.S. e si possono ritenere complementari e coerenti tra loro.

2.3 COERENZA INTERNA

La sistematizzazione del quadro conoscitivo e la definizione degli obiettivi del Regolamento Urbanistico, supportati dal documento preliminare, hanno portato alla definizione del progetto di Piano.

Se il ruolo del documento preliminare è stato quello di esplicitare gli obiettivi e le azioni emerse nell'avvio del procedimento, il rapporto ambientale ha invece permesso di individuare gli indicatori e di verificare,

attraverso di essi, lo stato delle risorse e delle politiche in atto. Ciò ha portato a formulare le politiche per la stesura del Regolamento urbanistico, in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale esplicitati in sede di avvio del procedimento.

La valutazione della coerenza interna della fase progettuale del R.U. si esplicita come coerenza fra gli obiettivi generali dell'atto di governo del territorio in corso di elaborazione e il progetto, contenuto negli elaborati tecnici costituiti da relazioni, norme di attuazione, cartografia. La matrice riportata nel R.A. sintetizza la coerenza interna di questi strumenti, attraverso l'intersezione tra gli obiettivi generali e gli elaborati di progetto del Regolamento Urbanistico. Fermo restando che la Relazione urbanistica descrittiva esplicita ciascun obiettivo e le relative azioni, diventa interessante evidenziare come tali obiettivi e azioni sono stati trasposti nell'apparato normativo e cartografico.

In particolare, sono riportati gli articoli delle Norme tecniche di attuazione in cui è possibile riscontrare le azioni disciplinari legate al perseguimento di ogni specifica azione, così come gli elaborati cartografici e geologici in cui tali prescrizioni presentano un riscontro sul territorio.

La coerenza tra obiettivi del R.U. e gli elaborati di progetto è evidente proprio in riferimento all'apparato normativo: a ciascun obiettivo del R.U. e alle relative azioni corrispondono, generalmente, più di un articolo, con rimandi tra un articolo e l'altro.

3 PROBLEMATICHE AMBIENTALI ESISTENTI

Le criticità ambientali che sono presenti sul territorio del Comune di Sansepolcro sono state elaborate in base ai dati reperibili dai siti internet di fonti ufficiali e sono individuati tra quelli utilizzati ai fini della redazione della Valutazione integrata del Piano strutturale, dai dati I.S.T.A.T. dell'ultimo censimento 2011, nonché dalle banche dati aggiornate di A.R.P.A.T., dell'Agenzia Regionale Recupero Risorse - A.R.R.R.; e degli altri istituti o Enti proprietari di tali banche dati.

In base agli obiettivi generali e strategici e alle caratteristiche specifiche del Regolamento urbanistico, nonché in ordine alla metodologia valutativa e alle dimensioni ambientali analizzate nel Piano strutturale, le componenti ambientali culturali e paesaggistiche, sono state esaminate al capitolo 3 del Rapporto ambientale, e sono a vario livello, probabilmente interessate dai possibili effetti delle medesime, sebbene senza esserne significativamente interessate nella loro totalità.

Le componenti ambientali analizzate sono:

1. ARIA: qualità dell'aria specialmente in relazione alle emissioni dovute al sistema della mobilità, all'inquinamento elettromagnetico e all'inquinamento acustico
2. ACQUA: acque sotterranee e superficiali e le reti tecnologiche (rete acquedottistica, rete fognaria e impianti di depurazione);
3. SUOLO E SOTTOSUOLO: profilo geologico, geomorfologico e pedologico, intesi anche come risorsa non rinnovabile (analisi da effettuarsi in collaborazione con il consulente geologo);
4. FLORA E FAUNA, E BIODIVERSITA': formazioni vegetali ed associazioni animali, specie protette ed equilibri naturali, complessi eco sistemici (analisi da attuarsi in collaborazione con il professionista che curerà gli aspetti attinenti la valutazione di incidenza relativa alle possibili azioni del R.U. interferenti nel p.S.I.C. e S.I.R. n. 78 "Alpe della Luna", nella Riserva dell' Alpe della Luna, nell'A.N.P.I.L. "Golene del Tevere", ma anche in ordine più generale nella Zona a Regolamento specifico (ZRS Tailwater Tevere) lungo il fiume Tevere, "Zona di protezione lungo le rotte di migrazione dell'avifauna" che corrisponde alla superficie dell'invaso di Montedoglio e delle sue sponde e l'"Oasi di protezione faunistica dell'Alpe della Luna";
5. POPOLAZIONE e ASPETTI SOCIOECONOMICI;
6. PAESAGGIO, BENI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI;
7. ENERGIA;
8. RIFIUTI.

In particolare, in relazione alle attività valutative svolte all'interno del Rapporto ambientale, le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RU hanno introdotto specifiche norme per quanto riguarda l'utilizzo della risorsa idrica e la gestione delle acque reflue, del risparmio energetico; sull'aria e sulla produzione dei rifiuti.

3.1 ARIA

I dati sono stati desunti dall'aggiornamento del database all'anno 2007 (I.R.S.E. 2007) del Piano regionale di rilevamento della qualità dell'aria approvato con delibera del 12/04/99 n° 381.

In generale, le principali fonti di inquinamento che emergono dall'analisi dei dati dell'inventario sono il traffico su gomma (macrosettore "Trasporti stradali") e gli impianti termici civili (macrosettore "Impianti di combustione non industriali"). A queste si aggiungono le attività produttive artigianali/industriali per quanto riguarda, in particolare, gli inquinanti SO_x e PM10, le attività agricole in particolare per il PM10 e i settori che utilizzano i solventi (applicazione di vernici e colle) in particolare per i COV; contribuiscono alle emissioni di NO_x anche la pesca e l'uso di mezzi fuoristrada, attività che maggiormente concorrono alle emissioni di NO_x del macrosettore "Altre sorgenti mobili e macchine".

Per quanto riguarda le radiazioni elettromagnetiche le principali sorgenti in bassa frequenza (<0=50 Hz) sono le linee elettriche e le stazioni di trasformazione ENEL esercite a 132 e 15 KV, per la distribuzione di energia, e le linee elettriche delle Ferrovie dello Stato a servizio dei propri impianti. Nel territorio comunale transita un elettrodotto di proprietà Terna S.p.a. facente parte della Rete di Trasmissione Nazionale: la linea denominata "Sansepolcro+Città di Castello" ha una tensione nominale di 132 Kv.

Le sorgenti, presenti sul territorio comunale, più significative per quanto riguarda le onde elettromagnetiche ad alta frequenza (frequenze radio) sono:

- 9 antenne per gli impianti di telefonia cellulare;
- 1 impianto radio-televisivo.

Per quanto riguarda l'inquinamento acustico la principale fonte di rumore è legata principalmente al traffico. Il sistema infrastrutturale non risulta totalmente adeguato rispetto all'importanza del sistema urbano, economico e turistico del Comune di Sansepolcro. In particolare risulta sottodimensionata la viabilità di collegamento con il Capoluogo provinciale che risente dell'assenza di una rete ferroviaria e del notevole traffico di mezzi pesanti.

Il Comune di Sansepolcro, in ottemperanza a quanto previsto dalla L. 26 ottobre 1995, n.447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico) ha approvato con Del. C.C. n. 129 del 20/10/2010 un Piano di Classificazione Acustica nel quale sono stati riscontrati 5 punti di conflitto per la presenza di un flusso veicolare molto elevato caratterizzato da un andamento discontinuo e variabile durante l'arco della giornata. I punti di conflitto sono:

1. S.S n° 73 Senese-Aretina che unisce Sansepolcro al Capoluogo Provinciale;
2. Strada Tiberina;
3. Via Aggiunti;
4. Edificio scolastico ubicato all'interno della zona industriale Trieste;
5. Edificio scolastico ubicato in via del Campo Sportivo n°1.

3.2 ACQUA

Dal 2010 sono in vigore la nuova rete di monitoraggio e le nuove modalità di valutazione dello stato di qualità delle acque in linea con la Direttiva Europea 2000/60/CE recepita dal D.Lgs. 152/06 e il DM 260/2010. Nei report di Arpa il primo triennio di monitoraggio dei corpi idrici (2010-2012) evidenzia che il corso del fiume Tevere risulta in uno stato ecologico scarso nella sua parte a Valle (stazione di Sansepolcro

MAS-061) mentre risulta buono e sufficiente nelle altre stazioni di monitoraggio. Nella distribuzione dello stato chimico nel triennio si hanno due punti monitorati non buoni, mentre la stazione MAS-061 ricadente nel Comune di Sansepolcro risulta avere uno stato chimico buono.

Per quanto riguarda le infrastrutture e le reti tecnologiche bisogna evidenziare che l'intera area industriale di S. Fiora non è servita da acquedotto ma utilizza acque captate da pozzi.

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

La rete fognaria risulta distribuita in modo capillare (estensione 71 Km circa) essendo presente in tutti i maggiori centri del comune. Attualmente solo una parte della rete fognaria è collegata al depuratore consortile di capacità pari a 32.000 A.E. che serve oltre a Sansepolcro anche i comuni di Anghiari e Pieve Santo Stefano tuttavia vi è allacciata solo una parte della rete fognaria quindi il sistema depurativo dovrà essere soggetto a interventi di adeguamento e integrazione.

3.3 SUOLO E SOTTOSUOLO

Nella valutazione del quadro conoscitivo del suolo si è tenuto conto, oltre alle indagini geologiche ed idrogeologiche del PS, anche dell'elenco dei siti in bonifica e da bonificare presenti nel vigente Piano Regionale di gestione dei rifiuti di cui alla DCRT 384/1999 (in corso il procedimento di modifica) e presenti sul sito Arpat. Si tratta di un elenco relativo alla bonifica delle aree inquinate così come modificatosi nel corso degli anni: nel territorio di Sansepolcro sono presenti 8 siti interessati da procedimento di bonifica.

3.4 FLORA E FAUNA, E BIODIVERSITA'

Il territorio di Sansepolcro presenta due situazioni distinte: una prima zona, fortemente antropizzata, che coincide con le aree pianeggianti e pedecollinari; una seconda rappresentata dall'alta collina e dall'Alpe delle Luna, che mantiene caratteri di naturalità e la presenza umana è limitata a piccoli insediamenti o case sparse.

Nella pianura antropizzata si individuano situazioni relative a ecosistemi fragili soprattutto nei pressi di corsi d'acqua, sia per quanto riguarda il Tevere che gli affluenti principali come il torrente Fiumicello e il torrente Afra che attraversano il Capoluogo. Le fragilità sono dovute al fenomeno di urbanizzazione che ha interessato le aree di pianura come per esempio nella zona industriale di S.Fiora. Tuttavia alcune aree fluviali risultano ancora non interessate dal fenomeno suddetto e saranno protette disciplinandole come zone di parco fluviale e comunque prevedendo una fascia di rispetto di 10 m dalla sponda.

La zona di alta collina, quella dell'Alpe della Luna e le zone situate oltre la quota dei 1200m s.l.m. sono principalmente boscate e destinate a pascoli, con situazioni naturali scarsamente antropizzate e con le associazioni vegetali dominanti delle cerrete, dei castagneti, cedui o da frutto.

Il 5,10% del territorio comunale è occupato da aree protette (Fonte: provincia di Arezzo) in particolare dalla: **Riserva naturale dell'Alpe della Luna**, dal SIR (Sito di Importanza Regionale) **Alpe della Luna**, dal

l'oasi di protezione faunistica e dall'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (A.N.P.I.L.) "Golene del Tevere.

3.5 POPOLAZIONE E ASPETTI SOCIOECONOMICI

I dati Istat del Comune di Sansepolcro rispecchiano la tendenza a livello nazionale in cui nell'ultimo decennio sono aumentate il numero delle famiglie ma tendono ad essere sempre più piccole diminuendo il numero medio dei componenti. Per quanto riguarda le famiglie unipersonali (formate da una sola persona) sono quasi una su tre e risultano in notevole aumento rispetto al censimento 2001, a causa del progressivo invecchiamento della popolazione e dei mutamenti demografici e sociali.

La distribuzione della popolazione all'interno del territorio comunale conserva nel capoluogo, storicamente, la sua azione polarizzante rispetto alle frazioni che sono presenti in numero inferiore rispetto ad altre realtà comunali della vallata. Le frazioni maggiori, pur se distinte in centri e nuclei, sono: Santa Fiora, Gricignano, Il Trebbio, Gragnano e San Pietro; quelle minori Pocaia, Falcigiano.

Per quanto riguarda il le principali tendenze turistiche evidenziano che la Provincia di Arezzo con poco meno di 400.000 arrivi e circa 1.100.000 di presenze (dati medi sul triennio 2005-2007) rappresenta circa il 3% del totale turismo toscano. Risulta quindi all'interno della Regione, un territorio da considerarsi a bassa vocazione turistica essendo penultimo davanti solamente a Prato.

In relazione all'impianto a rischio incidente rilevante ed al recepimento delle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione del R.U., nonché alla previsione del completamento dell'area produttiva localizzata a nord, in adiacenza all'area in cui ricade lo stabilimento si rimanda all'Elaborato tecnico – Rischio di Incidenti Rilevanti (R.I.R.) costituente la documentazione del Regolamento urbanistico per l'approvazione del primo stralcio.

3.6 PAESAGGIO, BENI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI

La collina di Sansepolcro, nella porzione a Nord della strada Tiberina Tre Bis, a partire dal confine con il Comune di S.Giustino fino all'altezza di via Machiavelli è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Parte III art. 136 Sansepolcro ed è stato istituito con Decreto Ministeriale 12/11/1962 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona limitrofa al Comune di Sansepolcro", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 05/12/1962 n. 310.

Il P.S. ha recepito dal S.I.T. della Regione Toscana il perimetro della zona archeologica di cui al D.Lgs. 42/2004 parte II art. 10 c.3 lett. A. Il Piano riporta inoltre le aree di interesse archeologico segnalato di cui alla Delibera Consiglio Provinciale n.30/1994.

In particolare in ordine al sopravvenuto P.I.T./P.P.R. adottato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 58 del 2 luglio 2014 è stata adottata l'integrazione del P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico. L'iter di approvazione del piano era ancora in corso durante la redazione del R.U., pertanto il rapporto ambientale, nel progredire dei lavori del consiglio regionale, è stato aggiornato rispetto ai contenuti della scheda dell'Ambito 12 Casentino e Val Tiberina del documento approvato, pur mantenendo come riferimento anche il P.I.T. vigente nel momento dell'adozione del Regolamento urbanistico.

3.7 ENERGIA

Il consumo di energia elettrica riportato nel Rapporto sullo stato dell'ambiente della Provincia di Arezzo dell'anno 2000 mostra si presenta in generale negativa sotto il profilo dei consumi energetici presentando un consumo elettrico annuo per utenza superiore alla media provinciale dovuto soprattutto al consumo delle utenze medio- grandi (per lo più industrie e l'insediamento Nestlè-Buitoni). La possibile crescita di quote di energia proveniente da fonti rinnovabili promosse dalla stessa disciplina del R.U. e dall'Amministrazione Comunale si tradurranno nella tendenza ad un progressivo, seppur limitato, miglioramento nel tempo di questo indicatore.

Il sito Gestore Servizi Energetici fornisce una mappatura del numero di impianti fotovoltaici ammessi all'incentivazione in base al decreto 28/07/2005 e della loro potenza riferiti a ciascun Comune; nel caso di Sansepolcro risultano attualmente in esercizio 190 impianti per una potenza totale di 10.508 Kw, nove dei quali con una potenza tra i 600 e i 900 KW.

3.8 RIFIUTI

Attraverso i dati relativi alla produzione annua dei rifiuti solidi urbani (R.S.U.), scomposti tra quelli derivanti dalla raccolta differenziata (R.D.) e non, e la relativa produzione pro-capite dal 1998 al 2012 si evidenzia che il Comune di Sansepolcro nonostante abbia registrato negli ultimi anni un aumento della raccolta differenziata anche in considerazione dello sviluppo della raccolta "porta a porta" nel centro storico, è ancora lontano dal raggiungimento dell'obiettivo fissato dal D.lgs. 152/2006.

4 INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI

4.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI EFFETTI

La valutazione degli effetti costituisce il momento di riscontro della potenzialità o eventuale conflittualità degli atti della programmazione rispetto agli obiettivi proposti dall'insieme delle politiche regionali. In sintesi si pone la questione: i diversi piani e programmi fino a che punto rispondono alle finalità dell'azione regionale in tema di crescita, tutela dell'ambiente, salute, equilibrio territoriale, garanzie sociali o, piuttosto, quali conflitti determinano?

L'obiettivo della valutazione degli effetti attesi è potenziare l'efficacia delle politiche regionali nell'indurre processi di crescita e di benessere, evidenziando a monte eventuali trade – off tra sviluppo, tutela delle risorse, salute, integrazione sociale. Oggetto della valutazione sono le azioni di piano e le strategie impostate.

La valutazione degli effetti ambientali è affrontata con il metodo D.P.S.I.R. (Driving force-Pressure-State-Impact-Response) che prevede individuazione di indicatori e matrici. Tale modello, chiamato oggi D.P.S.I.R., è stato adottato da numerosi organismi internazionali ed è indicato dall'Agenzia Nazionale per la Protezione Ambientale (A.N.P.A.) quale modello principale per la redazione di report ambientali, ma soprattutto l'identificazione degli impatti.

Il metodo proposto in merito alla valutazione ambientale (D.P.S.I.R.) riguarda tre tipi di indicatori:

- indicatori di stato: in grado di misurare la situazione qualitativa e quantitativa di un territorio secondo le componenti definibili della “sostenibilità”, con specifico riferimento alla componente ambientale;
- indicatori di pressione: che definiscono le criticità territoriali derivanti dalle pressioni antropiche e misurate dallo scostamento indicatore di stato/livello di riferimento (tale livello può essere definito in via normativa o come riferimento medio derivante da un territorio omogeneo dal punto di vista territoriale e/o strutturale);
- indicatori di risposta: che derivano dal livello di attuazione delle politiche di tutela e valorizzazione individuate in risposta alle criticità, altrimenti definibili come obiettivi prestazionali del Regolamento urbanistico.

La costruzione dell'apparato di indicatori per la valutazione e il successivo monitoraggio del R.U. terrà il più possibile in considerazione questo metodo, nella consapevolezza della difficoltà a reperire informazioni pertinenti sia dal punto di vista del livello territoriale (dati aggregati, non sempre riconducibili al livello comunale), sia da quello dell'ottenimento di dati aggiornati (rilievi sporadici, per cui risulta difficile fare delle serie storiche).

Pertanto sarà fondamentale individuare indicatori semplici, coerenti con l'oggetto di misurazione e di facile reperibilità. Tali indicatori verranno sistematizzati in un database, di facile utilizzo da parte dell'Ufficio Tecnico.

La stima delle risorse è stata effettuata ponendo per il calcolo le seguenti costanti ambientali, alcune delle quali reperite nel quadro conoscitivo ambientale del presente documento e nel Piano strutturale:

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti		n.
Fabbisogno Idrico	62780	Lt/anno
Afflussi fognari	$((\text{abitanti} \times 62.780 \text{lt/anno} \times 0,8) / 86400) \times 2,25$	Lt/secondo
Produzione RSU	660	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	8209	kWh/ utenza

Le altre destinazioni previste dal Regolamento urbanistico non sono valutabili quantitativamente in quanto non specificano le tipologie di attività insediabili e pertanto seguiranno il monitoraggio del R.U..

Sulla base delle voci introdotte dalle Linee guida regionali di cui al “Modello analitico per l'elaborazione, il monitoraggio e la valutazione dei piani e programmi regionali”, approvato dalla Giunta Regionale Toscana con Decisione n.2 del 27.6.2011, e pubblicato sul Supplemento n. 67 al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 del 13.7.2011 parte seconda, di seguito è redatta una matrice azioni/effetti attesi. Gli obiettivi e le azioni sotto indicate fanno riferimento agli obiettivi e alle azioni del R.U. come illustrato al paragrafo 2.1..

-+	Effetto incerto	0	Effetto nullo
-	Effetto negativo	+	Effetto positivo



Effetto molto negativo



Effetto molto positivo

Matrice per la valutazione degli effetti ambientali

DIMENSIONE	OBIETTIVI STRATEGICI	EFFETTO ATTESO	OBIETTIVI STRATEGICI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO																											
			01.1	01.2	01.3	01.4	01.5	01.6	02.1	02.2	02.3	02.4	02.5	02.6	03.1	03.2	03.3	04.1	04.2	04.3	05.1	05.2	05.3	05.4	05.5	05.6	06.1	07.1	07.2	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	+	0	0	0	0	+	0	++	0	++	+	+	+		
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	+	0	+	0	0	-	+	+	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	-	+	0	0	0	-	-	
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+	++	++	0	0	0	+	+	0	-	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0	+	+	0	0	0	+	0	+	0	-	+	-	+	
		Tutela della risorsa idrica	+	++	0	+	-	0	0	0	0	-	-	+	0	0	0	0	0	0	0	+	0	+	0	0	0	-	-	-
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	++	+	++	++	0	0	0	++	++	++	++	++	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Riduzione del rischio idrogeologico	0	+	+	++	0	0	0	0	++	+	+	+	0	0		0	0	0	0	-	0	-	0	0	-	-	-	
	IT OR	Salvaguardia risorse naturali e	Minimizzazione del consumo di	++	+	++	+	+	0	++	++	++	++	+	+	0	0	0	+	-	+	0	0	-	0	0	0	-	+	-

	economica	Innovazione e green economy	-+	-+	0	0	+	0	0	-+	+	+	+	0	-+	-+	-+	-+	0	0	0	0	0	0	-+	0	-+	-+		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	++	++	++	++	+	++	+	++	0	0	0	0
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	-+	0	-+	0	0	0	0	0	0	0	-+	-+	-+	-+	-+	-+	-+	-+	-+	-+	-+	-+	-+	-+	-+	-+	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	0	0	-+	-+	0	0	-+	-+	-+	-+	-+	0	-+	0	-+	-+	0	0	-+	0	-+	0	0	-+	-+	-+	
SALUTE	Livello ed equità della salute	Equità della salute	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-+	0	++	++	0	-+	+	0	+	-+	0	0	0	0	0	
		Coesione sociale	0	0	0	0	0	+	0	+	0	0	0	0	+	++	++	++	++	+	0	++	0	++	0	0	0	+	-+	
		Aumento della qualità ambientale	-+	0	0	0	0	0	0	-+	0	0	-+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-+	0	0	0	
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	+	0	0	0	+	0	0	0	+	0	+	0	0	0	0	0	0	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	-+	-+	-+	+	+	-+	0	+	0	+	0	0	0	0	0	0	

4.2 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

I seguenti paragrafi si relazionano a quanto emerso dalla matrice di valutazione degli effetti del Regolamento urbanistico.

Sulla scorta degli obiettivi generali del Piano strutturale, il Regolamento urbanistico ha inteso sviluppare un insieme sistematico di obiettivi strategici su cui fondare le possibili azioni da intraprendere, traguardate al quinquennio di vigenza dell'atto di governo del territorio.

4.2.1 Ambiente

Alcune azioni del R.U. hanno un effetto negativo sulla Tutela della risorsa idrica per la quale il R.U. prevede che la reale attuazione delle nuove previsioni dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico.

L'efficienza della rete primaria stradale costituisce di fatto la condizione indispensabile per liberare dal traffico di attraversamento i centri abitati e raggiungere standard più elevati di sicurezza in tutte le parti della città, anche sulla rete locale. Con questo riferimento progettuale è stato quindi possibile disegnare scenari operativi di realizzazione coerenti con le trasformazioni urbanistiche previste, in particolare per quelle in cui si prevede la costruzione di nuove strade a carico di chi si convenziona per realizzare le opere previste in concessione. L'intervento sulla rete primaria e sulle intersezioni è vista come la somma di una serie di operazioni graduate nel tempo, che si realizzano insieme all'urbanizzazione dei comparti per fasi successive ma con una logica unitaria disegnata dal Piano e dal Regolamento.

Particolare importanza sul tema dell'accessibilità è assunto dal sistema di itinerari riservati alla mobilità debole (pedonale e ciclabile) individuati fra tutti gli elementi che caratterizzano il territorio comunale. Essi tendono, da un lato, a completare una maglia che permetta di relazionare le piste ciclo/pedonali già da tempo realizzate, dall'altro di espanderle a quelle parti del territorio che attualmente ne sono sprovviste, anche prevedendo aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative all'aperto.

Le integrazioni progettuali alla maglia di percorsi esistenti sono state decise sulla base di alcune linee guida: ogni nuova strada prevista dal Regolamento Urbanistico dovrà prevedere una pista ciclabile (nel pieno rispetto della classificazione della rete stradale di progetto), estensione della rete fino ad inglobare le nuove lottizzazioni previste, aumento della fruibilità ciclo-pedonale anche attraverso la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel territorio comunale.

In ordine generale sebbene gli effetti delle azioni descritte sembrerebbero comportare effetti abbastanza positivi sulle dimensioni analizzate, le azioni specifiche a cui rimandano comportano possibili effetti negativi cumulativi in termini di aumento del consumo delle risorse, di produzione dei rifiuti e del consumo di suolo che saranno analizzati nelle schede di valutazione.

4.2.2 Territorio

In linea con il contenimento del consumo di suolo gli interventi previsti sono stati localizzati:

a) In aree dove era possibile, attraverso opportuni adeguamenti, il recupero del patrimonio edilizio esistente.

b) In aree dove la demolizione di alcuni stabili, che allo stato attuale mal dialogano con la trama urbana esistente, consente, attraverso il recupero della volumetria, la ricostruzione di edifici e di spazi pubblici.

Il Regolamento Urbanistico per tutti i sottosistemi agricoli ha previsto interventi miranti al recupero e al completamento del patrimonio edilizio esistente in funzione di attività agricole o in funzione della riconversione verso attività ricettive connesse con l'agricoltura. Le stesse categorie di modificazione individuate per sistema insediativo sono valide anche per gli edifici che sorgono in zona agricola mentre per le situazioni più complesse e di maggiore rilevanza sono stati predisposti piani attuativi.

Riguardo ai nuovi annessi agricoli, il R.U. ne consente la realizzazione esclusivamente ai soggetti che svolgono attività agricola, attraverso la redazione di PAPMAA.

La nuova edificazione o l'ampliamento di edifici già esistenti sarà consentita ai sensi della legge Regionale 1/2005 e successive modifiche e integrazioni, dietro presentazione del PAPMAA (programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale) nelle zone dove sussista ancora la vocazione agricola ed i caratteri di ruralità ad essa connessi.

Il Regolamento Urbanistico prevede negli interventi:

- il rispetto delle tipologie e dei materiali tradizionali, degli allineamenti degli edifici e della posizione lungo gli assi storici.
- la riqualificazione degli "intorni" (aie , pertinenze, recinzioni, siepi, etc.) e il recupero o la nuova piantumazione di essenze autoctone.

Coerentemente con la definizione di paesaggio fornita dalla Convenzione Europea del Paesaggio (2001), tra i principali effetti del Regolamento urbanistico viene prefigurato il recupero del patrimonio edilizio esistente sia in territorio agricolo che negli insediamenti, in quanto elemento identitario del paesaggio culturale, attraverso incentivi e sgravi per il recupero nonché la regolamentazione degli interventi di recupero affinché siano pertinenti con la tipologia edilizia e architettonica e favoriscano interventi unitari e coerenti.

Gli interventi previsti nel Regolamento Urbanistico, in accordo con quanto stabilito nel Piano Strutturale, sono stati finalizzati soprattutto al potenziamento delle configurazioni esistenti attraverso operazioni di completamento, ricucitura e riconversione delle strutture presenti ed attraverso azioni inerenti la revisione del sistema dell'accessibilità.

4.2.3 Economia

I dati provinciali relativi agli ultimi anni hanno evidenziato un momento di decrescita dell'industria turistica influenzata dalle difficoltà economiche del periodo portando nella maggior parte dei casi ad un turismo pressoché di transito rispetto al quale bisogna offrire delle motivazioni valide che persuadano il turista ad allungare il suo soggiorno.

Per quanto riguarda le strutture ricettive le analisi evidenziano uno sbilanciamento verso il settore alberghiero a scapito del settore extralberghiero (agriturismi, affittacamere o case in affitto) .

Sulla base di tali premesse e soprattutto in relazione dell'assunzione da parte del Piano Strutturale "di prevedere uno sviluppo del turismo sostenibile interessato alle specificità locali", nel Regolamento Urbanistico sono state formulate delle proposte in termini di diversificazione dell'offerta sia a livello di risorse ed attività presenti che di ricettività:

- a) Incentivazione dell'offerta qualitativa del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico);
- b) Istituzione di un Parco agricolo;
- c) Ricostituzione di un legame strutturale con la presenza del fiume e della città con l'individuazione del Fiume Tevere e della sua area golenale quale ambito di recupero ambientale e paesaggistico;
- d) Promozione dell'utilizzo turistico e ricreativo delle sponde del lago di Montedoglio nel rispetto delle linee di gestione dell'esistente oasi faunistica e delle disposizioni dell'Ente gestore;

Questo significa organizzare un offerta turistica non più riconducibile esclusivamente alla città ma ad una serie di componenti territoriali che proprio per la loro diversificazione e tipicità possono soddisfare le esigenze di quei nuovi segmenti turistici che vanno di anno in anno sempre più affermandosi e garantire una più ampia stagione turistica con soggiorni più prolungati.

Per quanto riguarda la ricettività le proposte contenute nel Regolamento Urbanistico riguardano sia interventi sull'esistente che la realizzazione di nuove strutture.

4.2.4 Salute

In linea generale gli obiettivi / azioni del RU non apportano effetti significativi diretti su questa dimensione ambientale.

4.2.5 Sociale

In ordine agli aspetti attinenti la qualità e la distribuzione degli standard il R.U. prevede attraverso l'individuazione sistematica di aree la riqualificazione e l'integrazione dei servizi esistenti, quali in particolare:

- la previsione di interventi di recupero e riqualificazione urbana (tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi, tessuti produttivi vocati alla riconversione) anche all'interno del centro storico;
- migliorare la viabilità e l'accessibilità pedonale complessiva degli spazi urbani, con particolare riferimento alle aree del centro storico eliminando le barriere architettoniche e attuando pienamente i principi della Legge 13/1989, il D.M. 236/1989 e s.m.i.;
- il potenziamento e la riorganizzazione del sistema dei parcheggi intorno alle mura;
- la riqualificazione ed il potenziamento dell'area adiacente al palazzetto dello sport a Sansepolcro, attraverso l'ampliamento degli impianti sportivi esistenti;
- Differenziazione dell'offerta abitativa in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze: alloggi in affitto, edilizia convenzionata, sovvenzionata ponendo l'attenzione alle politiche relative all'edilizia residenziale con finalità sociali.

5 POSSIBILI MISURE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE GLI EFFETTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE A SEGUITO DELL'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Le informazioni fornite, frutto della considerazione di tutte le variabili ambientali utilizzate nella valutazione fanno riferimento a:

- valutazione di significatività degli effetti;
- definizione di possibili indirizzi di compatibilità o compensazione.

Le misure di mitigazione e/o compensazione rappresentano le condizioni alla trasformazione o le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Regolamento urbanistico. Tali misure emergono dagli impatti delle trasformazioni sull'ambiente e quindi dai punti di fragilità evidenziati, oppure derivano dai contributi (rif. par. 1.5) pervenuti nella fase preliminare del procedimento di valutazione ambientale strategica.

Si raccomanda che, in fase di implementazione e di attuazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico di Sansepolcro, ci si allinei alle misure di mitigazione sotto riportate per ambiti ambientali.

5.1 ARIA

1. Nelle more di approvazione del Piano comunale per la telefonia mobile e le telecomunicazioni non è consentita la realizzazione di impianti per telefonia mobile e/o telecomunicazioni all'interno delle seguenti aree:
 - nelle aree adiacenti a scuole, ospedali, case di cura strutture di accoglienza sociale ed edifici pubblici per un raggio di almeno 200 mt.;
 - nel tessuto storico;
 - sugli edifici di classe 1, 2 e 3.
2. Considerato il grado di qualità dell'aria, il R.U. considera ammissibili sull'intero territorio comunale solo le attività che non producono inquinamento atmosferico tale da conseguire una azione incoerente con gli obiettivi di tutela della risorsa.
3. Prevedere all'implementazione del sistema di monitoraggio della qualità dell'aria, in collaborazione con A.R.P.A.T., attraverso l'utilizzo di strumentazioni fisse o mobili che permettano il rilevamento di inquinanti.

5.2 ACQUA

1. In riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento per tutti gli interventi nel territorio comunale si prescrive l'ottemperanza alla specifica normativa di settore, tra cui il D.P.G.R.T 76/R/2012.
2. Gli impianti di trattamento di fitodepurazione esistenti e di progetto devono ottemperare al D.M. n. 185 del 12/06/2003.

3. In riferimento alle nuove costruzioni e alle distanze minime di rispetto alle infrastrutture del Servizio Idrico Integrato (di cui alle cartografie allegata al Rapporto Ambientale) è prescritta l'acquisizione del parere dell'A.I.T. e del Gestore Unico al fine di evitare eventuali interferenze con la risorsa.
4. Le aree del Parco agricolo e della Piana del Tevere sottoposta a riordino fondiario individuate negli elaborati 03N e 03S sono soggette all'applicazione del Regolamento emanato con D.P.G.R. n. 32/R del 2006 che adotta il programma di azione regionale per la tutela ed il risanamento delle acque.
5. Le nuove costruzioni su lotto dovranno prevedere la realizzazione di rain gardens da realizzare nei punti di raccordo tra i pluviali e l'ingresso nella pubblica fognatura al fine di regolarizzare e rendere costante l'afflusso fognario e apportare una prima depurazione alle acque.
6. Per le nuove edificazioni dovranno essere utilizzate tecniche costruttive rivolte al risparmio idrico prevedendo misure che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa ai sensi dell'art. 98 del D.Lgs 152/06.
7. Per le nuove trasformazioni si prescrive la preventiva realizzazione della rete fognaria e il suo allacciamento all'impianto di depurazione esistente e/o eventuali di progetto. Nei casi in cui l'allacciamento non fosse possibile per e/o economicamente sostenibile, si potrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui. Tale soluzione dovrà tener necessariamente conto della vulnerabilità idrogeologica nonché della sensibilità degli acquiferi.
8. Gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico – ricettive sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento ed alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.
9. Perseguire la riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione di tutti i tratti affetti dal problema.

5.3 SUOLO E SOTTOSUOLO

1. Tutti gli interventi da realizzarsi sul territorio comunale, devono ottemperare alla verificate e al rispetto delle prescrizioni contenute negli studi di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica di cui agli elaborati contenuti negli elaborati della parte geologica del Regolamento urbanistico.
2. La realizzazione di parcheggi e spazi pubblici e privati deve essere attuata con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo, evitando fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi natura e di qualsiasi provenienza.
3. Al fine di ridurre l'incremento delle superfici impermeabili (mq/anno) tutti gli interventi dovranno ottemperare alle linee guida riportate nel documento di lavoro dei servizi della Commissione europea "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".

5.4 PAESAGGIO, BENI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI

1. In riferimento alle specifiche aree di intervento di cui all'elaborato 10 – Schede normative e di indirizzo progettuale, ricadenti all'interno delle aree di tutela paesaggistica, tutti i nuovi interventi per i quali è individuata la prescrizione nella dimensione di analisi "territorio", attinente lo studio di inserimento paesaggistico, saranno assoggettati alla valutazione della Commissione paesaggistica che esprimerà il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio. In particolare, se presenti, saranno valutate le relazioni con gli aspetti morfologici, con il sistema idrografico superficiale minore, con gli aspetti vegetazionali, con il sistema storico poderale e le relative relazioni edificio-strada e con il sistema culturale di pregio.
2. Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, le stazioni radio e gli impianti per la telefonia mobile devono prevedere in fase di ubicazione e progettazione, particolari misure al fine di evitare gravi danni ai valori paesaggistici e ambientali tutelati dal presente R.U. e dalle discipline sovraordinate.

5.5 ENERGIA

1. Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei medesimi sia attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.
2. Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dall'Allegato III P.I.E.R. Regione Toscana e "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla Delibera di Giunta Regionale 27 settembre 2004 n. 962). Inoltre i nuovi impianti di illuminazione sia pubblica che privata dovranno tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.
3. Le trasformazioni dovranno seguire i criteri progettuali dell'architettura sostenibile nonché i dettami del documento "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" in tutte le tipologie d'intervento.
4. Ai fini della salvaguardia della salute umana ed in riferimento al contributo di S.N.A.M. Rete Gas (rif. par. 1.5 del presente documento) nonché in ottemperanza del D.M. 17/04/2008, sia in relazione all'attuale tracciato della rete del gasdotto, sia in relazione alla nuova previsione di tracciato in via di attuazione si prescrive la verifica delle distanze di sicurezza da tale infrastruttura esistente e di previsione.

5.6 RIFIUTI

1. Al fine di ridurre la quantità prodotta procapite, ed in ultima analisi, al fine di un avvicinamento agli obiettivi previsti dalla legge sostenere, anche in collaborazione con i gestori dei servizi, azioni e iniziative volte ad aumentare la coscienza e la consapevolezza della popolazione su temi relativi alla produzione di rifiuti e al loro smaltimento, sulla base di quanto indicato nel Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani (Del. CR 88/1998) e in relazione alla localizzazione degli interventi.

2. Il Comune, nel concepire i rifiuti solidi come risorsa, partecipa alla politica sovracomunale di ambito per la corretta gestione dello smaltimento dei rifiuti solidi nei modi e nei luoghi stabiliti dal Piano provinciale dei rifiuti ed in ordine alle infrastrutture già presenti ed attive sul territorio.
3. Nel caso in cui, l'esistente centro di raccolta non risultasse idonea al carico urbanistico esistente e di previsione ne saranno installate dove possibile di nuove. E' comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
4. L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
5. A fronte della progressiva utilizzazione del patrimonio edilizio presente in territorio rurale, e quindi di un incremento dimensionale conseguente, sarà valutata la necessità di inserimento di nuove aree con contenitori per la raccolta di rifiuti.
6. Il Comune con l'obiettivo di ridurre al minimo la produzione di rifiuti procapite, in continuità con l'attività sinora svolta, conferma il sostegno, anche in collaborazione con i gestori dei servizi, per le azioni e le iniziative volte ad aumentare la conoscenza e la consapevolezza della popolazione su temi relativi alla produzione di rifiuti ed al loro smaltimento.
7. Utilizzare negli uffici pubblici (uffici dell'A.C., Scuole, Servizi, ecc.) materiali derivanti da recupero così come previsto dal Piano Regionale Rifiuti.

6 INDICAZIONI SU MISURE DI MONITORAGGIO AMBIENTALE

Ai sensi della L.R. 10/2010, art. 29, il monitoraggio di piani e programmi assicura:

- a. il controllo sugli impatti significativi derivanti, sull'ambiente, dall'attuazione dei piani e dei programmi approvati;
- b. la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e di adottare le opportune misure correttive.

Il monitoraggio deve essere realizzato nella fase di attuazione del Piano al fine di assicurare:

- il controllo sugli impatti significativi derivanti dall'attuazione del Piano;
- la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, al fine di individuare impatti imprevisti e adottare opportune misure correttive.

Le modalità e i risultati del monitoraggio e le eventuali misure correttive devono essere pubblicati sui siti web del precedente e del competente. Le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio devono essere tenute in considerazione in fase di modificazione del Piano.

La L.R. 10/2010 specifica anche che il monitoraggio si basa su indicatori opportunamente selezionati, con riferimento sia agli obiettivi del Piano che alle azioni previste, sia agli impatti significativi e alle situazioni di criticità ambientale individuate nel Rapporto Ambientale.

Nella seguente tabella vengono riportati gli indicatori previsti per il monitoraggio degli effetti ambientali del Regolamento urbanistico, che verrà eseguito con cadenza annuale.

La definizione degli indicatori derivano da quanto illustrato nel presente rapporto da utilizzarsi nello stato di attuazione del Piano per monitorarne lo stato di avanzamento, il grado di realizzazione delle azioni, il conseguimento degli obiettivi, i risultati attesi rispetto all'incidenza sulle risorse ambientali. Lo scopo di tale monitoraggio risiede nel portare in evidenza le eventuali problematiche non previste.

Obiettivi	Azioni Generali	Indicatore	Fonte
01. Contenimento del consumo del suolo	01.1. Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali.	N.pratiche	Settore Servizio Urbanistica
	01.2. Disciplina del territorio aperto con caratteri di multifunzionalità.	N.T.A. R.U.	Settore Servizio Urbanistica
	01.3. Realizzazione di eventuali espansioni garantendo la permanenza di cesure verdi tra i vari tessuti edilizi con il ruolo di corridoi ecologici di valore naturalistico e paesistico evitando così la creazione di un continuum di superfici urbanizzate ed impermeabilizzate e garantendo anche eventuali con visivi di elevato valore paesaggistico.	Superfici aree a standard (mq)	Settore Servizio Urbanistica
02. Territorio agricolo.	02.1. Attivazione di un'agricoltura di prossimità.	N. di punti vendita	Settore: Servizio Attività Produttive
		Superfici destinate alla filiera corta (mq)	Settore Servizio Urbanistica
	02.2. Istituzione di un Parco agricolo	Presenza del Parco e delle eventuali strutture di servizio	Settore Servizio Urbanistica
	02.3. Valorizzazione delle attività agricole integrative e connesse	N.T.A. R.U.	Settore Servizio Urbanistica
	02.4. Valorizzazione del presidio a tutela funzionale, paesaggistica e culturale del territorio agricolo.	N.T.A. R.U.	Settore Servizio Urbanistica
	02.5. Promozione del recupero del patrimonio edilizio esistente (attraverso la regolamentazione dei P.A.P.M.A.A. e dei piani di recupero).	Operazioni di recupero (variazioni volumetriche e cambi di destinazione d'uso) in area rurale nell'ambito di P.A.P.M.A.A. e P.d.R. - Volumi (mc)	Settore Servizio Urbanistica
0.4. La città pubblica	04.1 Recupero o rigenerazione della parti in disuso della città densa.	N. pratiche	Settore Servizio Urbanistica
	04.2 Valorizzazione dei servizi.	Percentuale standard/abitante	Settore Servizio Urbanistica
		Superfici aree a standard (mq ⁹)	Settore: Servizio Lavori Pubblici
		S.U.L. oggetto di riqualificazione a destinazione pubblica (mq)	Settore Servizio Urbanistica

Valutazione ambientale strategica – RELAZIONE DI SINTESI NON TECNICA

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

05. L'abitare e l'abitare sociale	05.1 Coesione sociale, attraverso azioni in grado di superare la segregazione e l'esclusione sociale: non solo il mix sociale e tipologico, ma anche azioni di partecipazione e coinvolgimento degli abitanti	Numero di alloggi sociali realizzato	Settore Servizio Urbanistica
	05.2 Integrazione sia con le politiche residenziali comunali e sovra comunali sia con le altre politiche sociali e di governo del territorio (occupazione, trasporti, ecc.);	Numero di alloggi sociali realizzato	Settore Servizio Urbanistica
06. Il Turismo	06.1 Incentivi alla riqualificazione delle strutture ricettive.	N. strutture ricettive	Settore: Servizio Attività Produttive
		N.T.A. R.U.	Settore Servizio Urbanistica
07. Attività produttive, artigianali e industriali	07.1. Miglioramento degli accessi viari.	Superficie aree stradali oggetto di nuova costruzione o di modifica	Settore: Servizio Lavori Pubblici
	07.2. Differenziazione dei servizi alle imprese e ai lavoratori.	N. pratiche nuove attività produttive	Settore: Servizio Attività Produttive
	07.3. Incentivi al risparmio energetico, idrico, produzione rifiuti.	N. pratiche con sistemi a risparmio energetico	Settore Servizio Urbanistica
		Percentuale di raccolta differenziata	Settore Servizio Ambiente