



PROVINCIA  
DI AREZZO

Servizio Pianificazione Territoriale - Valorizzazione Ambiente  
Via Spallanzani, n. 23  
52100 Arezzo  
Tel. +39 0575 3354299  
Fax +39 0575 3354346  
E-mail plucci@provincia.arezzo.it  
www.provincia.arezzo.it

Indirizzo PEC: [urbanisticaprovar@postacert.toscana.it](mailto:urbanisticaprovar@postacert.toscana.it)  
C.F. 80000610511  
P. IVA 00850580515

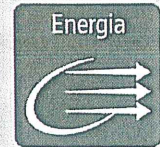
Al Sig. Sindaco  
del Comune di Sansepolcro  
Via Matteotti, 10  
Sansepolcro (Ar)

e p.c. alla:

Regione Toscana  
Dip.to Politiche Territoriali ed  
Ambientali Area Pianificazione del  
Territorio  
Via di Novoli, 26  
50127 Firenze

OSSEBU  
DI CARATTERE  
GENERALE

182



Prot. n. 167/196 /07.10.06.14 Arezzo, li 24 SET. 2014  
P.E.C.

**OGGETTO: Comune di Sansepolcro. - L.R.T. n. 1/2005, art. 17, comma 1. Adozione del Regolamento Urbanistico - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 31/05/2014. Presentazione Osservazione.**

Faccio riferimento ai contenuti della Deliberazione meglio in oggetto indicata con la quale è stato adottato il Regolamento Urbanistico ed ai contenuti della Deliberazione della Giunta Provinciale del 22/09/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, formulando, ai sensi delle previsioni contenute nell'art. 17, comma primo, della L.R.T. n. 1/2005, la seguente osservazione.

Il Comune di Sansepolcro con propria Deliberazione del Consiglio Comunale n. 147 del 22/11/2011 ha approvato il Piano Strutturale i cui contenuti furono oggetto di formale osservazione formulata dalla Provincia di Arezzo con la quale, pur rilevando che il Piano Strutturale adottato recepiva alcuni elementi fondanti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, furono evidenziati alcuni aspetti di poca chiarezza o di non coerenza con le direttive del P.T.C.P..

In fase di approvazione del Piano Strutturale, il Comune di Sansepolcro formulò specifiche e puntuali controdeduzioni alla osservazione presentata dalla Provincia di Arezzo accogliendone, i contenuti con alcune eccezioni.

In particolare fu soltanto parzialmente accolta l'osservazione relativa alla disciplina del P.S. che, pur non prevedendo, per le aree di tutela paesistica, la possibilità di nuova edificazione, aveva mantenuto le 'eccezioni' rilevate nella nostra osservazione ritenendo che:

*"In merito all'area a sud di Villa Sassi Rossi si ritiene che le scelte operate dal P.S. siano state sufficientemente calibrate in rapporto all'effettivo stato e valore dei luoghi ed in riferimento alla necessità di contemperare le esigenze della tutela con quelle strategiche di sviluppo omogeneo ed organico del sistema insediativo e infrastrutturale pedecollinare del capoluogo"*

*"In merito alla segnalazione dell'area presso Villa Catolina (...) lo scostamento proposto a seguito di valutazione di compatibilità urbanistico - paesistica effettuate dal P.S. sia compatibile con i contenuti del P.T.C. in quanto si ritiene modesto incremento della funzione residenziale a completamento di un'area edificata esistente che dovrà comunque rispettare prescrizioni (...) finalizzate al mantenimento del valore paesistici dell'area".*



In riferimento all'area a sud della loc. Gattona, a seguito dell'accoglimento della osservazione provinciale, fu modificata la classificazione della stessa da "ambito di potenziamento su area di tutela paesistica" ad "area agricola a corredo degli insediamenti" con sovrapposta "area di tutela della struttura urbana".

Il Regolamento Urbanistico adottato sulla base della perimetrazione degli "Ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela" contenuta nel P.S., attiva, tra le altre, l'area di trasformazione Tr03\* "San Casciano" ricadente nell'ambito di tutela della Villa Catolina.

Tutto ciò premesso, si ribadisce, in considerazione della permanenza dei valori paesaggistici presenti nelle aree di intervento, la non compatibilità dei sopradescritti contenuti del Piano Strutturale (aree di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica), così come delle conseguenti previsioni del Regolamento Urbanistico adottato (Area di trasformazione degli assetti insediativi - Tr 03\* San Casciano), rispetto alle Direttive del P.T.C. della Provincia di Arezzo, e, dunque, rispetto alla tutela delle invarianti strutturali individuate nell'ambito del Piano Provinciale.

Oltre a quanto sopra, occorre rilevare che, sulla base delle verifiche effettuate, il Regolamento Urbanistico adottato risulta, in generale, coerente con i contenuti del Piano Strutturale approvato dal Comune di Sansepolcro con particolare riferimento alla disciplina delle invarianti del territorio rurale, del sistema insediativo antico e delle aree di tutela, e del patrimonio edilizio rurale di matrice storica. Si ritiene, tuttavia, di dover segnalare alcuni aspetti specifici di non congruenza con il P.S. e, conseguentemente, con le Direttive del Piano Territoriale di Coordinamento affinché vengano apportate integrazioni ed adeguamenti al Regolamento Urbanistico adottato secondo i contenuti che seguono:

#### Disciplina della perequazione:

La Relazione del Regolamento Urbanistico, nel capitolo "La struttura del Regolamento Urbanistico" alla lettera f del punto 8), tratta il tema della perequazione: in merito alla capacità edificatoria delle aree oggetto di trasformazione evidenzia la possibilità di trasferire, nelle stesse, S.U.L. esistenti secondo i parametri diversi da quelli fissati dalle "schede normative e d'indirizzo progettuale". Tale contenuto è stato disciplinato all'art. 124 del N.T.A. del Regolamento urbanistico.

Si ritiene opportuno che da questa possibilità di incremento di superficie utile lorda vengano esplicitamente escluse le aree di trasformazione qualora le stesse ricadano nell'ambito di potenziamento della residenza su area di tutela.

#### Aree di tutela paesistica

Si rilevano alcuni elementi di discordanza e di non coerenza tra P.S. e R.U. nella perimetrazione delle aree di tutela paesistica; in particolare si rileva nel R.U. una riduzione della perimetrazione, rispetto a quanto previsto nel P.S., dell'area di tutela della Villa Catolina, in corrispondenza dell'area di trasformazione TR 3, e dell'area di tutela della struttura urbana in corrispondenza dell'area di trasformazione TR 22\* in loc. P. Bruci.

#### Invarianti strutturali

Gli elaborati 01a e 01b del R.U. adottato, rappresentano le Invarianti strutturali presenti nel territorio comunale così come dedotte dal P.S.

Si rileva, tuttavia, che gli artt. da 25 a 39 delle Norme del R.U., relativi alla Disciplina delle Invarianti Strutturali, non riguardano le invarianti corrispondenti a quelle definite dal P.T.C.P. quali "Tipi e varianti del paesaggio agrario" e "Tessitura agraria".



Inoltre, in merito alle Invarianti strutturali riportate nella disciplina del R.U., si rileva che vengono evidenziati per ciascuna di esse gli "elementi di invarianza" quali ad esempio, per le *Aree di tutela paesaggistica*, la trama fondiaria e le articolazioni colturali, le opere di sistemazione del terreno, le sistemazioni arboree costituite da individui adulti, la viabilità storica e la vegetazione arborea di corredo, ecc. Si ritiene riduttivo, attribuire il valore di invarianza solo ad elementi puntuali, piuttosto che a tutta l'area di tutela la quale costituisce un ambito omogeneo da salvaguardare nella sua totalità.

#### Articolazione di specifiche categorie o tipologie d'intervento urbanistico- edilizio

Al capo III del Titolo II artt. 15-19 del Regolamento Urbanistico esplicita la definizione degli interventi di: nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Il Titolo V definisce la classificazione degli edifici e gli interventi in essi consentiti. In particolare per gli edifici ricompresi nelle Classi 5 e 6 è consentita - così come definita dall'art. 78 comma 1, lettera h, della L.R.T. n. 1/2005 - la "sostituzione edilizia" in merito alla quale il comma 2 dell'art. 19 del R.U., specifica che attraverso tale intervento possa essere realizzati contemporaneamente: il 25% di incremento volumetrico e la modifica della sagoma, della articolazione plani volumetrica, della collocazione e della destinazione d'uso.

In relazione ai contenuti degli articoli 13 e 25 delle Norme del P.T.C.P., in merito all'intervento di sostituzione edilizia, si rileva quanto segue.

Pur rilevando che l'intervento di sostituzione edilizia, non si qualifichi, ai fini della normativa regionale, quale nuova edificazione, seppure la stessa norma lo annoveri tra gli interventi da assoggettare a permesso a costruire, si rileva che di fatto, ai fini paesaggistici, l'intervento di sostituzione edilizia non attuato nell'area di sedime, può in talune condizioni influire sul contesto circostante alla stregua di una nuova costruzione.

Invero, la stessa giurisprudenza, pone alcuni dubbi sull'individuazione del discrimine tra sostituzione edilizia e nuova costruzione, tanto più che l'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, non annovera tra gli interventi edilizi la sostituzione edilizia, neppure alla luce delle modifiche introdotte al testo normativo dal D.L. n. 63 del 2013, che ha limitato il suo intervento a ridefinire la nozione di ristrutturazione edilizia.

Se è pur vero che l'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, costituisce un "elenco" la cui prescrittività è limitata alle definizioni, è anche vero che per le nuove tipologie d'intervento introdotte dalla legislazione regionale, risulta assente la definizione legislativa di provenienza statale.

Altresì, per acclarata giurisprudenza, la sostituzione edilizia non può essere classificata quale ristrutturazione edilizia, e, se è pur vero che le modifiche introdotte alla definizione di ristrutturazione edilizia dal D.L. n. 63 del 2013 hanno comportato l'eliminazione del termine "sagoma", consentendone, di fatto, la modifica in caso di demolizione e ricostruzione, la norma non ammette una diversa collocazione del volume.

Ciò che contraddistingue la ristrutturazione edilizia dalla nuova edificazione è, infatti, la già avvenuta trasformazione del territorio, attraverso una edificazione di cui si conservi la struttura fisica, sia pure con la sovrapposizione di un "*insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente*".



Invero, la stessa disciplina urbanistica regionale qualifica, all'art. 78 - *Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire*, la sostituzione edilizia come :

1. Sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

.....

h) gli interventi di sostituzione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Preso atto che, la sostituzione edilizia, per stessa esplicita definizione della norma regionale, non può essere qualificata quale ristrutturazione edilizia, ne scaturisce che la stessa non possa che ricollocarsi nell'alveo degli interventi di nuova costruzione.

Con tale prospettiva si ritiene debbano essere analizzati anche i contenuti normativi degli artt. 13 e 25 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Si ricorda che l'art. 13 dispone, quale Direttiva per i Piani Strutturali, che ove la schedatura degli Aggregati abbia raggiunto determinati gradi di valore, l'area non è da destinare alla localizzazione di interventi di nuova edificazione.

Parimenti l'art. 25 dispone, quale Direttiva per i Piani Strutturali, che le aree di pertinenza dei complessi edilizi individuati come *ville e giardini "di non comune bellezza" o di edifici specialistici antichi*, non sono da destinare alla localizzazione di nuovi interventi di edificazione, mentre sono da sottoporre a conservazione integrale e a ricostruzione le aree con sistemazioni a *terrazzi o ciglioni*.

Tanto premesso, Le norme introdotte dal Regolamento Urbanistico in merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, rischiano di compromettere la salvaguardia dei Centri Antichi ed Aggregati, così come disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A. del P.T.C.P., nonché la tutela dei beni culturali ed ambientali ubicati all'interno del territorio aperto, così come disciplinata dall'art. 25 delle Norme del Piano provinciale.

#### Articolazione del territorio rurale ed interventi ammissibili nelle aree agricole

Nello spirito di collaborazione tra Enti, si rilevano, inoltre, elementi di non coerenza tra l'art. 31 e l'art. 103 della NTA del Regolamento Urbanistico, e tra l'art. 31 del R.U. e l'art. 48 del P.S., in riferimento alla possibilità di nuova edificazione in ambiti di tutela paesaggistica.

L'art. 48 del P.S. al comma 6 prevede che *"il R.U. potrà consentire, per le aziende agricole con centro aziendale ricadente all'interno dell'area di tutela paesaggistica (...) di annessi agricoli qualora siano prodotte adeguate dimostrazioni sulla impossibilità di una diversa collocazione*. Questa possibilità sembra essere ripresa dall'art. 103 delle N.T.A. del R.U. che, in riferimento ai P.A.P.M.A.A. prevede lo strumento del Piano Attuativo nel caso l'intervento sia previsto in ambiti territoriali di tutela paesaggistica. Tale previsione sembra però in contrasto con quanto riportato al comma 6 dell'art. 31 che stabilisce, per le aree di tutela paesaggistica non sono previsti interventi di nuova edificazione, ad eccezione dei parziali scostamenti dalla direttive del P.T.C. previsti dal P.S.



All'interno dell'area ad esclusiva funzione agricola, definita "Parco Agricolo", l'art. 83 del R.U. consente funzioni integrative delle attività agricole attraverso l'utilizzo di immobili esistenti non aziendali per i quali è anche ammesso un ampliamento fino al 50% oltre la S.U.L. esistente.

Data la definizione di Area ad Esclusiva funzione agricola di cui all'art. 40 L.R. 1/2005, si riterrebbe opportuno articolare suddetta area in eventuali sottozone in modo tale da poter individuare specifiche aree nelle quali consentire l'insediamento delle funzioni integrative.

#### Cave

In relazione all'adeguamento dello strumento urbanistico comunale ai contenuti del P.A.E.R.P., si evidenzia che il R.U., pur avendo cartografato negli elaborate 03S e 03N alcune aree del territorio comunale destinate ad attività estrattiva, non disciplina le modalità di attuazione di tali previsioni.

Le suddette aree, ubicate in Loc. Montedoglio, in Loc. S.Fiora e La Villa risultano individuate nella *Carta delle Cave Dismesse da Recuperare* e nella *Carta delle Cave e delle zone di reperimento di materiali ornamentali storici*, entrambe facenti parte del Quadro Conoscitivo del P.A.E.R.P.

Le aree individuate nella *Carta delle Cave Dismesse da Recuperare* sono disciplinate dall'art. 5 del P.A.E.R.P. e nello specifico dal comma 6, mentre quella individuata nella *Carta delle Cave e delle zone di reperimento di materiali ornamentali storici* risulta disciplinata dall'art. 7 del P.A.E.R.P.

Si evidenzia, altresì, che le disposizioni normative contenute nell'art. 8 del P.A.E.R.P., si riferiscono a qualsiasi area destinata ad attività estrattiva, comprendendo, pertanto, anche alle aree soggette a recupero ambientale di Cave dismesse di cui all'art. 5 del P.A.E.R.P., nonché alle Cave e zone di reperimento di materiali ornamentali storici di cui all'art. 7 del P.A.E.R.P.

Tenuto conto che il P.A.E.R.P. costituisce elemento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), si evidenzia, pertanto, la necessità di adeguare l'impianto normativo del R.U. ai contenuti del P.A.E.R.P.

Tanto premesso, il progetto di coltivazione e ripristino ambientale delle aree estrattive è soggetto alle disposizioni della L.R. 78/98, del P.R.A.E.R., degli artt. 5, 7 e 8 delle Norme del P.A.E.R.P., e ove previsto è subordinato alla redazione di un piano attuativo ed alla disciplina di dettaglio contenuta negli Indirizzi Specifici.

Altresì, a titolo di collaborazione amministrativa tra gli Enti, si segnala l'opportunità che, all'interno delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato, siano richiamati, in relazione alle autorizzazioni di escavazione, i contenuti del D.Lgs. 117/2008 con specifico riferimento all'art. 5.

#### Aree golenali del fiume Tevere

In considerazione della necessità di preservare la funzionalità delle aree golenali del fiume Tevere delimitate dalle sistemazioni longitudinali e trasversali che dal confine comunale di nord-ovest è opportuno che le previsioni urbanistiche del Regolamento Urbanistico adottato siano volte ad allontanare la pressione antropica all'interno di tali aree, come sollecitato più volte dalla stessa Autorità di Bacino del fiume Tevere.

In tali aree ad oggi sono presenti impianti di lavorazione inerti, oltre ad edifici destinati ad attività artigianali/industriali che la cui presenza è incompatibile con le caratteristiche intrinseche dell'area.

Il Regolamento Urbanistico dovrebbe favorire la delocalizzazione di tutti gli insediamenti presenti nell'area di pertinenza fluviale, anche attraverso l'istituto della perequazione di cui ha già



previsto l'applicazione in altri contesti. A tal fine dovrà essere prevista un'area adeguatamente ampia per ricollocare tali attività.

Alla luce di quanto suddetto si ritiene che la porzione di area artigianale/industriale ricadente all'interno delle arginature del Tevere in Loc. Santa Fiora – Campezzone debba essere esclusa dal "Perimetro degli interventi ricadenti in abaco di fattibilità" e anzi, prevederne la delocalizzazione.

Stesse limitazioni devono essere previste per il "Centro Servizi Parco Tevere" che più opportunamente potrebbe essere localizzato all'esterno delle arginature, sebbene in aree limitrofe.

#### Uso improprio delle arginature del fiume Tevere

Ad oggi le arginature del fiume Tevere, appartenenti al Demanio Idraulico, sono utilizzate impropriamente per il collegamento viario di alcune frazioni quali Campezzone, Santafiora, Viaio di Anghiari, tra loro e con la rete viaria comunale e provinciale. Tale uso non è legittimato da alcun atto di concessione, o di autorizzazione idraulica e pertanto ogni attività economica, ludico ricreativa ecc., che preveda l'utilizzo di tali arginature per l'accesso alle pertinenze fluviali, è mancante di un requisito fondamentale, quale appunto è quello dell'accesso. Si tenga conto che tale requisito non ha solo carattere formale, ma presenta anche un aspetto sostanziale per la mancanza dei requisiti di sicurezza della sommità arginale ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

#### Rispetto delle fasce di cui all'art. 96 del R.D. 523/1904

Nel territorio comunale di Sansepolcro sono presenti numerose situazioni di occupazione delle fasce di rispetto di corsi d'acqua pubblica, per la presenza di edifici anche residenziali, annessi, recinzioni, impianti ecc.

Dal momento che l'art. 124 delle NTA del RU è prevista la possibilità di perequazione finalizzata alla possibilità di trasferire all'interno della SUL volumi edificati con finalità di miglioramento e riqualificazione, è alquanto necessario estendere l'istituto della perequazione ai volumi presenti nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua pubblica. Sarebbe altresì opportuno prevedere una forma di incentivazione analoga al riconoscimento di un maggior volume edificabile in altro sito, ovvero uno sconto sugli oneri di urbanizzazione.

In merito alle fasce di rispetto giova precisare che con l'entrata in vigore della L.R. 79/2012 viene introdotto il reticolo delle acque, così come approvato con D.C.R. 57/2013. Su tale reticolo vigono le restrizioni previste dall'art. 1, c.1 della L.R. 21/2012 che non consente "... nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 (Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r. 91/1998. Abrogazione della l.r. 34/1994)".

Giova precisare che tale divieto ha natura puramente urbanistica, sebbene introdotto da una legge regionale con finalità di Difesa del Suolo, che non estende la pubblicità delle acque a tutto il reticolo; compito specifico della Autorizzazione Idraulica ai sensi dell'art. 2 del R.D. 523/1904.

In sostanza si aggiunge, a tutto il reticolo idraulico delle acque (pubbliche e non) un ulteriore vincolo, di natura puramente urbanistica, mentre sulle acque pubbliche e su quelle ritenute tali dalla Autorizzazione Idraulica, oltre al suddetto vincolo vige quello derivante dall'art. 96 del R.D. 523/1904.

Discarica bonificata all'interno dell'area golenale del Tevere

Negli elaborati del RU non si rileva la presenza della discarica del Comune, oggi dismessa, a comunque presente, che impone vincoli di gestione, all'interno dell'area golenale del fiume Tevere in località Campezzone.

Torrente Infernaccio

Non si rileva dagli elaborati presenti il rischio idraulico derivante dal borro dell'Infernaccio che scorre interamente tombato dalla zona Cimitero, fino alla confluenza nel T. Fiumicello. Tale pericolosità deriva da una insufficiente sezione idraulica di tutti gli attraversamenti e dello stesso tombamento, che in taluni punti risulta anche ammalorato.

Il Servizio Urbanistica della Provincia, resta, comunque, a disposizione per ogni precisazione ed approfondimento che si rendessero necessari anche nell'ambito di appositi incontri fra le strutture tecniche da concordare preventivamente.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Il Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale  
Valorizzazione Ambiente  
(Dott. Patrizio Lucci)

