

Regolamento urbanistico

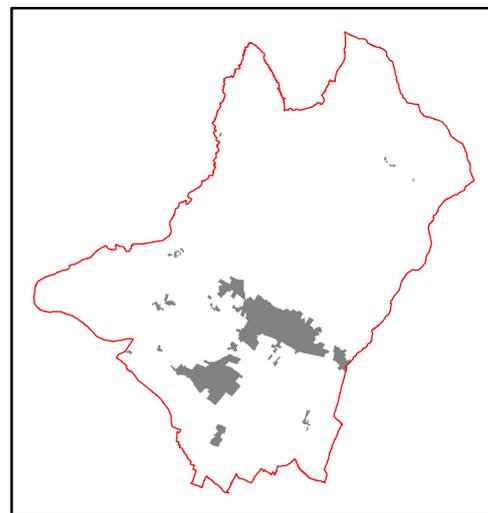
L.R.T. 1/2005, art.55 - L.R.T. 65/2014, art. 231

RELAZIONE

Integrazione ai fini dell'approvazione
del secondo stralcio

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
11 / c



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

PREMESSA.....	4
IL CONFRONTO CON LE STRUTTURE TECNICHE DELLA REGIONE TOSCANA E GLI ESITI INTERVENUTI.....	5
CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI RIGUARDANTI L'INSERIMENTO DI ULTERIORE DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL R.U. ADOTTATO.....	11
NOTE ALL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE	12
NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	13
I PRINCIPALI ULTERIORI ASPETTI CONSIDERATI DALLE OSSERVAZIONI E RELATIVE CONTRODEDUZIONI	14
LA STRUTTURA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ALL'APPROVAZIONE DEL SECONDO STRALCIO	15

PREMESSA

Nell'arco di tempo che intercorre tra l'adozione avvenuta con Del. CC. n. 62 del 31/05/2014 e il completamento dell'esame delle osservazioni sono intervenuti numerosi provvedimenti legislativi, regolamentari e pianificatori quali la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio", il D.P.G.R. n.64/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio" ed infine il Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) che si aggiungono a innovazioni della disciplina edilizia derivanti da provvedimenti governativi.

L'operazione di formulazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute si è pertanto accompagnata necessariamente a quella di un riallineamento di alcune parti della disciplina al fine di portare in approvazione uno strumento aggiornato con il contesto legislativo e regolamentare intervenuto.

In data 01/04/2015 con Del. CC. n. 41 è stato approvato un primo stralcio del Regolamento urbanistico relativo alla disciplina del patrimonio edilizio esistente con esclusione degli interventi sottoposti a strumento attuativo. La presente approvazione riguarda pertanto tutte le restanti previsioni ed essenzialmente quelle della aree di trasformazione, di recupero e del territorio rurale.

La parte di osservazioni relative a questi aspetti, che ammontano a 321, sono state organizzate secondo i seguenti raggruppamenti:

- | | |
|---|--------|
| - Osservazione d'Ufficio | n. 1 |
| - Osservazioni relative alle infrastrutture | n. 4 |
| - Osservazioni da Enti o Associazioni relative al territorio rurale | n. 8 |
| - Osservazioni relative al Patrimonio edilizio in territorio rurale | n. 60 |
| - Osservazioni relative alla articolazione e attività nel territorio rurale | n. 35 |
| - Osservazioni relative al Vincolo espropriativo | n. 6 |
| - Osservazioni relative a nuove aree TR, TRpr e RQ interne al T.U. | n. 46 |
| - Osservazioni relative a nuove aree TR, TRpr e RQ esterne al T.U. | n. 40 |
| - Osservazioni relative alle aree TR, TRpr e RQ adottate | n. 101 |
| - Osservazioni di Enti relative alle aree TR, TRpr e RQ adottate | n. 2 |

Sono di particolare rilevanza le osservazioni presentate da Regione Toscana e Provincia di Arezzo: le prime inerenti prevalentemente aspetti di dimensionamento e di considerazione degli aspetti paesaggistici del PIT/PPR; le seconde in particolare la disciplina del territorio agricolo e le relative tutele.

Entrambe le osservazioni hanno riguardato una pluralità di aspetti alcuni dei quali comuni, quali il dimensionamento sia residenziale che produttivo o il rapporto tra nuovi insediamenti e profili paesaggistici e di tutela. Per una valutazione circostanziata di tali criticità si è proceduto ad un confronto articolato e costruttivo con gli organismi tecnici sia della Regione che della Provincia, anche in occasione

di sopralluoghi specifici e circostanziati. Attraverso tale lavoro si è potuto in taluni casi dimostrare che sussisteva la coerenza necessaria tra il Regolamento urbanistico adottato e il PIT/PPR o il PTC , o, in altri casi, concordare le modifiche da apportare agli atti del Regolamento adottato in accoglimento delle osservazioni e dei contributi. Tutte le osservazioni i cui contenuti andavano oltre i meri errori o semplici valutazioni tecniche, sono state quindi controdedotte alla luce di quanto concordato con Regione e Provincia in merito alle questioni di contenuto strategico ivi contenute.

IL CONFRONTO CON LE STRUTTURE TECNICHE DELLA REGIONE TOSCANA E GLI ESITI INTERVENUTI

Si riporta a seguire i contenuti del verbale steso in occasione del sopralluogo intervenuto con i tecnici della Regione Toscana.

Resoconto a cura dell'Ufficio sull'incontro con i tecnici della Regione Toscana in merito al contributo inviato dalla Regione Toscana alla formazione del Regolamento Urbanistico adottato con d.c.c. n. 62/2014.

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

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

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

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

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

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

- il territorio rurale.

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

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

Innanzitutto l'arch. Luca Signorini ha spiegato il senso del contributo regionale, che è stato trasmesso anche nel rispetto del disposto di cui all'art. 27 della L.R. 01/05, ovvero nello spirito di collaborazione, al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica dell'atto di governo del territorio in corso di approvazione e per una maggiore efficacia dell'azione amministrativa. Non si tratta quindi di un parere prescrittivo ma di un invito all'approfondimento delle valutazioni effettuate dal Comune al fine di rimodulare le scelte che la stessa A.C. considererà passibili di modifica, per una loro maggiore coerenza con i contenuti della pianificazione regionale. In merito in particolare alle scelte che, pur oggetto dei rilievi regionali, l'Amministrazione Comunale considererà irrinunciabili sarà necessaria una più chiara e approfondita esplicitazione delle motivazioni poste a fondamento delle stesse.

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

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

- cercare di tenere conto il più possibile del contributo regionale soprattutto laddove vengono segnalati potenziali conflitti con il piano paesaggistico, ovvero nei casi delle previsioni di TR o RQ ricadenti in area soggetta al vincolo paesaggistico della collina o in aree soggette ai vincoli Galasso. Il piano paesaggistico regionale infatti, definitivamente approvato nel marzo del 2015, risulta immediatamente efficace, a differenza della L.R. 65/2014 e quindi il R.U. di Sansepolcro deve conformarsi ad esso;

- introdurre, per ciò che riguarda l'analisi delle osservazioni dei privati, il minor numero possibile di variazioni che necessitano di riadozione; questo limitato numero di variazioni che necessitano di riadozione deve poi comunque ricadere all'interno del perimetro del "territorio urbanizzato" di cui all'art. 224 della L.R. 65/2015 altrimenti il ricorso alla Conferenza paritetica sarà automatico e, nel caso di previsioni di nuova residenza considerate illegittime dalla nuova legge, condurrà sicuramente a cassare le previsioni comunali.

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

- a) il dimensionamento delle varie funzioni appare eccessivo (circa il 60% del dimensionamento massimo previsto dal P.S.) mentre il primo R.U. non dovrebbe essere sovraccaricato e dovrebbe contenere come soglie massime il 35% per la funzione residenziale ed il 55% per la funzione produttiva del dimensionamento massimo previsto dal P.S.;
- b) alla luce di ciò si chiede al Comune di riverificare le seguenti aree di trasformazione al fine di ricalibrare in riduzione il relativo dimensionamento: TR01*, TR03*, TR04*, TR05, TR06, TR07**, TR08**, TR09, TR19, TR22*, TR23*, TR24*, TR25, TR30**, TRpr01, TRpr02, TRpr06*, TRpr07*, RQ 22. La previsione dell' area di riqualificazione RQ22 pare peraltro in contrasto anche *"con l'art. 92, co. 8 delle N.T.A del Regolamento Urbanistico adottato, secondo il quale le serre non posso essere soggette a cambio di destinazione d'uso né cambio di utilizzo, rimanendo pertanto finalizzate alla sola attività produttiva agricola. Nel caso specifico inoltre l'intervento RQ 22 Palazzolo si pone in un contesto dagli evidenti connotati agricoli nei quali non appare opportuno l'insediamento di tipologie edilizie tipicamente urbane presenti al di là della linea ferroviaria che di fatto segna la demarcazione netta tra l'ambito urbano e quello ambito agricolo"*;
- c) tenuto conto che il R.U. dovrà rispettare le direttive e le prescrizioni contenute nello Statuto del territorio della implementazione paesaggistica del P.I.T., definitivamente approvata in data 27/03/2015, si segnala in particolare l'opportunità che vengano riverificate le previsioni riguardanti le aree TR pr01, TR pr02, TR03*, TR04*, TR05, TR06, TR07**, TR08**, TR24*, TR25 che paiono presentare profili di non compatibilità con il piano paesaggistico.

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

- individuazione in apposita cartografia del "perimetro dei centri abitati del R.U." e del perimetro del "territorio urbanizzato" del P.S.;
- considerare in generale **non accoglibili** le osservazioni finalizzate ad introdurre aree di trasformazione all'esterno del "territorio urbanizzato" del P.S.; tali istanze infatti dovrebbero

quanto meno essere rimandate al momento in cui (a cinque anni dall'entrata in vigore della L.R.65/14) dovrà essere redatto il nuovo P.S. che, comunque, non potrà in ogni caso introdurre trasformazioni che comportino nuovo impegno di suolo a fini residenziali al di fuori del perimetro del "territorio urbanizzato" definito ai sensi dell'art. 4 della stessa L.R. 65/2014.

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

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

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

- le aree oggetto di piano attuativo già approvato dal Consiglio Comunale (come ad esempio le **TR07****, **TR08****, **TR24****, **TR30****, **TRpr07****) possono essere confermate in quanto oggetto di provvedimenti recenti emanati dallo stesso Consiglio Comunale che ha adottato il R.U.; nelle schede progetto dovrà essere pertanto riportato il puntuale riferimento a tali provvedimenti ovvero prevedere come modalità di attuazione i piani attuativi approvati citandone gli estremi di approvazione. Per le aree TR in cui siano già stati approvati i piani attuativi qualora ricadenti in aree a vincolo paesaggistico (**TR07** e TR08****) e quindi già supportati dal parere di compatibilità paesaggistica favorevole della Conferenza ex art. 36 del P.I.T. dovrà essere fatto riferimento ai relativi atti mettendo così in evidenza che su tali scelte c'è già stato un assenso in merito alla compatibilità paesaggistica degli interventi anche da parte della Regione Toscana oltre che della Soprintendenza;
- per l'area **TR06** la Regione Toscana ha suggerito uno schema progettuale prescrittivo o una prescrizione localizzativa, da rispettare anche nel caso di redazione di piano attuativo alternativo allo piano unitario convenzionato, che preveda l'edificazione concentrata solo sull'area ad ovest in continuità con il tessuto posto lungo la strada della Montagna lasciando completamente libera la fascia ad est al di sopra della TR07**;
- l'area **TR05** è stata invece ritenuta compatibile con il P.I.T. in quanto inglobata in un'area parzialmente edificata;
- in merito all'area **TR04** è da argomentare molto bene la compatibilità con il piano paesaggistico cercando di evidenziare il valore della tutela del cono visivo verso la collina; in tale senso sarebbe auspicabile prevedere una diversa collocazione delle aree a cessione che, anziché lungo

via dei Molini, dovrebbero forse essere localizzate a est del varco individuato dal P.T.C. come corridoio verde da tutelare;

- l'area **TR03*** è quella che invece presenta la maggiore criticità e, risultando esterna sia al perimetro del centro abitato oltre che all'interno del vincolo paesaggistico della collina, dovrebbe essere oggetto di specifico approfondimento; la soluzione migliore sarebbe fondere tale area con la TR04 e sposare la potenzialità edificatoria tutta sulla TR04; o come alternativa ridurre comunque l'area con nuovo impegno di suolo portando il limite nord della stessa fino alla viabilità secondaria che collega via Coleschi con via Fossombroni;
- l'area **TR01** (così come la **TR09**) pur non ricadendo in area vincolata appare notevolmente incoerente con i criteri di definizione del margine tra territorio urbano e territorio rurale così come definito nel piano paesaggistico; si chiede pertanto che il Comune argomenti in modo molto approfondito la sua eventuale conferma;
- in merito alla **TR19** si indica la opportunità di prescrivere una diversa articolazione dello schema progettuale che concentri l'edificazione solo sulla fascia in aderenza all'edificato esistente;
- la eventuale conferma della **TR25** appare difficilmente argomentabile tenuto conto che risulta ancora completamente libera l'area oggetto di piano attuativo approvato TR24**;; sarebbe pertanto auspicabile una non conferma della TR25 nell'ambito del primo R.U.;
- in merito alla **RQ 22** si chiede di limitare al massimo l'edificazione e di concentrare la stessa lungo la strada che dal sottopasso della ferrovia conduce a Palazzolo;
- per ciò che riguarda la **TR23*** si chiede di precisare apposite prescrizioni per l'attuazione, ovvero di stabilire una regola di priorità degli interventi in modo che l'attuazione della TR23 non possa avvenire prima dell'attuazione delle previsioni relative alla contigua TR31 dell'aviosuperficie; si chiede quindi di specificare le funzioni ammissibili all'interno della TR23 in rapporto alla presenza dell'aviosuperficie e di definire un vincolo di destinazione d'uso (impossibilità di cambio d'uso);
- in merito poi alle **TRpr** si tratta di argomentare ed esplicitare in modo più approfondito l'eventuale conferma evidenziando comunque che si tratta di quote di funzioni produttive che hanno comunque, anche per la Regione, una minore criticità in quanto finalizzate a sostenere il tessuto socioeconomico locale.

Gli ulteriori criteri più generali che discendono da quanto emerso dall'incontro con la struttura tecnica della Regione si possono così schematizzare:

- 1) le osservazioni (di enti, associazioni e di privati) tendenti ad inserire nel R.U. nuove aree di trasformazione con funzione residenziale rispetto a quelle già adottate, se ricadenti al di fuori del perimetro del "territorio urbanizzato" definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e che possono ricadere anche in aree soggette a vincolo paesaggistico, **non potranno essere accolte in quanto in contrasto con la legge regionale 65/2014 oltre che spesso in contrasto anche con il P.I.T., P.T.C. e P.S.;**

- 2) le osservazioni riguardanti nuove aree di trasformazione, che ricadano in aree soggette a vincolo paesaggistico e che comportino l'incremento del dimensionamento attuale del R.U., anche se interne al perimetro del "territorio urbanizzato" definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, **non potranno essere ritenute accoglibili** sia perché non possono essere considerate sostenibili ulteriori aggiunte ad un dimensionamento già ritenuto eccessivo sia perché in contrasto con il piano paesaggistico regionale (si vedano le prescrizioni e direttive contenute nel piano paesaggistico riguardanti il vincolo della collina di Sansepolcro ed i vincoli Galasso); l'inserimento di questo tipo di aree comporterebbe comunque peraltro la necessità della riadozione allungando i tempi del procedimento di approvazione del R.U.. È poi da segnalare che l'eventuale accoglimento di questo tipo di osservazioni comporterà in linea generale la ripubblicazione con aggravio dei tempi per la conclusione del procedimento di approvazione definitiva del R.U., eventualità non coerente con l'obiettivo della Amministrazione Comunale di arrivare in tempi brevi alla definizione di un quadro finalmente stabile ed organico della strumentazione urbanistica comunale;
- 3) le osservazioni riguardanti nuove aree di trasformazione, con particolare riferimento a quelle con funzione residenziale, che comportino l'incremento del dimensionamento attuale del R.U., anche se interne al perimetro del "territorio urbanizzato", **non potranno essere, in linea generale, ritenute accoglibili** perché non possono essere considerate sostenibili ulteriori aggiunte ad un dimensionamento già valutato eccessivo. È poi da segnalare che l'eventuale accoglimento di questo tipo di osservazioni comporterà in linea generale la ripubblicazione con aggravio dei tempi per la conclusione del procedimento di approvazione definitiva del R.U., eventualità non coerente con l'obiettivo della Amministrazione Comunale di arrivare in tempi brevi alla definizione di un quadro finalmente stabile ed organico della strumentazione urbanistica comunale;
- 4) le osservazioni finalizzate all'incremento delle SUL delle aree TR e RQ già individuate dal R.U. adottato **non potranno essere, in linea generale, ritenute accoglibili** in quanto non possono essere considerate sostenibili ulteriori aggiunte ad un dimensionamento già valutato eccessivo, ad eccezione dei casi in cui siano stati applicati indici inferiori a quelli stabiliti in via generale dallo stesso R.U. (art. 125 delle N.T.A. del R.U. adottato); in particolare **non potranno essere ritenute accoglibili** le osservazioni di privati riguardanti le aree di trasformazione oggetto di segnalazione da parte della Regione (TR01, TR03*, TR04, TR05, TR06, TR07**, TR08**, TR09, TR19, TR22*, TR23*, TR24**, TR25, TR30**, TRpr01, TRpr02, TRpr06, TRpr07, RQ22) anche per quanto riportato nel precedente punto b).
- 5) **potranno essere ritenute accoglibili**, in coerenza con il P.I.T. e la L.R. 65/2014, le osservazioni riguardanti modesti completamenti edilizi interni al perimetro del "territorio urbanizzato", non ricadenti nei casi precedenti, che rispondano ai requisiti desumibili dalle norme disegnate riportate nell'allegato 2 alla disciplina del piano paesaggistico regionale.

CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI RIGUARDANTI L'INSERIMENTO DI ULTERIORE DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL R.U. ADOTTATO

Gli ulteriori criteri più generali che discendono da quanto emerso dall'incontro con la struttura tecnica della Regione si possono così schematizzare:

CRITERIO N. 1: le osservazioni (di enti, associazioni e di privati) tendenti ad inserire nel R.U. nuove aree di trasformazione con funzione residenziale rispetto a quelle già adottate, ma ricadenti al di fuori del perimetro del "territorio urbanizzato" definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e che possono ricadere anche in aree soggette a vincolo paesaggistico, **non sono state ritenute accoglibili** in quanto in contrasto con la legge regionale n.65/2014, oltre che spesso in contrasto anche con il P.I.T., P.T.C. e P.S.;

CRITERIO N. 2: le osservazioni riguardanti nuove aree di trasformazione, che ricadano in aree soggette a vincolo paesaggistico e che comportino l'incremento del dimensionamento attuale del R.U., anche se interne al perimetro del "territorio urbanizzato" definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, **non potranno essere ritenute accoglibili** sia perché non possono essere considerate sostenibili ulteriori aggiunte ad un dimensionamento già ritenuto eccessivo sia perché in contrasto con il piano paesaggistico regionale (si vedano le prescrizioni e direttive contenute nel piano paesaggistico riguardanti il vincolo della collina di Sansepolcro ed i vincoli Galasso). È poi da segnalare che l'eventuale accoglimento di questo tipo di osservazioni comporterà la riadozione (degli elaborati modificati comprensivi della VAS e delle indagini geologiche che dovranno essere previamente depositate al Genio Civile prima del Consiglio Comunale) e la ripubblicazione con aggravio dei tempi per la conclusione del procedimento di approvazione definitiva del R.U., eventualità non coerente con l'obiettivo della Amministrazione Comunale di arrivare in tempi brevi alla definizione di un quadro finalmente stabile ed organico della strumentazione urbanistica comunale.

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

CRITERIO N. 4: le osservazioni finalizzate all'incremento delle SUL delle aree TR e RQ già individuate dal R.U. adottato **non potranno essere, in linea generale, ritenute accoglibili** in quanto non possono essere considerate sostenibili ulteriori aggiunte ad un dimensionamento già valutato eccessivo, ad eccezione dei casi in cui siano stati applicati indici inferiori a quelli stabiliti in via generale dallo stesso R.U. (art. 125 delle N.T.A. del R.U. adottato); in particolare **non potranno essere ritenute accoglibili** le osservazioni di privati riguardanti le aree di trasformazione oggetto di segnalazione da parte della Regione (TR01,

TR03*, TR04, TR05, TR06, TR07**, TR08**, TR09, TR19, TR22*, TR23*, TR24**, TR25, TR30**, TRpr01, TRpr02, TRpr06, TRpr07, RQ22).

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

NOTE ALL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE

Negli ultimi venti anni, la disciplina per il territorio agricolo contenuta nelle leggi e nei regolamenti della Regione Toscana si è andata via via precisando intorno all'obiettivo di garantire il mantenimento delle funzioni agricole e dei manufatti a queste connesse, di limitare la perdita di funzione agricola e la sua sostituzione con attività di tipo urbano, di tutelare gli assetti storicizzati e quelli di valore ambientale e paesaggistico (da ultimo legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico).

Il Regolamento urbanistico adottato si muove in questa logica consapevole che nel territorio di Sansepolcro si fronteggiano due tendenze: una legata ad attività agricole importanti anche dal punto di vista reddituale, e un'altra legata ad interessi edilizi di riuso e trasformazione residenziale spesso in ambiti di valore paesaggistico.

Il R.U. è stato adottato in vigore della legge regionale n.1/2005, ma sarà approvato in vigore della nuova legge regionale n.65/2014. Sembra quindi ovvio che nel valutare le osservazioni si proceda con l'intento, ove possibile e legittimo, di conformare le norme verso il quadro più aggiornato che governerà in futuro la gestione dello strumento operativo.

Pur necessitando di qualche chiarimento e semplificazione, le norme adottate tengono conto dell'impianto contenuto sia nella legge regionale n.1/2005 che nella n. 65/2014, ossia, per quanto riguarda la considerazione del patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo, una disciplina per il patrimonio edilizio esistente di uso non agricolo, una per quello di uso agricolo ed una relativa alle condizioni per la mutazione d'uso da agricola ad altro (per lo più residenziale). Accanto a una disciplina generale per i vari casi, la legge indica limiti e condizioni per ulteriori interventi che devono essere definiti dagli strumenti comunali.

Entro questa griglia, la condizione prioritariamente fissata dalle norme alle trasformazioni è data dalla classe di valore dell'edificio il cui scopo è quello di tutelare i caratteri storici delle architetture rurali ove presenti e sufficientemente conservati.

Un secondo aspetto dirimente è quello di considerare la eventuale trasformabilità per quei manufatti che rivestano inequivocabilmente carattere di edificio e che quindi siano valutabili in termini di SUL ai sensi del Regolamento 64/R (non potrà rientrare, ovviamente, in tali parametri una baracca costituita da quattro pali coperta di lamiera!)

Un terzo aspetto relativo ad una logica che intende impedire forme speculative e l'introduzione di tipologie di natura urbana nelle campagne, è affrontato introducendo una dimensione media minima alla SUL recuperabile al fine di garantire moduli abitativi coerenti con una condizione di ruralità (a cui

sono certamente estranei i monocalci o simili). Tale minimo è ridotto per quei manufatti che, rivestendo valore storico, non possono essere demoliti, ma ammettono una forma di recupero. È introdotto lo strumento del trasferimento di capacità edificatoria sancito oggi anche dalla legge regionale n.65/2014.

Un quarto aspetto contenuto nelle norme del R.U. adottato, cui si ritiene di dover apportare parziali modifiche in accoglimento di alcune osservazioni di carattere generale, riguarda una sorta di premialità legata alla introduzione di funzioni integrative e complementari a quella agricola già previste in certi ambiti (ad esempio nel parco agricolo) da estendere anche ad ambiti svantaggiati dal punto di vista produttivo (ambiti naturalistici in quota).

Quelli riassunti sopra in forma semplificata costituiscono i principi guida con cui sono state le osservazioni pervenute al R.U. adottato.

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il documento del Rapporto Ambientale redatto ai fini dell'adozione del R.U. di Sansepolcro avvenuta con D.C.C. n. 62 del 31/05/2014 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, ha visto le integrazioni conseguite ai fini dell'approvazione del primo stralcio delle previsioni del R.U. in relazione alle aree ricadenti nei "tessuti post bellici" e nei "tessuti consolidati" comprensivi quelli con funzione produttiva. A tal fine il lavoro istruttorio inerente le osservazioni o le parti delle medesime relative alla prima fase, si è concentrato sull'analisi di quelle relative alle aree urbanizzate con esclusione delle aree TR e RQ soggette a Piano attuativo o progetto unitario convenzionato. Nella prima fase di approvazione è stata anche verificata la coerenza con il PIT/PPR adottato dalla Regione Toscana con D.C.R. n. 58 del 2/07/2014.

Al fine di conseguire l'approvazione del secondo stralcio del R.U. e pertanto di portare a compimento l'approvazione totale e definitiva del R.U. il documento del Rapporto Ambientale si completa delle integrazioni susseguenti il completamento delle controdeduzioni alle osservazioni non esaminate nella prima fase e della verifica di coerenza con il PIT/PPR approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015 in relazione all'art. 23 della disciplina ed in funzione della Nota post approvazione pervenuta dalla Direzione generale governo del territorio in data 23/07/2015 all'Amministrazione Comunale di cui è stato dato spazio nel secondo paragrafo della presente relazione.

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 sia nella fase di redazione delle controdeduzioni attinenti l'approvazione del primo stralcio sia nella fase della predisposizione delle controdeduzioni ai fini dell'approvazione del secondo stralcio.

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 regionale era 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 documento del Rapporto

Ambientale sono state 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.

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 suddetto. Al fine di verificare le coerenze del R.U. con il PIT/PPR il paragrafo 2.2 del Rapporto Ambientale introduce ed integra i contenuti ai fini delle disposizioni di cui all'art. 23 della disciplina del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico.

I PRINCIPALI ULTERIORI ASPETTI CONSIDERATI DALLE OSSERVAZIONI E RELATIVE CONTRODEDUZIONI

Le osservazioni e le controdeduzioni sopra riportate toccano, come detto, per i temi trattati aspetti paradigmatici dell'intero impianto del Regolamento urbanistico capaci di indirizzare molte controdeduzioni alle osservazioni dei privati. Tali temi riguardano infatti profili caratterizzanti della pianificazione di livello comunale in Toscana quali il contenimento del consumo di suolo agricolo, la tutela paesaggistica, il contenimento dei dimensionamenti, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole, la qualità degli insediamenti esistenti e proposti.

Gli elementi innovativi dedotti dal mutato contesto legislativo, pianificatorio e regolamentare si sono sostanziati in modifiche coerenti con l'impianto adottato relative a:

- 1- una definizione aggiornata con la L.R. n.65/2014 e con il Testo Unico per l'edilizia delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente. Conseguentemente si sono dovute riformulare le associazioni tra categorie di intervento e classe di valore degli edifici così come già fatto per la parte già approvata ;
- 2- il riferimento al Regolamento D.P.G.R. n.64/R della Regione Toscana contenente la definizione unificata dei parametri urbanistici, già sostanzialmente utilizzato nel Regolamento urbanistico adottato, in quanto all'epoca era disponibile come proposta tecnico-scientifica, è stato ora sviluppato integralmente nella versione proposta per l'approvazione;
- 3- l'intero corpo normativo dedicato al territorio agricolo è stato riorganizzato tenendo conto delle disposizioni in materia della L.R. n.65/14, traguardando anche le bozze del nuovo regolamento di attuazione per il territorio agricolo;
- 4- in quanto adottato precedentemente alla entrata in vigore della L.R. n. 65, il Regolamento Urbanistico di Sansepolcro non è tenuto alla definizione del perimetro del territorio urbanizzato. Tuttavia, tenuto conto che né il Piano strutturale né il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Arezzo contengono la definizione cartografica esplicita delle aree a prevalente e ad esclusiva funzione agricola, il perimetro del territorio urbanizzato è stato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.r.65/2014 con riferimento alle articolazioni territoriali contenute nel Piano strutturale aventi carattere inequivocabilmente agricolo. Ulteriori modifiche apportate in virtù dell'accoglimento di osservazioni riguardano:

Le prerogative previste per il Parco Agricolo sono state estese ad altri ambiti collinari e montani nei quali può avere rilevanza economica e sociale la multifunzionalità definita da attività integrative compatibili esplicitate nelle Norme tecniche per l'Attuazione.

In quanto rilevanti per le specifiche condizioni di edificabilità e trasformabilità del patrimonio edilizio esistente, sono state introdotte ulteriori articolazioni del territorio agricolo contenute nel vigente Piano Strutturale, per dare maggior risalto alla qualificazione dei diversi ambiti.

La L.r.65/20014 all'art.121 disciplina puntualmente la fattispecie attuativa del Progetto unitario convenzionato, già introdotta nel Regolamento urbanistico adottato di Sansepolcro. Al medesimo articolo si precisa che tale modalità attuativa è tuttavia ammissibile esclusivamente quando l'intervento, pur complesso, interessi aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria. In questo senso nelle norme in approvazione e in particolare nelle schede di trasformazione, è stata introdotta tale specificazione che limita il ricorso al Progetto unitario convenzionato alla presenza attestata delle opere di urbanizzazione primaria stabilendo al contempo la necessità della redazione del piano attuativo in caso contrario.

Nell'ambito delle modifiche apportate agli elaborati adottati in seguito all'accoglimento (parziale o totale) delle osservazioni pervenute, sono state anche apportate limitatissime modifiche o rettifiche agli elaborati grafici. Tali modifiche restano comunque nei limiti degli adattamenti necessari al cambiamento di scala (da 1/10.000 a 1/2.000) che consente una lettura più precisa dei segni fondiari distinti in cartografia.

LA STRUTTURA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ALL'APPROVAZIONE DEL SECONDO STRALCIO

Guida sintetica alla lettura degli elaborati ripresa dalla Relazione generale e rivista in ordine alle modifiche apportate ai fini dell'approvazione del secondo stralcio.

Il Regolamento urbanistico si struttura secondo una forma pianificatoria che, muovendosi coerentemente dai contenuti del Piano strutturale, declina in forma operativa le azioni ivi previste secondo le priorità espresse.

La sequenza logica-temporale che guida la formazione dello strumento e sulla base della quale sono stati prodotti i suoi elaborati costitutivi, è la seguente:

- 1- Declinazione in termini cogenti e conformativi degli **elementi statutari del Piano strutturale** (a loro volta coerenti con i contenuti del PTCP e del PIT), in particolare per gli aspetti aventi rilevanza sulla disciplina paesaggistica. Sono state cartografate in scala adeguata le Invarianti strutturali definite dal Piano strutturale e formulate specifiche norme atte a garantire la conservazione e la riproduzione del patrimonio territoriale. Tale elaborazione consente di individuare con chiarezza i limiti e le condizioni per la trasformabilità cui assoggettare le previsioni del Regolamento urbanistico. Nella fase della approvazione del secondo stralcio sono state eliminate le tavole 01bN e 01bS relative alle cartografie di alcuni dei tematismi attinenti le invarianti strutturali. Alcuni tematismi delle suddette tavole sono confluiti nelle tavole 01aN e

01aS, mentre altri sono andati a ricomporre il quadro della vincolistica attraverso l'introduzione degli elaborati 16N e 16S.

- 2- La straordinaria cifra qualitativa del **centro antico** di Sansepolcro ha indotto, al di là dei contenuti obbligatori del Regolamento urbanistico, alla elaborazione di una carta tematica che cerca di dare conto di dette qualità. La carta a grande scala (1/500) utilizza forme di rappresentazione realistica prossime a quelle della esperienza percettiva comune, evitando i simbolismi tipici della rappresentazione della cartografia tecnica, al fine di trattenere nella figurazione gli aspetti qualitativi, simbolici e culturali di una città rara. Particolare enfasi è riservata alla messa in forma dello spazio pubblico inteso sia come spazi aperti, verdi o pavimentati, che come edifici pubblici o di uso pubblico. Lo scopo fondamentale è quello di fornire la descrizione e la misurazione della più importante risorsa del territorio (la città tout court) utile alla costruzione di specifiche strategie progettuali, ma anche, contemporaneamente, a proporsi come strumento comunicativo e pedagogico nei confronti della comunità insediata per la diffusione della consapevolezza della consistenza e del valore del patrimonio insediativo storico della città e della sua "offerta" di futuro.
- 3- Verifica dello stato di fatto e di diritto degli **strumenti generali e attuativi previgenti** ai fini di:
 - Determinare il prelievo già operato nei confronti del dimensionamento del Piano strutturale;
 - Stabilire le modalità e i limiti al "trascinamento" delle previsioni attuative non ancora convenzionate;
 - Definire l'effettivo dimensionamento complessivo del Regolamento Urbanistico al fine di garantire un prelievo massimo che consenta la completa attuazione del Piano strutturale in almeno tre Regolamenti urbanistici (15-20 anni).

Con riferimento agli strumenti urbanistici attuativi in itinere si distinguono i seguenti casi:

- S.U.A. convenzionati- sono inseriti di diritto;
 - S.U.A. approvati dal C.C. – in quanto valutati in sede di Piano strutturale, sono inseriti nella loro consistenza quantitativa, funzionale e morfologica e identificati con ** negli elaborati del Regolamento urbanistico;
 - S.U.A. non ancora adottati valutati in sede di Piano strutturale con assegnazione di uno specifico dimensionamento, quando espressamente proposti in sede di "contributi " pervenuti, sono inseriti mantenendo i quantitativi assegnati dal Piano strutturale, ma ridefiniti secondo i criteri e i parametri del Regolamento urbanistico e identificati con * negli elaborati.
- 4- Predisposizione da parte dell'Amministrazione comunale di un **documento programmatico** contenente gli indirizzi per il quinquennio e i principi di gestione dell'esistente. Il documento evidenzia tra l'altro i temi ritenuti strategici in questa fase e posti tra le priorità del Regolamento urbanistico (Allegato alla Relazione Generale).
 - 5- Alla luce delle considerazioni sopra richiamate, si è proceduto alla fissazione di **un orizzonte di massima al dimensionamento** del primo Regolamento urbanistico (35-40%) cui riferirsi come criterio per la valutazione dei "contributi " comportanti addizioni insediative.

- 6- Analisi dei **contributi pervenuti** secondo la loro ammissibilità (coerenza con il Piano strutturale e le pianificazioni e i vincoli sovraordinati) e la loro compatibilità con gli indirizzi espressi dall'Amministrazione comunale (Elenco allegato alla Relazione generale).
- 7- Attivazione di un **percorso partecipativo** che ha interessato in numerose sessioni sia gli abitanti in generale, sia le categorie economiche e sociali, sia le organizzazioni dei tecnici operanti nel territorio. In quelle sedi sono state illustrate le linee guida del Regolamento urbanistico e acquisiti contributi di ordine generale o specifico. In particolare una forma di collaborazione operativa è stata attivata con la Consulta interprofessionale della Valtiberina toscana, relativamente alla disciplina del patrimonio edilizio esistente con particolare riferimento al Centro storico. (Rapporto del Garante).
- 8- Definizione dell'**"architettura" del piano** improntata alla massima semplificazione possibile e alla facile consultazione da parte degli operatori tecnici, utili alla messa in opera del piano e alla gestione degli uffici. Un criterio assunto come fondamentale è la corrispondenza tra gli elementi distinti in cartografia e nelle relative legende con l'articolato delle norme, come quello di evitare la sovrapposizione di norme o il rinvio a strumenti diversi; è invece evitata più possibile la ripetizione nelle Norme di disposizioni presenti in strumenti legislativi o regolamentari vigenti e indipendenti dalla potestà pianificatoria del Comune. Il Regolamento urbanistico si compone pertanto di :
 - a- serie cartografica in scala 1/10.000 contenete la identificazione cartografica delle **Invarianti strutturali** desunte dallo Statuto del Piano strutturale vigente. La carta e le norme correlata assumono pertanto il ruolo di contenuto paesaggistico di dettaglio del Regolamento.
 - b- serie cartografica in scala 1/10.000 contenente la **suddivisione del territorio rurale** che discende dal Piano strutturale e gli ulteriori ambiti finalizzati alla tutela e/o utilizzazione del territorio rurale. Gli ambiti di rilevanza ambientale, naturalistica e paesaggistica della montagna e del fiume sono incrementati dalla proposta di estensione dell'ANPIL esistente attraverso l'individuazione di un potenziale "Ambito di reperimento dell'ANPIL". Nel territorio rurale sono inoltre riconosciuti e distinti in cartografia gli insediamenti di funzioni specialistiche esistenti non ricadenti tra quelle funzionali, complementari o integrative della attività agricola, in quanto puntualmente riconosciute e confermate dal Piano strutturale. Sono inoltre indicati i tracciati della mobilità lenta e contemplativa relativi alla sentieristica esistente e proposta con in evidenza il cammino francescano del quale si propone un diverticolo in corrispondenza dell'abitato di Sansepolcro. Sono indicate le piste ciclabili sia in sede stradale esistente, sia in sede propria di progetto. Punto importante della rete proposta è la passerella ciclopedonale abbinata al nuovo ponte sul Tevere in corso di progettazione. E' indicato inoltre il Parco agricolo e le funzioni specialistiche a questo connesse per l'esercizio della multifunzionalità ipotizzata(Centro di educazione al gusto, Mercato contadino, Fattoria didattica, Ospitalità e assistenza al cicloturismo,...). Il Parco agricolo assume il ruolo di ambito di valorizzazione delle eccellenze agroalimentari, di ricerca e sperimentazione di riconversione biologica, di integrazione con funzioni culturali, di tempo libero e ricreative, di tutela della salute pubblica mediante la possibile proibizione di sostanze inquinanti in agricoltura, di convivenza tra agricoltura contemporanea e qualità dei paesaggi, di tutela e di riconciliazione dei rapporti visivi e ambientali tra la città e il "suo" territorio. In una fascia periurbana idonea di proprietà pubblica sono previsti orti sociali facilmente accessibili.

- c- serie cartografica in scala 1/2.000 relativa alle parti di **territorio urbanizzato** contenente:
- la **disciplina del patrimonio edilizio e urbanistico** esistente attraverso l'indicazione della classe degli edifici (da 1 a7) e dei Tessuti (antico, storico minore, postbellico, unitario, consolidato, di margine) riconosciuti mediante le loro caratteristiche storiche e morfologiche. La recente distinzione tra interventi di Ristrutturazione edilizia in Conservativa e Ricostruttiva consente di semplificare la relazione tra classe di edificio, tessuto, categoria di intervento. L'intero meccanismo risulta sensibilmente semplificato rispetto alla disciplina stratificatasi in oltre vent'anni, anche se si sono mantenuti saldi i criteri di tutela graduale in rapporto al valore degli edifici attribuiti attraverso gli accurati studi precedenti (confronto nello specifico capitolo della Relazione Generale.). Ulteriore semplificazione discende poi dal trasferimento delle precedenti norme contenenti direttive tecniche in un allegato al Regolamento edilizio. In via transitoria alla classificazione del patrimonio edilizio presente nel territorio rurale già contenuta nella Variante per la matrice storica, si applica una tabella di conversione con le classi istituite dal Regolamento urbanistico, avendo cura di fare salve le tutele ivi contenute.
 - la **suddivisione in tessuti** costituisce inoltre il riferimento per la disciplina delle funzioni definita semplicemente attraverso l'indicazione delle funzioni non ammissibili e liberalizzando di conseguenza tutte le altre. Le prescrizioni già contenute nel Piano strutturale circa le limitazioni all'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita sono recepite nel Regolamento urbanistico attraverso la individuazione cartografica delle medie strutture esistenti alla data di adozione del P.S. e consentendo il loro mantenimento o trasferimento in altra localizzazione a parità di S.U.L., al fine di migliorare la funzione commerciale all'interno del tessuto urbano e i suoi effetti sulla funzionalità pubblica in termini di dotazione di parcheggi e prestazioni ambientali.
 - i **perimetri delle aree a standard** la cui dimensione è riproposta nella proporzione di mq. 24/abitante insediabile calcolato sulla base di mq. 35 di sul /abitante. Tale aumento in sede di Regolamento urbanistico è ammesso ai sensi del Regolamento 3/R/2007 art.5 comma 4. Al fine di mantenere la massima flessibilità possibile al mutare eventuale delle esigenze di spazi pubblici (si tenga conto di come la riduzione della natalità o l'aumento della motorizzazione hanno modificato l'esigenza di spazi per la scuola o di quelli a parcheggio negli ultimi venti - trenta anni) si sono attribuite solamente le quattro suddivisioni base di legge (D.M. 1444/68) alle aree a standard. Sono limitatissime le aree preordinate all'esproprio destinate a standard, in quanto il meccanismo perequativo definito nel Regolamento urbanistico individua la cessione gratuita di una quota di aree che va dal 20 al 50% della superficie territoriale impegnata dalla trasformazione (aree TR) la cui destinazione è appunto a spazi per standard minimi e standard aggiuntivi.
 - la definizione dei perimetri della **aree** rispettivamente soggette a **trasformazione** mediante nuova edificazione (**TR**) o a **recupero** dell'esistente con o senza quantità aggiuntive (**RQ**). Come ricordato in altra parte del presente testo, sono distinte: le aree con Strumento urbanistico attuativo convenzionato (le uniche che la pianificazione deve inserire obbligatoriamente in un nuovo strumento) distinte con apposito cromatismo; aree con strumento urbanistico attuativo approvato distinte con due asterischi; aree già individuate e fatte salve dal Piano strutturale anche con esplicitazione della capacità edificatoria assegnata, distinte con un asterisco; aree con progetto di strumento

urbanistico attuativo in corso di progettazione oggetto di contributo propositivo da parte di privati, formalmente espresso in occasione dell'avvio della redazione del Regolamento urbanistico e ritenuto accoglibile; aree con capacità edificatoria derivante dalla Variante alla Fascia dei 200 metri. Tali aree sono contraddistinte con un asterisco quando la capacità edificatoria proposta risulti diversa da quella che risulterebbe dalla applicazione dei parametri perequativi adottati con il presente Regolamento urbanistico.

- coerentemente con le strategie espresse dal Piano strutturale finalizzate alla riqualificazione di intere parti della città, sono individuati ambiti nei quali perseguire azioni di **riqualificazione insediativa** accompagnata da riconversione e da diversificazione funzionale. Tali ambiti sono assoggettati a piani di recupero con interventi di ristrutturazione urbanistica volti al potenziamento dello spazio pubblico e all'inserimento di una molteplicità di attività.

- definizione di ambiti di **ricofigurazione della sezione stradale** volti a restituire alla strada una pluralità di usi e un ruolo di riqualificazione ambientale. Tali obiettivi sono perseguiti riarticolaro la sezione stradale di alcuni tratti della periferia urbana, solitamente sbilanciati verso l'uso veicolare, al fine di accogliere anche la funzione pedonale e ciclabile, unitamente alla introduzione di setti vegetali e alberature. Al fine dell'applicazione di tale principio progettuale sono state individuate delle sezioni tipo di riferimento, su cui articolare gli interventi, nell'Appendice 3 della Relazione Generale; tali sezioni tipo assumono il valore di linee guida per la redazione "Piano della mobilità sostenibile" e/o "Piano della ciclabilità urbana".

d- mappa in scala 1/500 contenente lo "**scenario progettuale**" **dettagliato del centro storico** costruita sulla rappresentazione di cui al punto 2), con particolare riguardo agli interventi proposti lungo il circuito murario, alle previsioni di Piani di recupero RQ situati a contatto con tale perimetro, alla disciplina delle aree a verde sui terrapieni e sui bordi, alla riqualificazione delle pavimentazioni di strade e piazze ancora incoerenti. Risultano in evidenza:

- il Piano di **Recupero della Fortezza** relativo all'insieme della Fortezza vera e propria, delle sue pertinenze, e degli spalti, oggi aree verdi private, evitando una frammentazione che risulterebbe lesiva dell'unitarietà dell'apparecchio difensivo. In assenza di rilievi e di conoscenze dettagliate sullo stato di consistenza e di conservazione del manufatto, le ipotesi di recupero oggetto dello specifico piano sono espresse per ambiti di localizzazione degli interventi e per funzioni prevalenti. In questo senso è riconosciuto un ambito relativo ad edifici e aree esterni al complesso della fortezza vera e propria, la cui destinazione prioritaria è quella ricettiva di tipo alberghiero di qualità elevata; un secondo ambito riguardante il complesso monumentale della fortezza da destinare ad un complesso di funzioni che comprendono quelle museali, di laboratori di ricerca, di centri di documentazione e simili, non escludendo funzioni che possono essere anche integrative di quelle ricettive, come la ristorazione, la convegnistica di dimensioni compatibili, o altre similari. Negli spazi esterni sono individuati due ambiti: uno idoneo a manifestazioni all'aperto di tipo culturale e artistico (concerti, teatro, mostre temporanee, installazioni, ecc.); un altro destinato a verde di uso pubblico che comunque mantenga il suo carattere costitutivo di superficie libera di contorno alla fortezza.

- il Piano di **Recupero della ex Manifattura** tabacchi già inserito nel Contratto di quartiere, del quale si propone una parziale modifica atta a evitare una sorta di nuova lottizzazione all'interno dell'area liberata da demolizioni. Le quantità edilizie destinate a demolizione, valutate in termini di SUL sono assoggettate a trasferimento in aree di trasformazione TR secondo i meccanismi perequativi e compensativi definiti nel presente Regolamento urbanistico. Nelle aree così acquisite è prevista la realizzazione di una "piazza del mercato" in parte coperta (utilizzando l'edificio esistente lungo le mura previo allargamento delle aperture a piano terra) collegata e attraversata dal percorso pedonale che corre le mura stesse sul lato sud.

- la previsione di **orti urbani** sul terrapieno tra il Baluardo di S. Lucia e la Porta del Ponte, con ipotesi di uso didattico e di educazione al gusto e alla corretta nutrizione, avvalendosi della presenza prossima delle scuole e del contributo del sapere esperto che può venire dagli Anziani residenti nella vicina Casa. Detta area è resa accessibile anche alle persone con disabilità mediante la progettazione di una rampa a norma e sono previste, nell'ambito degli orti e del bastione sistemazioni vegetali idonee ad esperienze olfattive dedicate specialmente agli ipovedenti.

- la previsione di tratti di **percorsi accessibili** che integrino quelli oggi esistenti in modo da collegare senza barriere architettoniche la maggior parte del contorno esterno alle mura e in particolare i parcheggi con il tessuto antico e di conseguenza con le sedi delle funzioni pubbliche ivi localizzate.

- per i tratti di strada interni al tessuto antico ancora in asfalto è prevista una **pavimentazione** in "calcestruzzo architettonico" del tipo carrabile con inerti dei colori della pietra locale.

- in tutto il centro storico anche al fine di rendere compatibile la mobilità motorizzata e quella ciclabile e nella evidente impossibilità e inopportunità di definire piste ciclabili in contesto storico monumentale, è proposta la "zona 30".

e - le trasformazioni mediante nuova edificazione indicate nelle planimetrie in scala 1:2.000 con la sigla TR e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente indicati nelle medesime planimetrie con la sigla RQ, sono sviluppate attraverso **Schede di indirizzo progettuale** che, dotate di valore normativo, costituiscono parte integrante degli elaborati del Regolamento urbanistico. In particolare le Schede di indirizzo progettuale di cui all'elaborato 10, visti i materiali che compongono ciascuna scheda e ai fini di una migliore usabilità delle medesime, sono stati suddivisi in due elaborati, 10a per le Aree di trasformazione e 10b per le Aree di trasformazione produttiva - Aree di riqualificazione. Ogni scheda contiene:

- *l'individuazione su ortofoto dell'area interessata;*
- *il profilo di coerenza con il Piano strutturale;*
- *gli elementi di criticità rispetto agli obiettivi;*
- *gli elementi di criticità rispetto alle azioni;*
- *i vincoli;*
- *l'estratto cartografico con indicazione delle Invarianti strutturali e dei vincoli (integrazione per l'approvazione del secondo stralcio);*
- *la descrizione sintetica dell'intervento ;*

- *le finalità che si intende perseguire;*
- *i parametri quantitativi: sup. territoriale, l'indice di utilizzazione, la SUL, la superficie a cessione;*
- *le destinazioni ammesse;*
- *la SUL destinata a Edilizia Residenziale Sociale;*
- *le opere collegate;*
- *la modalità di attuazione;*
- *gli elementi della Valutazione Ambientale Strategica;*
- *lo schema progettuale con distinzione di:*
 - . *ambito di reperimento della sup. fondiaria;*
 - . *ambito di reperimento della sup. a cessione gratuita;*
 - . *ambito di reperimento del sedime degli edifici;*
 - . *viabilità e spazi pubblici;*
 - . *numero di elevazioni;*
 - . *percentuale di ripartizione della SUL su ogni elevazione;*
 - . *altezza massima;*
 - . *tipologie ammesse.*
- *la fattibilità geologica, idraulica e sismica.*

Al fine di formulare disposizioni sufficientemente prescrittive per garantire univocamente il contenuto urbanistico che comprenda ovviamente anche gli effetti morfotipologici e sulla scena urbana delle trasformazioni previste, ma lasciare al tempo stesso lo spazio necessario e utile alla elaborazione progettuale architettonica, le Schede di indirizzo progettuale evitano di rendere prescrittive prefigurazioni troppo dettagliate. E' infatti convinzione dei progettisti del Regolamento urbanistico che sia improprio, di difficile gestione e foriero di infinite varianti, definire in sede di strumento urbanistico generale una sorta di progetto architettonico "miniaturizzato" e atemporale, privo dei necessari elementi conoscitivi di dettaglio e delle altrettanto necessarie elaborazioni progettuali e tuttavia dotato di valore prescrittivo. Molti piani in passato hanno sofferto di questa scelta dettata dalla pur comprensibile volontà di determinare già in sede di piano il risultato morfologico degli interventi previsti e più in generale la "forma urbis" risultante. Un tale atteggiamento progettuale rappresenta (ha rappresentato?) la necessità di contrastare l'indeterminazione morfologica propria dei piani razional-deterministici costruiti solo mediante indici e zoning funzionale tipici degli anni della crescita. Il primo Regolamento urbanistico di Sansepolcro cerca di affrontare il problema determinando prescrittivamente non solo i necessari parametri quantitativi classici, ma prefigurando lo "scheletro" dei rapporti spaziali e morfologici di tipo urbanistico. Si ritiene di perseguire questo obiettivo fissando in primis la "grana grossa" della distinzione tra l'area fondiaria su cui si localizzerà l'edificazione e l'area a cessione per spazi pubblici aggiuntivi rispetto agli standard minimi definita però come ambito di reperimento piuttosto che con un confine rigido. Ulteriore definizione riguarda, non tanto la pianta degli edifici (improbabile), quanto l'ambito di reperimento del sedime degli edifici (una specie di "area di galleggiamento" degli edifici) e la maglia viaria principale. A questa prescrizione si affianca l'indicazione del numero delle elevazioni combinato con l'altezza massima in metri. Lo scopo è favorire altezze maggiori ai minimi soprattutto al piano terreno in edifici complessi prospicienti spazi pubblici, dal momento che la capacità edificatoria è

espressa in mq. di SUL. Ulteriore elemento di indirizzo morfologico che tuttavia lascia intatta la latitudine del progetto di architettura è espresso dalla ripartizione percentuale della SUL alle diverse elevazioni, naturalmente nei casi più consistenti e complessi.

Nei casi con SUL maggiore o uguale a mq.1.500, è consentita l'attuazione per fasi, corrispondenti a **Unità Minime di Intervento (UMI)** definite in sede di Progetto unitario convenzionato o di Strumento urbanistico attuativo, che comunque garantiscano le eventuali prescrizioni poste a garanzia dell'unitarietà dell'intervento, fissate nelle Schede.

- **f-** tra i contenuti della Scheda di indirizzo progettuale compaiono alcune voci che fanno riferimento alla applicazione del **metodo perequativo e compensativo** assunti nel presente Regolamento urbanistico:

. la **capacità edificatoria** prevalentemente residenziale delle aree soggette a trasformazione (TR) è determinata dall'applicazione di un indice di utilizzazione territoriale (Regolamento 64/R/2013) e definito in metri quadri di Superficie Utile Lorda in ragione delle caratteristiche oggettive delle aree: 0,30 mq/mq nel caso di aree interne agli insediamenti (0,20mq/mq se i suoli hanno pendenze maggiori del 10%); 0,20 mq/mq se le aree sono in addizione al profilo degli insediamenti. Per le TRpr a destinazione prevalentemente produttiva l'indice è uniformemente 0,40 mq/mq. Nei casi previsti dalle presenti norme in cui sia prescritta la demolizione senza o con parziale ricostruzione o siano fissati limiti alla possibilità di riuso in loco delle consistenze edilizie, è ammesso il trasferimento totale o parziale delle sul esistenti. Detto trasferimento è destinato alle aree TR secondo i seguenti parametri:

- maggiorazione della sul fino a 0,40 mq/mq in presenza di una sul generata pari a 0,30 mq/mq;
- maggiorazione della sul fino a 0,30 mq/mq in presenza di una sul generata pari a 0,20 mq/mq;
- maggiorazione della sul fino a 0,50 mq/mq nelle aree TRpr con sul generata pari a 0,40 mq/mq.

I parametri di cui sopra sono comprensivi della attribuzione al comparto ospitante di una premialità aggiuntiva pari al 20% della sul ospitata.

In corrispondenza della applicazione dei parametri perequativi, nelle aree Tr è prescritta la **cessione gratuita** al comune di una superficie territoriale minima proporzionata alle dimensioni del comparto :

- 50% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 10.000 mq;
- 40% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 5.000 mq e < 10.000 mq;
- 30% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 2.000 mq e < 5.000 mq;
- 20% per aree di trasformazione con superficie territoriale < 2.000 mq.

Le superfici di cui sopra sono ridotte rispettivamente al 40%, 30%, 20% e 10% nel caso di ospitalità di sul trasferita.

g- Ulteriore aspetto caratterizzante il presente Regolamento riguarda la pianificazione della **Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.)**. Si intende Edilizia Residenziale Sociale:

- l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) che si attua in aree pubbliche da parte di soggetti attuatori pubblici;
- l'Edilizia Residenziale Convenzionata destinata alla cessione a prezzi calmierati o alla locazione a canone calmierato con o senza patto di futura vendita, che si attua anche come quota parte degli interventi residenziali di iniziativa privata.

L'insieme della ERS è fissata nella misura minima del 15% della SUL residenziale complessiva prevista dallo strumento ed è finalizzata a garantire:

- l'accesso alla casa delle parti più deboli della popolazione, per consentire alle famiglie a basso reddito di vivere in abitazioni di dimensioni adeguate e con una spesa proporzionata rispetto al reddito. Ne deriva una strategia di diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze: alloggi in affitto, edilizia convenzionata, sovvenzionata, agevolata;

- la 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.

Al fine di garantire una reale fattibilità degli interventi, la quota del 15% si applica agli interventi di nuova edificazione con sul di almeno 1500 mq.

Qualora il soggetto privato proponga quote maggiori di ERS il comune può stabilire una premialità proporzionale secondo modalità analoghe a quelle che si applicano nel caso di trasferimento di sul.

h- Il comune, nell'ambito delle attività di **monitoraggio** del Regolamento urbanistico e sulla base dell'andamento dei fenomeni sociali, economici e demografici riguardanti la comunità locale, stabilisce la suddivisione tra le diverse forme di ERS, eventuali incentivi, le modalità e i criteri di assegnazione diverse da quelle per l'accesso all'edilizia pubblica, l'entità della riduzione sui prezzi di cessione o di affitto nonché la durata minima del medesimo.

- tutti gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia sono soggetti alla applicazione dei **principi della edilizia sostenibile** nel rispetto dei seguenti requisiti:

-sono progettati, realizzati e gestiti con una specifica attenzione alla qualità dell'organismo edilizio, dei suoi costi e delle prestazioni ambientali nonché delle interazioni con il contesto in cui è inserito;

- minimizzano i consumi dell'energia e delle risorse ambientali e limitano gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio;

- sono concepiti e realizzati in maniera tale da garantire il benessere e la salute degli occupanti;

- tutelano l'identità storico-culturale e morfotipologica degli insediamenti e favoriscono il mantenimento dei caratteri urbanistici ed edilizi storici dominanti il contesto di riferimento;

-promuovono e sperimentano sistemi edilizi a costi contenuti in riferimento al ciclo di vita del manufatto, anche attraverso l'utilizzo di metodologie innovative o sperimentali con particolare riferimento alle condizioni di rischio sismico locale;

- adottano scelte localizzative e soluzioni planimetriche coerenti con l'assetto idrogeomorfologico e il microclima locale, tenendo conto dell'irraggiamento solare e dei venti dominanti e utilizzando la vegetazione per migliorare le condizioni ambientali.

i- la metodologia tradizionale della progettazione urbanistica legata alla zonizzazione funzionale, disciplina il **completamento** delle aree già parzialmente edificate mediante indici appunto di completamento da applicare nelle zone territoriali omogenee di tipo "B". Tale metodologia di tipo eminentemente quantitativo porta semplicemente ad una densificazione dell'edificazione prescindendo dal controllo degli aspetti morfologici e qualitativi risultanti. Nel Primo Regolamento urbanistico di Sansepolcro il tema del completamento è stato affrontato secondo un principio di "completamento morfologico" volto appunto a portare a compimento un brano insediativo secondo le regole già manifestate nel contesto prossimo. Si tratta in genere di lotti mancanti lungo strada, interstiziali ad una cortina edilizia il cui principio insediativo è appunto quello dell'allineamento e della modalità di rapporto con il lotto. I "**lotti interstiziali**" sono identificati cartograficamente ed è loro attribuita una capacità edificatoria predeterminata nella misura di mq. 250 di sul per ogni lotto, distribuiti su due elevazioni nel rispetto degli allineamenti preesistenti. Le eventuali omissioni cartografiche di "lotti interstiziali" (quasi inevitabili) potranno essere oggetto di osservazione quando si verifichi la ricorrenza delle condizioni morfologiche e dimensionali definite in Norma.

g- Gli interventi volti al **recupero**, alla riqualificazione e riabilitazione del patrimonio edilizio esistente sono indicati con la sigla **RQ** cui corrisponde una specifica Scheda i cui contenuti sono del tutto analoghi a quelli delle schede TR. Trattandosi di interventi sull'esistente i riferimenti quantitativi coincidono con la SUL esistente la cui consistenza deve essere certificata in sede di strumento attuativo o di progetto unitario. Le schede specificano i casi in cui è assegnata una SUL aggiuntiva. L'Edilizia Residenziale Sociale è assegnata solo nei casi in cui la SUL aggiuntiva a destinazione residenziale sia maggiore di mq.1.500.

I- La mobilità ciclabile

Coerentemente con i contenuti del Piano strutturale, il Regolamento urbanistico favorisce la mobilità lenta e definisce una rete di piste ciclabili distinte tra esistenti e di progetto, tra tracciati in sede propria e tracciati ricavati su sede stradale o tracciati dedicati in percorsi secondari, vicinali o rurali. L'insieme dei percorsi costituisce una rete continua interconnessa con le altre forme di mobilità (TPL, Ferrovia, autoparcheggi) ed ha lo scopo di collegare in ambito urbano le mete più significative quali nell'ordine, scuole, uffici pubblici, istituzioni culturali, sedi di attività sportive. In ambito territoriale il Regolamento Urbanistico individua, coerentemente con il PRIIM il tratto comunale della Ciclopista Tiberina interpretando tale direttrice secondo due tracciati, uno fluviale sugli argini del Tevere che si connetta a valle con analoghi tracciati fino a Città di Castello e oltre e un secondo con natura di superstrada ciclabile privo di incroci e in sede propria di connessione veloce urbana collocato in fregio alla ferrovia

Sansepolcro- Città di Castello. La rete in territorio aperto è relazionata con le emergenze paesaggistiche di ambito fluviale (Parco fluviale del Tevere, con le mete agro-ambientali del Parco Agricolo, con i percorsi francescani che attraverso la valle dirigono al monastero di Montecasale. Un ulteriore aspetto importante della rete ciclabile è la connessione tra il capoluogo e l'area industriale di S. Fiora- Alto Tevere con tracciato in sede propria che utilizza il secondo ponte sul Tevere in corso di progettazione. In quanto intersezione tra la Ciclopista Tiberina e l'Itinerario ciclabile Gr-Si-Ar contenuti nel PRIIN, è individuata una Ciclostazione in posizione di intermodalità ciclo-auto- TPL-ferrovia all'interno di un "polo della mobilità" localizzato dal Regolamento urbanistico nell'ambito del sedime ferroviario sottoutilizzato in ambito urbano.

Il centro antico di Sansepolcro e tratti distinti in cartografia di strade all'interno dei tessuti consolidati nonché tratti di percorsi in territorio agricolo, sono individuati come ambiti "Zona 30" al fine di consentirne la ciclabilità in condizioni di sicurezza. Ai sensi della LR 27/2012, il Comune elabora il Piano settore della mobilità ciclabile coerentemente con le disposizioni del Regolamento urbanistico. Al fine di introdurre in alcune sedi stradali esistenti in ambito periferico una pluralità di usi volti alla pedonabilità e alla ciclabilità in condizioni di sicurezza e di miglioramento della qualità ambientale e estetica di tali parti dello spazio pubblico, il Regolamento Urbanistico prevede interventi di riorganizzazione della sezione stradale esistente secondo modalità esemplificate negli schemi grafici nell'Appendice 3 allegata alla Relazione Generale.