



**ANGHIARI • CAPRESE M.LO • MONTERCHI • SANSEPOLCRO**

**DOC PN**

## **PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE**

Legge Regionale 65/2014

**STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE**  
Disciplina di Piano





# Piano Strutturale Intercomunale

Legge Regionale 65/2014

## Disciplina di Piano

*Luglio 2025*



<b>TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE .....</b>	<b>4</b>
Art. 1 Finalità, contenuti e ambito di applicazione del Piano Strutturale Intercomunale .....	4
Art. 2 Elaborati del Piano Strutturale .....	4
Art. 3 Modalità di attuazione del Psi .....	7
Art. 4 Indirizzi per Piani e Regolamenti di Settore .....	7
<b>TITOLO II - STATUTO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>8</b>
Art. 5 Contenuti dello Statuto del Territorio .....	8
<b>CAPO I – PATRIMONIO TERRITORIALE .....</b>	<b>8</b>
Art. 6 Il Patrimonio territoriale .....	8
<b>CAPO II – INVARIANTI STRUTTURALI .....</b>	<b>10</b>
Art. 7 Le invarianti strutturali .....	10
Art. 8 Invariante I: Caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici .....	10
Art. 9 Invariante II: Caratteri ecosistemici dei paesaggi .....	13
Art. 10 Invariante III: Carattere policentrico insediativo .....	22
Art. 11 Invariante IV: Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali .....	28
<b>CAPO III - LA DISCIPLINA PAESAGGISTICA .....</b>	<b>35</b>
Art. 12 La ricognizione delle prescrizioni del PIT/PPR .....	35
Art. 13 La ricognizione delle prescrizioni del PTCP di Arezzo .....	36
Art. 14 Disciplina paesaggistica .....	36
Art. 15 Disciplina del sistema idrografico .....	39
Art. 16 Disciplina delle attività estrattive .....	39
<b>CAPO IV - IL POTENZIALE RISCHIO ARCHEOLOGICO.....</b>	<b>41</b>
Art. 17 Aree a potenziale rischio archeologico .....	41
<b>CAPO V – L’ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>42</b>
Art. 18 Il territorio urbanizzato.....	42
Art. 19 Centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza .....	43
Art. 20 Il territorio rurale.....	44
<b>TITOLO III - STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.....</b>	<b>46</b>
<b>CAPO I – I TEMI DEL PIANO.....</b>	<b>46</b>
Art. 21 Obiettivi strategici .....	46
<b>CAPO II - I SISTEMI FUNZIONALI.....</b>	<b>47</b>
Art. 22 I sistemi funzionali.....	47
<b>CAPO III - IL SISTEMA INSEDIATIVO.....</b>	<b>47</b>
Art. 23 Il sistema insediativo .....	47
Art. 24 Obiettivi strategici per il sistema dei luoghi centrali .....	48
Art. 25 Obiettivi strategici per il sistema della residenza .....	49



Art. 26 Obiettivi strategici per il sistema della produzione .....	51
Art. 27 Prescrizioni generali per gli interventi nel territorio urbanizzato .....	53
<b>CAPO IV - IL SISTEMA AMBIENTALE .....</b>	<b>53</b>
Art. 28 Obiettivi strategici per il sistema ambientale .....	53
Art. 29 Prescrizioni generali per gli interventi nel territorio rurale .....	60
<b>CAPO V - IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....</b>	<b>61</b>
Art. 30 Il sistema della mobilità .....	61
<b>CAPO VI - LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE) .....</b>	<b>64</b>
Art. 31 UTOE: Indirizzi generali.....	64
Art. 32 Criteri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni .....	64
Art. 33 Criteri per il dimensionamento e la localizzazione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche .....	66
Art. 34 UTOE 1 Sansepolcro.....	67
Art. 35 UTOE 2 Monterchi e Anghiari .....	71
Art. 36 UTOE 3 Anghiari.....	75
Art. 37 UTOE 4 Caprese Michelangelo e Anghiari .....	79
<b>CAPO VII – RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE. AMBITI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI DI DEGRADO .....</b>	<b>84</b>
Art. 38 Riqualificazione dei sistemi insediativi e aree urbane da rigenerare.....	84
Art. 39 Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado .....	84
<b>CAPO VIII – CRITERI E STRUMENTI PER L’ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>86</b>
Art. 40 Disposizioni per la sostenibilità delle trasformazioni .....	86
Art. 41 Criteri per l’attuazione del Piano .....	86
Art. 42 Accordi tra Comune e soggetti pubblici e privati.....	87
Art. 43 Istituti innovativi per l'attuazione del Piano .....	87
<b>TITOLO IV – DISCIPLINA GEOLOGICA, IDRAULICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA .....</b>	<b>88</b>
Art. 44 Finalità ed ambito di applicazione .....	88
Art. 45 Prevenzione del rischio dovuto alle problematiche geologiche .....	88
Art. 46 Prevenzione del rischio dovuto alle problematiche idrauliche.....	89
Art. 47 Prevenzione del rischio dovuto alle problematiche sismiche.....	91
<b>TITOLO V – SALVAGUARDIE .....</b>	<b>92</b>
Art. 48 Norme di salvaguardia.....	92



## TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

### Art. 1 Finalità, contenuti e ambito di applicazione del Piano Strutturale Intercomunale

1. Il Piano Strutturale Intercomunale (da ora in poi anche PSi), costituisce lo strumento di pianificazione dell'intero territorio sovracomunale di ambito ed è finalizzato allo sviluppo sostenibile del medesimo. Esso, inoltre, in attuazione delle finalità del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale vigente, persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio, attraverso il contenimento dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio.

2. Il PSi è formato ai sensi della Legge Regionale 65/2014, nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica e ambientale, in coerenza con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) avente valore di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) della Regione Toscana e con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo (PTCP) vigenti. La coerenza del PSi con i piani citati è illustrata negli elaborati **"PR.2 - Relazione di conformità al PIT/PPR ed al PTCP"**.

3. Il PSi ha valenza a tempo indeterminato.

4. Nel rispetto di quanto disciplinato dalla legislazione vigente in materia, il PSi non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo; le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali saranno stabilite dai Piani Operativi (da ora in poi anche PO) dei singoli Comuni.

5. Il PSi non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo ad eccezione dell'individuazione degli ambiti territoriali per l'individuazione degli interventi di competenza della Regione o della Provincia e relative prescrizioni. Le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali saranno stabilite dai PO. Il PSi ha carattere precettivo immediato per le misure di salvaguardia di cui all'Art. 47 – Norme di salvaguardia delle presenti NTA.

6. Il PSi contiene:

- a) **prescrizioni**, cioè tutte le disposizioni espressamente previste per gli atti di governo del territorio, nonché le localizzazioni sul territorio degli interventi derivanti da leggi, Piani e Programmi di Settore di Enti istituzionalmente competenti la cui efficacia immediata e prevalente sia dettata dalla legge;
- b) **salvaguardie**, cioè le norme che stabiliscono, fino all'approvazione dei PO, i limiti per l'eventuale attuazione di interventi prevista da previsioni vigenti e che, comunque, vietano interventi che contrastino con il PSi;
- c) **vincoli**, quelli derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, paesaggistica, ambientale, geologica, idraulica, come rappresentati negli elaborati del Quadro conoscitivo del presente Piano, riferiti alla vincolistica;
- d) **indirizzi**, quelli corrispondenti alle indicazioni contenute nella presente Disciplina per la gestione urbanistica e per i progetti pubblici e privati.

### Art. 2 Elaborati del Piano Strutturale

1. Il PSi si compone dei seguenti elaborati, suddivisi tra Quadro conoscitivo, Statuto del Territorio e Strategia dello sviluppo sostenibile.



## **QUADRO CONOSCITIVO**

### **RELAZIONI**

**QR.1** - Relazione di Quadro Conoscitivo

**QR.2** – Relazione archeologica

*Allegato 1 - Schedario dei siti archeologici*

### **TAVOLE**

#### **QTA - La struttura idro-geomorfologica**

QTA.1 - Bacini idrografici

QTA.2 - Tipi fisiografici

#### **QTB - La struttura ecosistemica**

QTB.1 – Uso del suolo

QTB.2 – Categorie forestali

QTB.3 – Vegetazione naturale

QTB.4 – Habitat natura 2000

QTB.5 – Categorie ecosistemiche

QTB.6 – Valore naturalistico

#### **QTC - La struttura insediativa**

QTC.1 - Periodizzazione dell'edificato

QTC.2 - Dinamiche socio-demografiche

QTC.3 - Attività turistico ricettive

QTC.4 – Mobilità

QTC.5 - Servizi a rete

#### **QTD - La struttura agro-forestale**

QTD.1 - Uso del suolo agricolo

QTD.2 - Agroecosistemi locali

QTD.3 - Patrimonio selvicolturale

#### **QTF - Ricognizione dei vincoli ambientali**

#### **QTG.1 - Carta del Potenziale Archeologico**

### **DOSSIER**

**QD.1** - Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado

**QD.2** - Mappatura dei percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane

## **STATUTO DEL TERRITORIO**

### **RELAZIONI**

**PR.2** - Relazione di conformità al PIT/PPR ed al PTCP

### **TAVOLE**

**PA.1** - Patrimonio territoriale

**PA.2** - Invarianti strutturali:

PA.2.1 - Caratteri idro-geomorfologici

PA.2.2 - Caratteri ecosistemici

PA.2.3 - Carattere policentrico insediativo

PA.2.4 - Caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali

**PA.3** - Articolazione del territorio intercomunale

**PA.4** - Ricognizione dei vincoli PIT-PPR



## **DOSSIER**

**PD.1** - Territorio urbanizzato e morfotipi insediativi

**PD.2** - Centri e nuclei storici

## **STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE**

### **RELAZIONI**

**PR.1** - Relazione illustrativa generale

### **TAVOLE**

**PB.1** - Strategie di area vasta

**PB.2** - Sistema ambientale

**PB.3** - Sistema della mobilità

**PB.4** - Sistema insediativo

**PB.5** – UTOE

### **NORME**

**PN** - Disciplina di Piano

## **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**VAS.1** - Rapporto ambientale

**VAS.2** - Sintesi non tecnica

## **VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

**VI.1** - Valutazione di Incidenza

## **INDAGINI GEOLOGICO – IDRAULICHE - SISMICHE**

### **RELAZIONI**

**GR.1** - Relazione Geologica di fattibilità

**GR.2** - Relazione Idrologico-Idraulica

### **TAVOLE**

**G01** - Carta Geologica

**G02** - Carta Geomorfologica

**G03** - Carta Idrogeologica

**G04** - Carta delle indagini

**G05** - Carta Geologico-Tecnica

**G06** - Sezioni Geologico tecniche

**G07** - Carta delle frequenze

**G08** - Carta delle MOPS

**G09** - Carta della Microzonazione sismica di FHa 0.1-0.5s

**G10** - Carta della Pericolosità Geologica

**G11** - Carta della Pericolosità Sismica Locale

**G12** - Carta dell'oroidrografia

**G13** - Carta del reticolo idrografico e Territorio urbanizzato

**G14** - Carta dei battenti per eventi Tr 50 anni

**G15** - Carta dei battenti per eventi Tr 200 anni

**G16** - Carta della pericolosità idraulica

**G17** - Carta della magnitudo idraulica

**G18** - Carta delle aree presidiate da sistemi arginali

**G19** - Carta delle velocità Tr 200 anni



## **PIANO REGIONALE CAVE**

### **RELAZIONI**

Gc – Recepimento Piano Regionale Cave – Relazione Tecnica

#### **Art. 3 Modalità di attuazione del PSI**

1. Il PSI si attua mediante gli strumenti della pianificazione urbanistica di cui all'art. 10 della LR 65/2014 quali il PO, di cui all'art. 95 della stessa legge e gli altri strumenti urbanistici di livello comunale suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili che lo compongono quali i Piani Attuativi comunque denominati.

2. Per la predisposizione degli strumenti della pianificazione urbanistica sotto ordinati il PSI si esprime attraverso:

- a) **obiettivi**, indirizzi programmatici e criteri di pianificazione individuati per ogni ambito in cui si articola lo statuto del territorio anche in funzione della definizione delle Invarianti Strutturali e per ogni singola UTOE;
- b) **prescrizioni**, finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei sistemi funzionali, alla tutela e valorizzazione delle risorse intese nella più ampia accezione, alla sistemazione degli assetti insediativi esistenti e di nuova previsione, al recupero di situazioni di degrado;
- c) **salvaguardie**, ai sensi dell'art 92 comma 6 della LR 65/2014, da attuarsi fino all'approvazione dei Piani Operativi, tese a rendere attuabili le previsioni vigenti ritenute necessarie e improcrastinabili.

3. Il PSI indica la perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 100 e dell'art. 101 della Legge Regionale come uno degli strumenti della pianificazione operativa; è finalizzata a sostituire il procedimento espropriativo per la realizzazione di opere pubbliche; essa al contempo consente di distribuire equamente i diritti edificatori a tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica indipendentemente dalle destinazioni d'uso attribuite dal piano urbanistico alle singole aree o a parti di esse.

#### **Art. 4 Indirizzi per Piani e Regolamenti di Settore**

1. Il PSI si attua attraverso il PO, i Piani Attuativi di cui al "Capo II – Finalità, contenuti e procedure di approvazione dei piani attuativi e del progetto unitario convenzionato" della LR 65/2014.

2. Oltre agli strumenti di pianificazione urbanistica di cui al precedente comma, il PSI potrà trovare attuazione anche attraverso Piani e Regolamenti di settore che riguarderanno particolari e specifici temi di pianificazione:

- Piano dell'Accessibilità Urbana
- Piano per l'installazione dei ripetitori di telefonia mobile
- Piano del colore
- Piano Urbano della Mobilità e Mobilità Sostenibile
- Piano Comunale di Classificazione Acustica
- Piano Energetico Comunale



## TITOLO II - STATUTO DEL TERRITORIO

### Art. 5 Contenuti dello Statuto del Territorio

1. Lo Statuto del territorio stabilisce le regole per la tutela e riproduzione del proprio Patrimonio territoriale comunale e costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le azioni del PSi e degli altri atti di governo del territorio di cui alla LR 65/2014.
2. Il PSi individua quali obiettivi statutari, la tutela delle aree di pregio paesaggistico, delle zone panoramiche, degli edifici di interesse paesaggistico, degli edifici di valore classificati dal presente Piano nonché delle emergenze puntuali di pregio ed il recupero delle aree degradate.
3. Lo Statuto del territorio contiene:
  - il patrimonio territoriale comunale e le relative invarianti strutturali;
  - la perimetrazione del territorio urbanizzato e l'individuazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;
  - la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTCP e le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale conformate alla disciplina paesaggistica del PIT;
  - i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.
4. Lo Statuto del Territorio, in riferimento al PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, assume e persegue gli obiettivi generali della Disciplina del Piano, gli obiettivi di qualità della disciplina dell'Ambito di paesaggio 12 "Casentino e Valtiberina", gli obiettivi della disciplina dei beni paesaggistici e gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

## CAPO I – PATRIMONIO TERRITORIALE

### Art. 6 Il Patrimonio territoriale

1. Il Patrimonio territoriale comprende gli elementi naturali, storici, culturali, economici e sociali che, nel loro insieme, concorrono a definire l'identità e la peculiarità del territorio dei Comuni della Valtiberina Toscana: Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro. Tali elementi sono da considerare beni comuni dei quali devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, sostenibilità degli usi e durevolezza.
2. Il Patrimonio territoriale è costituito da:
  - a) la **struttura idrogeomorfologica**, comprendente i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
  - b) la **struttura ecosistemica**, comprendente le risorse naturali aria, acqua, suolo e gli ecosistemi della fauna e della flora;
  - c) la **struttura insediativa**, comprendente le città e gli insediamenti minori, i sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, i manufatti stradali minori, gli elementi puntuali di rilevanza storica o documentale;
  - d) la **struttura agro-forestale**, comprendente i boschi, i pascoli, i campi e le relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.
3. Le componenti di cui al comma precedente, e le relative risorse, non possono essere ridotte in modo irreversibile. Le azioni di trasformazione del territorio sono considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutti i componenti.



4. Il Patrimonio territoriale comprende, inoltre, il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici così come definiti dall'art. 2 del D.Lgs 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio (d'ora in poi Codice) ed il paesaggio così come definito dall'art. 131 del Codice.

5. Il Patrimonio territoriale dei Comuni della Valtiberina Toscana: Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro, è rappresentato dal PSi nell'elaborato "**Tav. PA.1 – Patrimonio territoriale**" ed è costituito dai seguenti elementi:

**a) Elementi patrimoniali della struttura idrogeomorfologica:**

- Geositi
- Reticolo idrografico (LR 79/2012 – Agg. DCRT 25/2024)
- Giacimenti (in recepimento del Piano Regionale Cave - PRC)
- Siti di reperimento dei Materiali Ornamentali Storici (MOS, in recepimento del PRC)
- Siti inattivi (in recepimento del PRC)

Sono inoltre parte integrante del patrimonio territoriale i caratteri idrogeomorfologici del territorio intercomunale rappresentati negli elaborati degli studi geologici e idraulici.

**b) Elementi patrimoniali della struttura ecosistemica:**

- Corridoi ecologici
- Zone umide
- Corridoi ripariali
- Filari di alberi
- Siepi

**c) Elementi patrimoniali della struttura insediativa:**

- Centri storici
- Sedimi edilizi presenti al Catasto Leopoldino in area urbana
- Sedimi edilizi al 1954 in area urbana
- Nuclei storici rurali
- Ville ed edifici specialistici
- Viabilità (fondativa)

**d) Elementi patrimoniali della struttura agroforestale:**

- Aree boscate
- Aree aperte
- Sistemazioni idraulico agrarie
- Edilizia rurale

6. Il PSi riconosce le risorse sopra elencate come componenti identitarie del Patrimonio territoriale e le tutela e le valorizza nello Statuto del Territorio ed in particolare mediante la disciplina delle Invarianti strutturali di cui al Capo II del presente Titolo.

7. I singoli PO comunali provvedono a precisare l'individuazione e la rappresentazione degli elementi costitutivi del patrimonio territoriale e provvede a disciplinarli in conformità alle disposizioni dello Statuto del Territorio del PSi.

8. In particolare, in relazione agli elementi costitutivi della struttura insediativa, i Piani Operativi provvederanno a:

- individuare e disciplinare gli insediamenti storici come indicato all'Art.19;
- verificare e, se necessario, aggiornare nell'ambito del patrimonio edilizio esistente al 1930 la classificazione di valore degli edifici e dei complessi edilizi, e disciplinare gli interventi ammissibili nel rispetto dei valori storico architettonici, paesaggistici e testimoniali;
- precisare la localizzazione, verificare la consistenza e definire le modalità di intervento degli edifici specialistici;



- individuare in modo dettagliato la viabilità storica ed indicare una specifica normativa per assicurarne la continuità e la fruibilità.

9. Il Patrimonio territoriale comprende il patrimonio culturale, costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004 come elencati al successivo CAPO III e rappresentati, con efficacia ricognitiva, nella tavola “**PA.4 – Ricognizione dei vincoli PIT/PPR**” ed il paesaggio quale definito all'art. 131 del Codice e come descritto e disciplinato dal PIT/PPR.

## **CAPO II – INVARIANTI STRUTTURALI**

### **Art. 7 Le invarianti strutturali**

1. Le Invarianti strutturali identificano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie che qualificano il patrimonio territoriale.

2. Il PSi, in conformità alle indicazioni del PIT/PPR, individua sul territorio dei Comuni di Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro quattro Invarianti strutturali, identificandole in:

- I - Caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- II - Caratteri ecosistemici dei paesaggi;
- III - Carattere policentrico insediativo;
- IV - Caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.

3. Qualsiasi azione di trasformazione del territorio è consentita a condizione che garantisca la conservazione, la valorizzazione o l'incremento delle risorse individuate quali Invarianti dal presente Piano.

4. Le quattro Invarianti strutturali, le quali così come individuate e disciplinate, non costituiscono un vincolo di non modificabilità del bene ma un quadro di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità, tengono conto di quanto indicato nella Scheda d'Ambito 12 “Casentino e Valtiberina” del PIT/PPR e sono declinate e dettagliate a scala locale.

5. Il PSi rappresenta le Invarianti strutturali nelle tavole “**PA.2 – Invarianti strutturali**” (**PA.2.1, PA.2.2, PA.2.3, PA.2.4**), verificando e precisando ad una scala di maggior dettaglio le rappresentazioni contenute negli elaborati del PIT/PPR, secondo le indicazioni degli Abachi delle Invarianti.

6. Per ciascuna Invariante strutturale il PSi, nei successivi articoli definisce le specifiche azioni affidate ai Piano Operativi. Il PSi persegue gli obiettivi generali indicati per ciascuna Invariante negli artt. 7, 8, 9 ed 11 della Disciplina del Piano del PIT/PPR e, nei successivi articoli del presente Capo, recepisce, integrandoli e specificandoli ove necessario, gli obiettivi specifici e le azioni indicati dal PIT/PPR da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

### **Art. 8 Invariante I: Caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**

1. I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari che stanno alla base dell'evoluzione territoriale e storica del paesaggio. I principali elementi che caratterizzano l'Invariante sono la struttura geologica, geomorfologica e idrogeologica, oltre a quella pedologica, nonché la loro evoluzione nel tempo.

2. Obiettivo generale dell'Invariante, indicato anche dal PIT/PPR, è la tutela del sistema idro-



geomorfologico che si esplica attraverso la tutela del "patrimonio" geologico, geomorfologico e idrogeologico.

3. Nei territori comunali dei Comuni di Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro il PSi individua i seguenti tipi fisiografici, rappresentati nella tavola "PA.2.1 – Invariante I: **Caratteri idro-geomorfologici**" in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'Invariante I del PIT/PPR:

- la Montagna;
- la Collina;
- la Collina dei bacini neo-quadernari;
- il Margine;
- le Pianure e fondovalle.

4. All'interno del tipo fisiografico **Montagna** il PSi individua il seguente sistema morfogenetico per il quale sono individuate le azioni (da declinare nei successivi atti di governo del territorio) per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura idro-geomorfologica dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici:

- **Montagna calcarea (MOC)**
  - conservare i caratteri geomorfologici del sistema che sostiene paesaggi di elevata naturalità e valore paesaggistico, sia epigei che ipogei;
  - salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche, limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti e delle attività estrattive;
  - perseguire il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica nell'attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino.
- **Montagna silicoclastica (MOS)**
  - evitare gli interventi di trasformazione che comportino aumento del deflusso superficiale e alterazione della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
  - evitare che interventi relativi alla viabilità minore destabilizzino i versanti.
- **Montagna dell'Appennino esterno (MAE)**
  - favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria, idraulico-forestali e di protezione del suolo;

5. All'interno del tipo fisiografico **Collina** il PSi individua il seguente sistema morfogenetico per il quale sono individuate le azioni (da declinare nei successivi atti di governo del territorio) per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura idro-geomorfologica dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici:

- **Collina sui depositi neo-quadernari con livelli resistenti (CBLr)**
  - mantenere e promuovere la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, in particolare privilegiando l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti;
  - coniugare l'attitudine alle colture di pregio con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
  - favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.



- **Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd)**
  - evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
  - favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale.
- **Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri (CLVr)**
  - evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
  - evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti;
  - in particolare, per il complesso dei Monti Rognosi, tutelare e conservare i peculiari caratteri geomorfologici e paesaggistici degli affioramenti di ofioliti.
- **Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd) e Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane (CTVr)**
  - limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
  - evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.
- **Collina calcarea (Cca)**
  - salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti;
  - perseguire la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica nell'attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino.

6. All'interno del tipo fisiografico **Collina dei bacini neo-quaternari** il PSi individua il seguente sistema morfogenetico per il quale sono individuate le azioni (da declinare nei successivi atti di governo del territorio) per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura idro-geomorfologica dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici:

- **Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate (CBAt)**
  - evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
  - mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
  - favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
  - evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

7. All'interno del tipo fisiografico **Margine** il PSi individua il seguente sistema morfogenetico per il quale sono individuate le azioni (da declinare nei successivi atti di governo del territorio) per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura idro-geomorfologica dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici:

- **Margine (MAR):**
  - limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
  - evitare estesi rimodellamenti delle morfologie;



- favorire una gestione agricola che tenga conto dello scarso potenziale naturale dei suoli e della necessità di tutela delle falde acquifere;
- limitare i rimodellamenti della topografia associati agli impianti di colture intensive.

8. All'interno del tipo fisiografico **Pianure e fondovalle** il PSi individua i seguenti sistemi morfogenetici per i quali sono individuate le azioni (da declinare nei successivi atti di governo del territorio) per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura idrogeomorfologica dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici:

- **Fondovalle (FON) e Alta pianura (ALP)**

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

9. Sui seguenti elementi individuati nella tavola "**PA.2.1 - Statuto del territorio-Caratteri idrogeomorfologici**" come **emergenze geomorfologiche ed elementi idrografici** il PSi dispone una tutela specifica da declinare nei successivi atti di governo del territorio:

a) **Geositi:**

- Cascata del Gorgo del Ciliegio
- Cascata dell'Afra e affioramento di stratificazioni della Marnoso - Arenacea orizzontali di notevole spessore
- Sorgente sulfurea presso Case Tovagliole
- Cava di rame presso il Conventino

b) **Ofioliti della collina delle Unità liguri a versanti ripidi:**

- Breccie e conglomerati poligenici ad elementi di ofioliti; olistostromi; slump
- Rocce effusive e depositi piroclastici; rocce vulcanoclastiche
- Rocce ofiolitiche; gabbri
- Aree carsiche

c) **Elementi idrografici:**

- Invaso di Montedoglio.

## **Art. 9 Invariante II: Caratteri ecosistemici dei paesaggi**

1. I caratteri ecosistemici rappresentano la struttura biotica del paesaggio comunale e definiscono un ricco ecomosaico con prevalenti matrici agricole e forestali, con buoni livelli di biodiversità e localizza, rilevanti, valori naturalistici.

2. Obiettivo generale dell'Invariante, indicato dalla Disciplina del PIT/PPR, è elevare la qualità ecosistemica del territorio attraverso l'efficienza della rete ecologica, l'alta permeabilità ecologica, l'equilibrio delle relazioni tra le componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

3. Nei territori comunali dei Comuni di Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro il PSi individua i morfotipi ecosistemici ed i connessi elementi funzionali e strutturali della rete ecologica e li rappresenta nella tavola "**PA.2.2 - Invariante II – Caratteri ecosistemici**".

4. Il PSi persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione della struttura ecosistemica, così come esplicitato ai successivi commi, nonché mediante l'applicazione dei principi contenuti nel PIT/PPR e nell'altra pianificazione di settore.

5. Gli elementi costituenti la struttura ecosistemica sono inquadrati all'interno della rete ecologica del PIT/PPR e del PTCP ed è costituita dai seguenti e principali elementi strutturali:



- a) **Ecosistemi forestali:**
  - Nodo forestale primario
  - Nodo forestale secondario
  - Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
  - Corridoi ripariali
  - Matrice forestale a elevata connettività
- b) **Ecosistemi agropastorali:**
  - Nodo degli ecosistemi agropastorali
  - Matrice agroecosistemica collinare
  - Matrice agroecosistemica di pianura
  - Agroecosistema frammentato attivo
  - Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
  - Agroecosistema intensivo
- c) **Ecosistemi palustri e fluviali:**
  - Zone umide
  - Corridoi fluviale
- d) **Ecosistemi strutturali di minor rilievo:**
  - Ecosistemi rupestri e calanchivi
- e) **Elementi funzionali:**
  - Corridoio ecologico fluviale da riqualificare e valorizzare
  - Direttrice di connettività da ricostruire
  - Direttrice di connettività extra-regionale
  - Filari di alberi – connettività locale
  - Area critiche per processi di artificializzazione da riqualificare
  - Barriera infrastrutturale principale da mitigare

6. Il nodo degli agroecosistemi trova una sua declinazione di fondamentale valore ecologico nelle aree alto-collinari.

a) **Salvaguardia degli ecosistemi forestali**

- a)1. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura ecosistemica, il PSI definisce le seguenti azioni per gli **ecosistemi forestali**:
- miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare riferimento alle matrici forestali di latifoglie termofile e sclerofille e a quelle di collegamento tra nodi primari e secondari;
  - mantenimento e miglioramento dei livelli di qualità ecologica e maturità dei nodi forestali primari e secondari;
  - mantenimento/incremento delle superfici di habitat forestali planiziali, riducendo i fenomeni di frammentazione, realizzando interventi di rimboschimento con latifoglie autoctone e migliorando i livelli di permeabilità ecologica delle matrici agricole;
  - mantenimento della superficie complessiva dei diversi habitat forestali relittuali e delle stazioni forestali “eterotopiche”;
  - miglioramento della compatibilità ambientale della gestione forestale;
  - controllo della diffusione di specie aliene invasive nelle comunità vegetali forestali;
  - riduzione/mitigazione dei danni da fitopatologie e da incendi estivi;
  - miglioramento della gestione idraulica e della qualità delle acque nelle aree interessate da foreste planiziali e boschi ripariali;



- recupero delle attività selvicolturali;
  - miglioramento della continuità/qualità delle formazioni ripariali arboree, anche attraverso il miglioramento della compatibilità ambientale delle periodiche attività di pulizia delle sponde ed evitando le utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua;
  - miglioramento delle connessioni ecologiche tra nuclei forestali isolati e le matrici/nodi forestali, con particolare riferimento alle Diretrici di connettività da riqualificare o ricostituire;
  - tutela e valorizzazione attiva degli habitat forestali di interesse comunitario e/o regionale maggiormente minacciati e delle fitocenosi forestali del Repertorio Naturalistico Toscano;
  - tutela e valorizzazione dei servizi ecosistemici offerti dai paesaggi forestali.
- a)2. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale delle **Nodi forestali primari e secondari** il PSi definisce le seguenti azioni:
- mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati (castagneti cedui con intensi prelievi) e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica;
  - recupero dei castagneti da frutto finalizzato alla loro conservazione;
  - riduzione del carico di ungulati;
  - riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi;
  - riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi (primari e secondari);
  - miglioramento della gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene (robinia), con particolare riferimento ai castagneti, alle cerrete, e alle foreste ripariali;
  - mantenimento e/o miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi arborei ripariali, dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
  - riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua;
  - per i nodi forestali secondari, valorizzazione delle funzioni del patrimonio agricolo forestale regionale, ciò al fine di migliorare i livelli di qualità delle aree forestali e per un loro ampliamento e trasformazione in nodi primari.
- a)3. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale dei **Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati**, il PSi definisce le seguenti azioni:
- miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
  - estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante), con particolare riferimento a quelli nelle aree interessate da direttrici di connettività da ricostituire;
  - riduzione del carico di ungulati;
  - riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e agli incendi;
  - tutela e ampliamento dei nuclei forestali isolati costituiti da boschi planiziali.
- a)4. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale



della **Matrice forestale a elevata connettività** il PSi definisce le seguenti azioni:

- miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
- valorizzazione del patrimonio agricolo forestale regionale e applicazione di tecniche selvicolturali secondo i principi della gestione forestale sostenibile;
- miglioramento delle funzioni connettive della matrice forestale;
- recupero della gestione attiva delle formazioni forestali la cui perpetuazione è strettamente legata all'utilizzo antropico (ad esempio pinete costiere, boschi di sughera, ecc.);
- riduzione del carico di ungulati;
- riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e incendi;
- tutela dei nuclei forestali a maggiore maturità (futuri nodi della rete) e delle stazioni forestali "eterotopiche";
- controllo/limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare dei robinieti).

a)5. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale dei **Corridoi ripariali**, il PSi definisce le seguenti azioni:

- miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
- riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
- miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde;
- miglioramento della qualità delle acque;
- mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene (in particolare di robinia);
- riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua;
- miglioramento della fruizione ciclopedonale.

#### **b) Salvaguardia degli ecosistemi agropastorali**

b)1. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura ecosistemica, il PS definisce le seguenti azioni per gli **ecosistemi agropastorali**:

- mantenimento della qualità ecologica dei nodi della rete degli agroecosistemi e conservazione attiva delle aree agricole ad alto valore naturale (HNVF);
- mantenimento degli agroecosistemi di alto valore naturale favorendo, ove possibile, le attività zootecniche e un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio;
- tutela dei nodi agricoli e miglioramento della permeabilità ecologica delle matrici agricole di pianura, con particolare riferimento alle aree circostanti le importanti aree umide;
- miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole non classificate come nodi anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi. L'obiettivo, generale, è da perseguire soprattutto nella matrice agricola di collegamento tra aree forestali e nelle aree caratterizzate dalla presenza di *Direttrici di*



*connettività da riqualificare;*

- favorire il mantenimento e recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecologica e riduzione dei processi di espansione verso aree con migliore qualità della struttura ecologica o verso le matrici agricole con funzioni strategiche di connessione tra nodi/matrici forestali;
- conservazione e valorizzazione dell'agrobiodiversità (razze e varietà locali di interesse agrario, zootecnico e forestale), elemento spesso in stretta connessione con la qualità del paesaggio agropastorale;
- mantenimento dell'attuale superficie degli habitat prativi, di brughiera e delle torbiere montane e miglioramento del loro stato di conservazione, anche attraverso l'aumento dei livelli di compatibilità delle attività turistiche, delle infrastrutture, degli impianti eolici;
- favorire il recupero delle aree agricole frammentate montane sia attive che già interessate da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva;
- mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea di ex aree agricole in paesaggi caratterizzati da matrici agricole intensive (ad es. agroecosistemi frammentati arbustati all'interno della matrice agricola collinare);
- mantenimento degli arbusteti e dei mosaici di prati arbustati attribuibili ad habitat di interesse comunitario o regionale (vedere target relativo);
- tutela degli habitat di interesse regionale/comunitario e delle fitocenosi del repertorio naturalistico toscano.

b)2. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale del **Nodo degli ecosistemi agropastorali**, il PSi definisce le seguenti azioni:

- mantenimento e recupero delle tradizionali attività di pascolo e dell'agricoltura montana, con esclusione della porzione di nodi primari montani interessati da praterie primarie e da brughiere, aree umide e torbiere, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio;
- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari, anche con azioni di ripulitura del territorio da manufatti in disuso ancorché legittimi, consentendone l'accorpamento e la conversione;
- mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili);
- riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali;
- mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

b)3. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale della **Matrice agroecosistemica collinare**, il PSi definisce le seguenti azioni:

- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture, anche con azioni di ripulitura del territorio da manufatti in disuso ancorché legittimi, consentendone l'accorpamento e la conversione;
- mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali;
- riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli



ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e prossime ad ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

b)4. Per il perseguimento degli obiettivi statutarî relativamente al singolo elemento strutturale della **Matrice agroecosistemica di pianura**, il PSi definisce le seguenti azioni:

- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo, anche con azioni di ripulitura del territorio da manufatti in disuso ancorché legittimi, consentendone l'accorpamento e la conversione;
- mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e quella in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico);
- mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali;
- forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da *Direttrici di connettività da ricostituire/riqualificare*.

b)5. Per il perseguimento degli obiettivi statutarî relativamente al singolo elemento strutturale della **Agroecosistema frammentato attivo**, il PSi definisce le seguenti azioni:

- mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio;
- Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche, quali strutture turistiche, strade, impianti eolici e fotovoltaici ad eccezione delle aree vocate per legge;
- mitigazione degli impatti derivanti dalla trasformazione di aree agricole tradizionali in forme di agricoltura intensiva.

b)6. Per il perseguimento degli obiettivi statutarî relativamente al singolo elemento strutturale dell'**Agroecosistema frammentato in abbandono** il PSi definisce le seguenti azioni:

- mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, di pascolo e di gestione tradizionale degli arbusteti, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa;
- riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione, anche con azioni di ripulitura del territorio da manufatti in disuso ancorché legittimi, consentendone l'accorpamento e la conversione;
- riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche (strutture turistiche, strade, impianti eolici).

b)7. Per il perseguimento degli obiettivi statutarî relativamente al singolo elemento strutturale



dell'**Agroecosistema intensivo**, il PSi definisce le seguenti azioni:

- aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecosistemica e mantenimento dei relittuali elementi agricoli tradizionali, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio;
- tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee;
- riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

### c) **Salvaguardia degli ecosistemi palustri e fluviali**

c)1. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale **Zone umide**, il PSi definisce le seguenti azioni:

- riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, evitando nuovi processi di urbanizzazione, di consumo e impermeabilizzazione del suolo e favorendo la trasformazione delle attività agricole verso il biologico o comunque verso forme di agricoltura a elevata sostenibilità ambientale;
- miglioramento della qualità delle acque e riduzione delle pressioni ambientali e delle fonti di inquinamento di origine industriale, civile o agricola, situate nelle aree adiacenti o comunque confluenti nelle aree umide;
- mantenimento e/o incremento dell'attuale superficie degli habitat umidi; tutela degli habitat di interesse regionale e/o comunitario, delle fitocenosi e delle rare specie animali e vegetali palustri e lacustri;
- mantenimento/incremento delle aree con estesi canneti e realizzazione di interventi di gestione e riqualificazione degli habitat palustri e lacustri;
- miglioramento della gestione idraulica e controllo dei processi di interrimento, con particolare riferimento alla gestione dei livelli delle acque per le zone umide derivanti dalla presenza di dighe;
- controllo/riduzione della presenza di specie aliene invasive;
- aumento della superficie interessata da boschi planiziali anche attraverso progetti di riforestazione mediante utilizzo di specie ed ecotipi forestali locali;
- riqualificazione e valorizzazione di ecosistemi lacustri derivanti dalla presenza di siti estrattivi abbandonati su terrazzi alluvionali.

c)2. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale **Corridoi fluviali**, il PSi definisce le seguenti azioni:

- miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua. ciò anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale attraverso l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone ed ecotipi locali. obiettivo generale, ma da perseguire con particolare priorità nelle aree classificate come direttrici di connessione fluviale da riqualificare;



- riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con particolare riferimento alle zone classificate come aree a elevata urbanizzazione con funzione di barriera, come aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e come direttrici di connessione fluviale da riqualificare;
- miglioramento della compatibilità ambientale degli interventi di gestione idraulica, delle attività di pulizia delle sponde e di gestione della vegetazione ripariale e delle opere in alveo (con particolare riferimento alla realizzazione di impianti idroelettrici);
- miglioramento della qualità delle acque, prestando particolare attenzione al funzionamento delle opere per la depurazione degli scarichi;
- mantenimento dei livelli di minimo deflusso vitale e riduzione delle captazioni idriche per i corsi d'acqua caratterizzati da forti deficit idrici estivi;
- riduzione/eliminazione degli impatti sugli ecosistemi fluviali e sulla qualità delle acque legati alla presenza di discariche di cava, di siti estrattivi su terrazzi fluviali o di vasche di decantazione di fanghi presso frantoi di materiale alluvionale;
- mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive (in particolare di robinia pseudacacia);
- tutela degli habitat ripariali di interesse regionale/comunitario e delle relative fitocenosi;
- per i corsi d'acqua con alveo largo, anastomizzato e con terrazzi alluvionali ghiaiosi e in assenza di centri abitati e edificato, individuazione di idonee fasce di mobilità funzionale (*streamway*) da destinare alla naturale dinamica fluviale, secondo esperienze già utilizzati da numerose Autorità di bacino, ad esempio nel tratto del Tevere confinante con l'Umbria;
- valorizzazione degli strumenti di partecipazione delle comunità locali alla gestione e conservazione degli ecosistemi fluviali (ad es. Contratti di fiume);
- per i corridoi ecologici fluviali da riqualificare, migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale, riducendo i processi di consumo di suolo; ridurre e mitigare gli elementi di pressione antropica e realizzare di interventi di riqualificazione e di ricostituzione degli ecosistemi ripariali e fluviali, ai fini di migliorarne i livelli di qualità e continuità. Proposte di azioni sono relative ad interventi di piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali, creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale, rinaturalizzazione di sponde fluviali, mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua, riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc;
- miglioramento della fruizione ciclopedonale.

#### d) Salvaguardia degli ecosistemi rupestri e calanchivi

d)1. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura ecosistemica, il PSi definisce le seguenti azioni per gli **ecosistemi rupestri e calanchivi**:

- mantenimento dell'integrità fisica ed ecosistemica dei complessi rupestri e dei relativi habitat rocciosi presenti nel territorio intercomunale;
- tutela dell'integrità dei paesaggi carsici superficiali e profondi.
- tutela delle emergenze e dei paleositi di interesse minerario.

#### e) Elementi funzionali della rete ecologica

e)1. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura ecosistemica, il PSi



definisce le seguenti azioni per gli **elementi funzionali della rete ecologica**:

- miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica all'interno di aree a bassa connettività ed elevata artificializzazione e urbanizzazione, migliorando le dotazioni ecologiche su aree vaste o realizzando/riqualificando linee di continuità ecologica all'interno delle matrici antropizzate, anche mediante il mantenimento dei varchi ineditati;
- realizzazione di progetti di rete ecologica alla scala locale individuando e conservando/riqualificando gli elementi naturali e seminaturali relittuali (piccole aree umide, boschetti planiziali, reticolo idrografico minore), gli agroecosistemi relittuali e valorizzando le funzioni ecologiche del verde pubblico e privato;
- realizzazione di interventi di mitigazione dell'effetto barriera operato dagli assi infrastrutturali esistenti sugli elementi della rete ecologica.

e)2. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale **Corridoio ecologico fluviale da riqualificare**, il PSi definisce le seguenti azioni:

- miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale
- riducendo i processi di consumo di suolo;
- miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale riducendo i processi di consumo di suolo e miglioramento dei livelli di qualità e continuità degli ecosistemi fluviali attraverso la riduzione e mitigazione degli elementi di pressione antropica e la realizzazione di interventi di riqualificazione e di ricostituzione degli ecosistemi ripariali e fluviali. Le azioni sono relative a interventi di piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali, creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale, rinaturalizzazione di sponde fluviali, mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua, riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale.

e)3. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale **Direttrice di connettività da ricostruire**, il PSi definisce le seguenti azioni:

- miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica all'interno di aree a bassa connettività ed elevata artificializzazione e urbanizzazione, migliorando le dotazioni ecologiche su aree vaste o realizzando/riqualificando linee di continuità ecologica all'interno delle matrici antropizzate, anche mediante il mantenimento dei varchi ineditati;
- realizzazione di progetti di rete ecologica alla scala locale individuando e conservando/riqualificando gli elementi naturali e seminaturali relittuali (piccole aree umide, boschetti planiziali, reticolo idrografico minore), gli agroecosistemi relittuali e valorizzando le funzioni ecologiche del verde pubblico e privato;
- mitigazione dell'effetto barriera operato dagli assi infrastrutturali sugli elementi della rete ecologica;
- valorizzazione e mantenimento/recupero dei livelli di biopermeabilità degli ecosistemi naturali o seminaturali situati in corrispondenza di gallerie o di altri elementi di interruzione dell'effetto barriera delle infrastrutture (viadotti, ecc.).

e)4. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale **Area critica per processi di artificializzazione**, il PSi definisce le seguenti azioni:

- riduzione/contenimento delle dinamiche di consumo di suolo;



- mitigazione degli impatti ambientali;
  - riqualificazione delle aree degradate;
  - recupero dei valori naturalistici e di sufficienti livelli di permeabilità ecologica del territorio e di naturalità.
- e)5. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale **Barriera infrastrutturale principale da mitigare**, il PSi definisce le seguenti azioni:
- mitigazione dell'effetto barriera operato dagli assi infrastrutturali sugli elementi della rete ecologica;
  - valorizzazione e mantenimento/recupero dei livelli di biopermeabilità degli ecosistemi naturali o seminaturali situati in corrispondenza di gallerie o di altri elementi di interruzione dell'effetto barriera delle infrastrutture (viadotti ecc.)
- e)6. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale **Direttrice di connettività extra-regionale**, il PSi definisce le seguenti azioni:
- mantenimento dei collegamenti ecologici e della continuità forestale con i confinanti ecosistemi extraregionali;
  - mantenimento del *continuum ecologico* degli ecosistemi fluviali e della vegetazione ripariale al confine con la regione Umbria;
  - valorizzazione dei rapporti con altri progetti di rete ecologica (della regione Umbria, della provincia di Perugia, o della rete nazionale).

#### **Art. 10 Invariante III: Carattere policentrico insediativo**

1. Il PSi persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione della struttura insediativa urbana ed infrastrutturale, così come esplicitato ai successivi commi.

2. Nel territorio dei Comuni della Valtiberina Toscana - Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro - il PSi individua, in conformità alle indicazioni dell'Abaco dell'Invariante III del PIT/PPR, il **Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi valli alluvionali - 1.6 Valtiberina**, il **Morfotipo insediativo a spina delle valli appenniniche - 6.5 Casentino e Alta Valtiberina** e li rappresenta nella tavola **"PA.2.3 - Invariante III - Carattere policentrico insediativo"**.

3. Obiettivo generale dell'Invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizzano, attraverso il suo mantenimento ed il suo sviluppo. Il PSi persegue tale obiettivo, come indicato dal PIT/PPR con le seguenti azioni:

- tutelare e ricostituire la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra i centri urbani e i sistemi agro-ambientali residuali, nonché quelle con i sistemi vallivi e collinari di riferimento, che caratterizzano questo specifico morfotipo;
- evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, anche attraverso la definizione di margini urbani;
- riqualificare i margini urbani, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane), e le connessioni visuali e fruibili tra insediamenti e territorio rurale;
- evitare gli ulteriori processi di saldatura nelle conurbazioni lineari attraverso la salvaguardia e/o riqualificazione dei varchi ineditati;
- riqualificare le conurbazioni lineari, caratterizzate da scarsa qualità urbanistica e compromissione e/o perdita della percezione dei valori paesaggistici (compromissione o perdita della riconoscibilità degli ingressi urbani, delle visuali e delle relazioni con il patrimonio storico...), anche favorendo progetti di ricostituzione dei varchi e di ripristino



delle relazioni visuali e territoriali compromesse;

- salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica dei contesti collinari e dei relativi sistemi insediativi di medio versante che costituiscono con le città della piana un'unità morfologico-percettiva e funzionale storicamente ben caratterizzata e riconoscibile nelle sue diverse componenti (città di pianura e sistemi agro-ambientali di pianura, insediamenti e sistemazioni agrarie collinari);
- evitare le ulteriori frammentazioni e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;
- promuovere il riuso e la riorganizzazione delle aree dismesse sia come occasione per la riqualificazione dei tessuti urbani della città contemporanea sia come riqualificazione dei margini urbani;
- salvaguardare e valorizzare il sistema delle ville pedecollinari e le relazioni fra queste e il territorio rurale di contesto, i borghi e i centri storici, la viabilità e gli altri elementi testimoniali di antica formazione, orientando a tal fine anche le trasformazioni dei tessuti urbani recenti circostanti;
- salvaguardare gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale storico sviluppatosi sulla maglia delle centuriazioni (strade poderali, gore e canali, borghi, ville e poderi, manufatti religiosi);
- evitare l'erosione incrementale dell'impianto della centuriazione ad opera di nuove urbanizzazioni, conferire nuova centralità ai nodi insediativi storici della centuriazione, anche ricollocando all'interno dei tali nodi le funzioni di interesse collettivo.

4. Il PSI, in conformità al PIT/PPR, individua nel territorio intercomunale i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, rappresentate nel dossier **“PD.1 – Territorio urbanizzato e morfotipi insediativi”**:

- **Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista**
  - TR2: Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
  - TR3: Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
  - TR5: Tessuto puntiforme
  - TR6: Tessuto a tipologie miste
  - TR7: Tessuto sfrangiato di margine
- **Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista**
  - TR8: Tessuto lineare
  - TR9: Tessuto reticolare o diffuso
- **Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista**
  - TR10: Campagna abitata
  - TR11: Campagna urbanizzata
  - TR12: Piccoli agglomerati isolati extraurbani
- **Tessuti della città produttiva e specialistica**
  - TPS1: Tessuto a proliferazione produttiva lineare
  - TPS2: Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali
  - TPS3: Insule specializzate

5. Il PSI, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità individuati per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee nell'Abaco dell'invariante III e nella Scheda Ambito di paesaggio 12 “Casentino e Valtiberina” del PIT/PPR, indica le seguenti azioni, da declinare nei successivi atti di governo del territorio:



**a) Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista**

a)1. Per il morfotipo **TR2: Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati** sono definite le seguenti azioni:

- ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
- conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l’edilizia e lo spazio pubblico;
- riqualificare i fronti urbani verso l’esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

a)2. Per il morfotipo **TR3: Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali** sono definite le seguenti azioni:

- rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti;
- dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano;
- recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica;
- ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale);
- dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere.

a)3. Per il morfotipo **TR5: Tessuto puntiforme** sono definite le seguenti azioni:

- progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani;
- utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica;
- riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto;
- dotare il quartiere di “*boulevards urbani*”, trasformando le direttrici viarie principali in “assi attrezzati” dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

a)4. Per il morfotipo **TR6: Tessuto a tipologie miste** sono definite le seguenti azioni:

- incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
- prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
- ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo,



- progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
- verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo al contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
- attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

a)5. Per il morfotipo **TR7: Tessuto sfrangiato di margine** sono definite le seguenti azioni:

- bloccare i processi di dispersione insediativa;
- riprogettare il “*bordo costruito*” con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l’istituzione di una “*cintura verde*” periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all’edificato;
- progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della “*cintura*” e dell’aperta campagna e con la città compatta;
- riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla “*cintura verde*” periurbana;
- dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.

b) **Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista – frange urbane e città diffusa**

b)1. Per il morfotipo **TR8: Tessuto lineare** sono definite le seguenti azioni:

- identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell’edificato esistente;
- riprogettare il “*bordo costruito*” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l’istituzione di una “*cintura verde*” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato;
- progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell’aperta campagna e con la città compatta;
- dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

b)2. Per il morfotipo **TR9: Tessuto reticolare o diffuso** sono definite le seguenti azioni:

- selezionare aree di trasformazione dell’urbanizzazione dove è possibile progettare nuclei urbani densi, dotati di spazi pubblici e di servizi e delocalizzare e liberare varchi nei filamenti meno densi dell’urbanizzazione;



- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di densificazione dei filamenti residenziali;
- riprogettare il “*bordo del recinto urbanizzato*” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di saturazione insediativa, anche tramite l’istituzione di parchi agricoli periurbani, attrezzando anche i grandi spazi aperti interclusi;
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato;
- progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell’aperta campagna e con la città compatta;
- dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

### c) Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

c)1. Per il morfotipo **TR10: Campagna abitata** sono definite le seguenti azioni:

- promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale;
- limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l’unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza;
- conservare il carattere rurale dell’insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale;
- promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell’edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano; attenendosi per le trasformazioni dell’edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni;
- dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extra-urbani;
- subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell’allevamento;
- incentivare le azioni di ripulitura del territorio da manufatti in disuso ancorché legittimi, consentendone l’accorpamento e la conversione nelle aree legate al morfotipo.

c)2. Per il morfotipo **TR11: Campagna urbanizzata** sono definite le seguenti azioni:

- arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo;
- promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare);
- realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità;
- utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l’ambiente;
- provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell’edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani;
- incentivare le azioni di ripulitura del territorio da manufatti in disuso ancorché legittimi,



consentendone l'accorpamento e la conversione nelle aree legate al morfotipo.

c)3. Per il morfotipo **TR12: Piccoli agglomerati isolati extraurbani** sono definite le seguenti azioni:

- arrestare il processo di dispersione insediativa con blocco del consumo di suolo agricolo;
- dotare di spazi pubblici e servizi gli agglomerati residenziali esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità;
- sviluppare progetti di riqualificazione dei "*margini urbani*", integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna;
- incentivare le azioni di ripulitura del territorio da manufatti in disuso ancorché legittimi, consentendone l'accorpamento e la conversione nelle aree legate al morfotipo.

d) **Tessuti della città produttiva e specialistica**

d)1. Per il morfotipo **TPS1: Tessuto a proliferazione produttiva lineare** sono definite le seguenti azioni:

- impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;
- progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;
- provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;
- attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA);
- trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili;
- progettare azioni e regole che favoriscano la trasformazione funzionale e fisica degli immobili al fine di favorirne il riuso.

d)2. Per il morfotipo **TPS2: Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali** sono definite le seguenti azioni:

- prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica;
- attrezzare ecologicamente le aree produttive-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo;
- rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale (TR11) e configgenti con i parchi agricoli e fluviali;
- trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc);
- progettare azioni e regole che favoriscano la trasformazione funzionale e fisica degli immobili al fine di favorirne il riuso.

d)3. Per il morfotipo **TPS3: Insule specializzate** sono definite le seguenti azioni:

- creare relazioni con il contesto urbano di riferimento;
- progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc);
- mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;



- incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti;
- sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative;
- per le future strutture, inserire nelle VAS indicatori di valutazione paesaggistica e tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi;
- progettare azioni e regole che favoriscano la trasformazione funzionale e fisica degli immobili al fine di favorirne il riuso.

6. Gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito e rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani ed al disegno dei loro margini.

7. A tal fine i successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo i PO, preciseranno ad una scala di maggior dettaglio i perimetri dei tessuti urbani e daranno attuazione agli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee declinandoli nella disciplina di uso del suolo, sulla base delle indicazioni contenute nel Titolo III della presente Disciplina.

#### **Art. 11 Invariante IV: Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali**

1. Il PSi persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione della struttura agroforestale, così come esplicitato ai successivi commi.

2. Gli elementi costituenti la struttura agroforestale sono inquadrati all'interno dei morfotipi rurali del PIT/PPR, individuati nella tavola "PA.2.4 – Invariante IV – Caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali" e articolati in:

- **Morfotipi delle colture erbacee**

- 2. Morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna
- 3. Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali
- 4. Morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa
- 6. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- 7. Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle
- 8. Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica
- 9. Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
- 10. Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari

- **Morfotipi complessi delle associazioni colturali**

- 15. Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
- 19. Morfotipo del mosaico colturale e boscato
- 20. Morfotipo del mosaico colturale a maglia fitta di pianura e delle prime pendici colturali
- 21. Morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna

3. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura agroforestale, il PSi definisce per il **Morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna (2)** le seguenti azioni:

- conservazione delle praterie per le importanti funzioni di diversificazione ecologica e paesaggistica che svolgono nell'ambiente montano e all'interno della copertura boschiva, da conseguire mediante:



- mantenimento e incremento delle attività di pascolo;
- adeguata manutenzione del bosco, in particolare della fascia a contatto con le praterie per evitare l'espansione non controllata della vegetazione spontanea;
- promozione di forme di ripopolamento della montagna, in particolare dei piccoli insediamenti storici legati agli ambienti pascolivi, anche favorendo il recupero di attività silvopastorali, il riutilizzo e l'adeguamento del patrimonio abitativo, il potenziamento dell'offerta di servizi alla persona e alle aziende e il miglioramento dell'accessibilità;
- sostegno alla permanenza e/o all'insediamento di aziende zootecniche anche attraverso l'individuazione di soluzioni innovative per garantire i servizi alla residenza nelle zone di montagna;
- diffusione delle razze autoctone anche con azioni volte alla valorizzazione commerciale dei prodotti zootecnici derivati.
- recupero ai fini produttivi agricoli dei terreni incolti.

4. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura agroforestale, il PSi definisce per il **Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali (3)** le seguenti azioni:

- arginare i processi di abbandono delle attività agropastorali e i conseguenti fenomeni di rinaturalizzazione mediante:
  - messa in atto di politiche finalizzate al contrasto dello spopolamento nei contesti marginali (offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole; potenziamento dell'accessibilità delle zone rurali in termini di miglioramento della viabilità e dei servizi di trasporto; riutilizzo del patrimonio abitativo);
  - riattivazione di economie agrosilvopastorali anche attraverso il recupero dell'uso agricolo dei terreni, la diffusione di razze autoctone e la promozione dei prodotti derivati;
  - la corretta attuazione della gestione forestale sostenibile e il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni agricoli scarsamente mantenuti.

5. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura agroforestale, il PSi definisce per il **Morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa (4)** le seguenti azioni:

- conciliare la conservazione di una maglia agraria di dimensione media con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso, ove possibile:
  - la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
  - il mantenimento della vegetazione e delle siepi che corredano i bordi dei campi svolgendo una funzione di strutturazione morfologica e percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento per le colture;
  - l'introduzione di nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista;
  - la manutenzione, recupero e ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti.

6. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura agroforestale, il PSi definisce per il **Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle (6)** le seguenti azioni:

- conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio mediante:



- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica.
- In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo:
  - contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
  - preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
  - evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
  - rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
  - operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

7. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura agroforestale, il PSI definisce per il **Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle (7)** le seguenti azioni:

- perseguire una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche (campi di forma allungata disposti in direzione degli impluvi principali) che caratterizza sul piano morfologico e percettivo questo tipo di paesaggio e consente un efficace smaltimento delle acque, attraverso:
  - manutenzione, recupero e ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano e fondovalle (scoline, fossi, drenaggi);
  - mantenimento della vegetazione non colturale e delle siepi che corredano i bordi dei campi;
  - introduzione di nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta



maggiormente sprovvista. La scelta degli elementi da inserire dovrà orientarsi verso specie autoctone e tipicamente impiegate, a livello locale, nella costituzione di siepi e filari;

- realizzazione, negli interventi di ristrutturazione fondiaria e/o agricola, di appezzamenti di dimensione anche maggiore rispetto all'assetto precedente e che comportano un allargamento della maglia agraria, purché siano morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma e orientamento) e rispettino le direttrici della rete scolante storica con finalità di funzionalità idraulica;
- tutela dell'integrità dei nuclei edificati di matrice rurale e della loro relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il tessuto dei coltivi.

8. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura agroforestale, il PSi definisce per il **Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica (8)** le seguenti azioni:

- efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione della struttura della maglia agraria della bonifica storica, attraverso:
  - mantenimento e ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);
  - mantenimento delle caratteristiche di regolarità della maglia agraria da conseguire mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità podereale e interpodereale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondiaria, realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;
  - realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico;
  - manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento;
  - tutela delle aree boscate e a carattere di naturalità (zone umide, vegetazione riparia, boschetti planiziali) per il significativo ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che svolgono in contesti fortemente antropizzati come quelli della bonifica;
  - mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico, evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali.

9. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura agroforestale, il PSi definisce per il **Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna (9)** le seguenti azioni:

- conciliare la conservazione della complessità e articolazione della maglia agraria a campi chiusi e dell'alto livello di infrastrutturazione ecologica a essa collegato, con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. In particolare, di fondamentale importanza è tutelare la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica formata da siepi, filari arborei e arbustivi, macchie e lingue di bosco, mediante:
  - mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia e la



- loro ricostituzione nei punti che ne sono maggiormente sprovvisti;
- corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le formazioni che si inframmettono in forma di macchie o isole tra seminativi e pascoli e contenga i fenomeni di rinaturalizzazione non controllati, derivanti da scarsa manutenzione dei terreni o da abbandono colturale;
- limitazione, nei contesti più marginali, di fenomeni di abbandono colturale e il recupero dell'uso agricolo e pascolivo dei terreni privilegiando gli usi del suolo tradizionali per questi contesti (seminativi e prati-pascolo);
- conservazione della tipica alternanza tra apertura e chiusura percettiva che caratterizza questo paesaggio;
- tutela dei sistemi insediativi storici, in questi contesti tipicamente caratterizzati da basse densità, morfologie compatte e isolate.

10. Per il perseguimento degli obiettivi statutarî relativamente alla struttura agroforestale, il PSi definisce per il **Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari (10)** le seguenti azioni:

- conciliare la conservazione della complessità e articolazione della maglia agraria a campi chiusi e dell'alto livello di infrastrutturazione ecologica a essa collegato, con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. In particolare, di fondamentale importanza è tutelare la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica formata da siepi, filari arborei e arbustivi, macchie e lingue di bosco, mediante:
  - mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia e la loro ricostituzione nei punti che ne sono maggiormente sprovvisti;
  - corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le formazioni boschive che si inframmettono in forma di macchie o isole tra seminativi e prati/pascolo e contenga i fenomeni di rinaturalizzazione non controllati, derivanti da scarsa manutenzione dei terreni o da abbandono colturale;
  - limitazione, nei contesti più marginali, dei fenomeni di abbandono colturale e il recupero dell'uso agricolo e pascolivo dei terreni privilegiando gli usi del suolo tradizionali per questi contesti (seminativi e prati-pascolo);
  - conservazione della tipica alternanza tra apertura e chiusura percettiva che caratterizza questo paesaggio;
  - nei contesti dalla morfologia addolcita maggiormente esposti a dinamiche di urbanizzazione, la messa in atto di politiche di limitazione e contrasto dei processi di consumo di suolo rurale e la tutela dei sistemi insediativi storici.

11. Per il perseguimento degli obiettivi statutarî relativamente alla struttura agroforestale, il PSi definisce per il **Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto (15)** le seguenti azioni:

- porre particolare attenzione nella progettazione della forma e dell'orientamento dei campi che potranno assumere dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica;
- realizzare confini degli appezzamenti che tendano ad armonizzarsi con le curve di livello;
- realizzare una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità podereale e interpodereale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;



- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);
- ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi visivamente strutturanti il paesaggio e di favorire la connettività ecologica;
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.

12. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura agroforestale, il PSI definisce per il **Morfotipo del mosaico colturale e boscato (19)** le seguenti azioni:

- preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante:
  - la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
  - la limitazione e il contrasto ai fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario, con attenzione a preservare la leggibilità della struttura insediativa storica che lega edilizia rurale e coltivi;
  - la conservazione delle colture legnose per lo più d'impronta tradizionale (oliveti, piccoli vigneti, appezzamenti a coltura promiscua) che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici.
- Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria attraverso le seguenti azioni:
  - il mantenimento della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi semplici o arborati;
  - la preservazione degli elementi vegetazionali non colturali presenti nel mosaico agrario e l'introduzione di siepi, filari, alberature nei punti della maglia agraria che risultano maggiormente carenti con finalità di strutturazione morfologica e percettiva del paesaggio e di connettività ecologica;
  - la tutela dell'infrastruttura rurale storica (viabilità poderale e interpoderale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità. Nelle ristrutturazioni agricole, si raccomanda di realizzare nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete di infrastrutturazione rurale;
  - il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
  - l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino nell'introduzione di vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;
  - la corretta attuazione della gestione forestale sostenibile, che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli, e il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni



scarsamente mantenuti.

13. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura agroforestale, il PSI definisce per il **Morfotipo del mosaico culturale a maglia fitta di pianura e delle prime pendici culturali (20)** le seguenti azioni:

- mantenimento e sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa, attraverso:
  - contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
  - evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
  - sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
  - rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
  - tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
  - tutela e conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc);
  - tutela e manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
  - conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
  - preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

14. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura agroforestale, il PSI definisce per il **Morfotipo del mosaico culturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna (21)** le seguenti azioni:

- la tutela degli insediamenti storici evitando addizioni che ne alterino l'impianto tipicamente accentrato e compatto. Le nuove edificazioni devono essere limitate ai soli manufatti di servizio all'attività agricola e devono essere opportunamente progettati dal punto di vista dei caratteri morfotipologici e della relazione con il contesto;
- la conservazione dei coltivi d'impronta tradizionale che contornano i nuclei storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva;
- la tutela degli elementi che compongono la rete di infrastrutturazione rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, sistemazioni idraulico-agrarie, vegetazione non colturale) e della sua continuità;
- il mantenimento, ove possibile, di una maglia colturale fitta o medio-fitta con un buon grado di strutturazione morfologica, di infrastrutturazione ecologica e di diversificazione colturale;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, che sarà possibile conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi



manufatti di pari efficienza idraulica e coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;

- una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli e il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti.

### **CAPO III - LA DISCIPLINA PAESAGGISTICA**

#### **Art. 12 La ricognizione delle prescrizioni del PIT/PPR**

1. Il PSi, secondo le indicazioni dell'art.4 comma 3 della Disciplina del Piano del PIT/PPR, fa riferimento agli indirizzi per le politiche, applica le direttive e rispetta le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella disciplina statutaria del PIT/PPR.

2. Nel documento “**PR.2 - Relazione di conformità al PIT/PPR ed al PTCP**” viene dato conto della conformità del PSi ai contenuti del PIT/PPR. Di seguito si elencano le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella disciplina statutaria che del territorio dei Comuni della Valtiberina Toscana: Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro.

#### Disciplina dei beni paesaggistici

- prescrizioni d'uso relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 134 comma 1 lettera a) ed art. 136 del Codice) come indicati nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B;
- prescrizioni d'uso relative alle aree tutelate per legge (art. 134, comma 1, lettera b) e art. 142, comma 1, del Codice) come formulate nell'Elaborato 8B in relazione alle seguenti tipologie fra quelle elencate all'art. 142 comma 1 del Codice:
  - *lett. b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia*
  - *lett. c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal RD 11 dicembre 1933 n. 1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*
  - *lett. d) Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare*
  - *lett. f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi*
  - *lett. g) Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall' art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs 18 maggio 2001, n.227;*
  - *lett. m) Zone di interesse archeologico.*

#### Norme comuni sulle energie rinnovabili

- prescrizioni relative al corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio di impianti per energie rinnovabili di cui ai seguenti allegati del PIT/PPR:
  - *Allegato 1A – Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse;*
  - *Allegato 1B – Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici.*

3. Sono prescrizioni del PIT/PPR, relative alla strategia dello sviluppo territoriale (Titolo III della Disciplina del Piano), le prescrizioni per la pianificazione dei porti toscani e le prescrizioni relative a “la presenza industriale in Toscana” di cui rispettivamente all'art.32 ed all'art.28 della Disciplina del PIT/PPR.



### **Art. 13 La ricognizione delle prescrizioni del PTCP di Arezzo**

1. Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Arezzo, approvato con Del.GP n. 72 del 16.05.2000, è stato oggetto di Variante Generale, ai sensi degli artt. 17 e 31 della LR 65/2014, in adeguamento e conformazione al PIT/PPR, ai sensi dell'art.21 e alla LR 65/2014. La Variante Generale del PTCP di Arezzo - adottata con Del.CP di Arezzo n. 29 del 25.06.2021 e approvata con Del.CP n. 37 del 08.07.2022 - è ad oggi efficace.
2. Il PSi è coerente con le disposizioni del PTC per le parti compatibili con il PIT/PPR e la vigente normativa. Nel documento **"PR.2 - Relazione di conformità al PIT/PPR ed al PTCP"** viene illustrata la coerenza del PS con i contenuti del PTCP vigente.

### **Art. 14 Disciplina paesaggistica**

1. Il PSi individua nella tavola **"PA.4 - Ricognizione dei vincoli PIT/PPR"**, i beni paesaggistici di cui alla Parte III del Codice e li disciplina come indicato di seguito sulla base dei contenuti dell'Elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice).
2. In particolare, il PSi, i singoli PO e gli altri atti di governo del territorio di competenza dei vari comuni perseguiranno gli obiettivi, applicheranno le direttive, rispetteranno le prescrizioni d'uso, contenute nelle schede di vincolo (Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT/PPR) dei seguenti beni paesaggistici:
  - DM11/09/1957 GU 236 del 1957 "Zona comprendente l'abitato comunale di Anghiari e terreni circostanti"
  - DM 29/09/1958 "Giardino di Piazza della Croce, sito nel comune di Anghiari"
  - DM 03/05/1960 GU 118 del 1960 "Zona comprendente l'abitato comunale di Caprese Michelangelo (Arezzo) e terreni ad esso circostanti"
  - DM 12/11/1962 GU 310 del 1962a "zona limitrofa al comune di Sansepolcro"
  - DM 22/05/1975 GU 160 del 1975 "Località montane di Montauto, La Scheggia e Gello, site nel territorio del Comune di Anghiari"
  - DM 17/10/2005 – GU 278 del 2005 "L'area sita nel territorio comunale di Monterchi, in provincia di Arezzo".
3. Il PSi, i PO e gli altri atti di governo del territorio di competenza dei singoli comuni individuano, con efficacia ricognitiva, e disciplinano le aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del Codice ed in conformità alle specifiche disposizioni dell'Elaborato 8B, Capo III del PIT/PPR, articolate in obiettivi da perseguire, direttive da applicare e prescrizioni da rispettare.
4. Nel territorio dei Comuni della Valtiberina Toscana: Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro, sono presenti le seguenti tipologie di aree tutelate per legge:
  - **I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia di cui all'art.142 comma 1 lettera b) del Codice** per le quali il PSi persegue i seguenti obiettivi:
    - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri;
    - salvaguardare la continuità ecologica, le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive dei territori contermini ai laghi;
    - evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;



- garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori perilacuali anche attraverso la creazione o il mantenimento di adeguati accessi pubblici e varchi visuali verso il lago;
  - favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori perilacuali interessati da processi di antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse o degradate.
- **I fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal RD 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna di cui all'art.142 comma 1 lettera c) del Codice** per i quali il PSi persegue i seguenti obiettivi:
    - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico- percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;
    - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
    - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
    - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
    - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;
    - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.
  - **Le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare di cui all'art.142 comma 1 lettera d) del Codice**, per i quali il PSi persegue i seguenti obiettivi:
    - garantire la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri ecosistemici, geomorfologici e storico-identitari delle aree montane;
    - garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli elementi peculiari del paesaggio montano, e non alterino i rapporti figurativi consolidati e le forme specifiche dell'insediamento antropico in ambiente montano;
    - assicurare la conservazione dei geositi e una valorizzazione e fruizione che siano sostenibili e coerenti con i valori espressi nonché tutelare la biodiversità che li connota;
    - favorire il mantenimento dei caratteristici paesaggi agropastorali tradizionali anche attraverso il sostegno alla permanenza di attività antropiche funzionali agli stessi.
  - **I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna<sup>1</sup> dei parchi di cui all'art.142 comma 1 lettera f) del Codice** per i quali il PSi persegue i seguenti obiettivi:
    - garantire la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici, storico-identitari, ecosistemici e geomorfologici, la loro gestione e tutela integrata;
    - promuovere la conservazione, il recupero, la valorizzazione e la fruizione sostenibile del patrimonio paesaggistico, ecosistemico e storico-culturale;
    - promuovere il mantenimento e il recupero delle attività tradizionali, identitarie dei luoghi, quali elementi fondativi dei caratteristici paesaggi locali e delle attività comunque funzionali alla loro manutenzione e conservazione attiva;
    - garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano la conservazione dei caratteri identitari, l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei paesaggi



protetti;

- promuovere il mantenimento, e l'eventuale recupero, della continuità paesaggistica ed ecologica tra le aree protette e le aree contigue quale elemento di connessione tra aree protette e territorio adiacente e le componenti della Rete Natura 2000.

- **I territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2 commi 2 e 6 del D.Lgs 18.05.2001 n. 227 di cui all'art.142 comma 1 lettera g) del Codice** per i quali il PSi persegue i seguenti obiettivi:

- migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;
- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;
- tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;
- salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi;
- recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;
- contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;
- promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;
- valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

- **Le zone di interesse archeologico di cui all'art.142 comma 1 lettera m) del Codice** per i quali il PSi persegue i seguenti obiettivi:

- tutelare e valorizzare, compatibilmente con le esigenze di tutela, i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.Lgs 42/2004 e il contesto di giacenza.

5. Per le aree di cui ai precedenti commi i singoli PO dovranno recepire le prescrizioni contenute nella Sezione 4 della lettera C delle Schede di Vincolo e nell'Elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice).

6. Per le aree di interesse archeologico di cui all'art.11.3 lettera a) e b) del documento denominato "Riconoscimento, delimitazione e rappresentazione in scala idonea all'identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del Codice", Elaborato 7B alla Disciplina del PIT/PPR, i singoli PO dovranno perseguire gli obiettivi, applicare le direttive, rispettare le prescrizioni di cui alle singole schede dell'Allegato H del PIT/PPR.



#### **Art. 15 Disciplina del sistema idrografico**

1. Il PSI, i singoli PO e gli altri atti di governo del territorio individuano e disciplinano il sistema idrografico del territorio dei Comuni della Valtiberina Toscana: Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro sulla base delle disposizioni dell'art.16 della Disciplina del Piano del PIT/PPR. Nella tavola “**QT.A2 – Tipi fisiografici**” è rappresentato il reticolo idrografico superficiale individuato dalla Regione Toscana attuando quanto disposto dalla Legge regionale 79/2012 ed aggiornato con DCRT 25/2024.

2. Il PSI persegue gli obiettivi indicati al comma 2 dell'art.16 della Disciplina del PIT/PPR, ed opera per:

- conservare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei, delle sponde, del contesto fluviale e delle aree di pertinenza fluviale;
- salvaguardare i livelli di qualità e il buon regime delle acque;
- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri morfologici, storico insediativi, percettivi ed identitari dei contesti fluviali;
- conservare e valorizzare i servizi ecosistemici offerti dagli ambienti fluviali;
- evitare processi di artificializzazione dei corsi d'acqua e di urbanizzazione delle aree adiacenti;
- salvaguardare l'identità dei paesaggi fluviali e la qualità degli ecosistemi.

3. I PO, sulla base degli obiettivi sopra indicati, provvederanno ad individuare i contesti fluviali di cui al citato art.16 comma 3 lettera a), tenendo conto del seguente indirizzo:

- i contesti fluviali sono fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico;

4. Nella tavola “**PA.4 - Ricognizione dei vincoli PIT/PPR**” è rappresentata la fascia di 150 metri dei corsi d'acqua, individuata dal ciglio di sponda e/o dal piede esterno dell'argine, su cui si applicano, nelle more dell'individuazione di cui al comma 3, le disposizioni dell'art.16 comma 4 della Disciplina del PIT/PPR.

5. I PO provvederanno a definire strategie, misure e discipline per declinare gli indirizzi contenuti all'art.16, comma 3 lettera a) della Disciplina del PIT/PPR. A tale obiettivo concorrono Piani e Programmi di settore e strumenti di partecipazione della Comunità locale, quali i Contratti di fiume.

#### **Art. 16 Disciplina delle attività estrattive**

1. Il PSI, i PO e gli altri atti di governo del territorio disciplinano le attività estrattive e la loro compatibilità paesaggistica in conformità ai contenuti del Piano Regionale Cave (PRC), alla LR 35/2015 oltre che dell'art.17 della Disciplina del PIT/PPR e dell'Allegato 4 del PIT/PPR.

2. Hanno contenuto prescrittivo nei confronti degli atti di governo del territorio comunale ai sensi dell'art.7 comma 3 della LR 35/2015 e dell'art.9 della Disciplina di PRC come approfondito e dettagliato nella relazione tecnica **Gc - Recepimento del Piano Regionale Cave** del PSI:

- i giacimenti di cui agli elaborati “PR07 – Giacimenti” e “PR08 – Atlante Giacimenti” del PRC e le relative prescrizioni dirette a garantire la gestione sostenibile della risorsa con esclusione dei giacimenti potenziali;
- i comprensori estrattivi di cui all'elaborato “PR09 – Comprensori” e i relativi obiettivi di produzione sostenibile di cui alle tabelle dell'Allegato A della Disciplina di Piano;
- la stima dei fabbisogni a scala regionale relativamente alla tipologia di materiali da estrarre tenendo conto della stima dei materiali riutilizzabili e dei materiali assimilabili.



3. I giacimenti sono individuati quale Invariante strutturale dal presente PSi ai sensi dell'art.5 della LR 65/2014.

4. Al fine dell'adeguamento al Piano Regionale Cave, il PSi recepisce le disposizioni del Titolo III della Disciplina del PRC così come illustrato nella relazione tecnica **Gc - Recepimento del Piano Regionale Cave**.

5. Nello specifico, nel territorio dei Comuni di Anghiari, Caprese Michelangelo e Sansepolcro sono individuati i seguenti giacimenti:

- Sansepolcro (sigla: 09051034066001 - sedimentarie della Valtiberina)
- Sansepolcro (sigla: 09051034067001 - serpentini Montedoglio)
- Caprese Michelangelo (sigla: 09051007026001 - calcari Valtiberina)
- Caprese Michelangelo (sigla: 09051007027001 - calcari Valtiberina)

6. Il PSi recepisce inoltre i seguenti giacimenti potenziali:

- Sansepolcro (sigla: 09051034065001 - inerti naturali della Valtiberina)
- Anghiari (sigla: 09051001002001 - inerti naturali della Valtiberina)
- Anghiari (sigla: 09051001003001 - inerti naturali della Valtiberina)
- Anghiari (sigla: 09051001004001 - inerti naturali della Valtiberina)
- Anghiari (sigla: 09051001005001 - inerti naturali della Valtiberina)

7. I PO si adeguano al Piano Regionale Cave ai sensi del Titolo III della Disciplina del PRC, recependo altresì le prescrizioni e le misure individuate dal PSi.

8. Per i giacimenti i PO provvederanno a definire le condizioni per l'esercizio delle attività e per il miglioramento dell'inserimento paesaggistico ambientale in conformità agli obiettivi strategici del presente Piano e degli specifici indirizzi contenuti nella disciplina delle UTOE.

9. I Piani Operativi in applicazione degli articoli 9, 10 e 11 della LR 35/2015 ed in coerenza con lo statuto del territorio di PSi individuano, all'interno dei giacimenti, così come recepiti dal presente Piano Strutturale intercomunale:

- a) le aree a destinazione estrattiva e le relative volumetrie da estrarre, nel rispetto degli obiettivi di produzione sostenibile stabiliti all'articolo 18, ai criteri di cui all'articolo 26 e degli esiti degli accordi conclusi ai sensi dell'articolo 10 comma 2 della LR 35/2015;
- b) le eventuali aree annesse al sito estrattivo;
- c) la destinazione urbanistica delle eventuali rimanenti parti del giacimento in cui è completata l'attività estrattiva;
- d) le regole per lo sfruttamento sostenibile per l'esercizio dell'attività estrattiva.

10. I Piani Operativi individuano altresì:

- a) i casi in cui l'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva è subordinata all'approvazione di un piano attuativo ai sensi degli articoli da 107 a 114 della LR 65/2014;
- b) i siti estrattivi dismessi sulla base dei criteri di cui all'articolo 31 della disciplina di PRC e tenendo conto dell'individuazione dei Siti Inattivi individuati dal presente PSi.

11. Salva specifica diversa determinazione di legge o di altro piano o programma, i piani operativi potranno prescrivere, ove necessario, le distanze minime dei perimetri del progetto di coltivazione del sito estrattivo dalle strade ad uso pubblico, dalle ferrovie, dagli edifici, dalle infrastrutture a rete e dai corsi d'acqua.



## CAPO IV - IL POTENZIALE RISCHIO ARCHEOLOGICO

### Art. 17 Aree a potenziale rischio archeologico

1. Le aree a rischio archeologico individuate nel territorio del PSi sono riportate nella tavola “**QT.G1 - Carta del Potenziale Archeologico**”, corredata dagli elaborati “**QR.2 – Relazione archeologica**” e “**Allegato 1 - Schedario dei siti archeologici**” e sono da considerarsi parte integrante del Quadro Conoscitivo. Le aree e i siti sono stati individuati sulla base della ricognizione dei dati bibliografici, degli archivi degli enti, di indagini archeologiche pregresse e dei vincoli esistenti, con riferimento anche a quelli di carattere monumentale, sia per il loro valore intrinseco che per quello di potenziali indicatori di preesistenze archeologiche.

2. La determinazione del grado di rischio potenziale, ed i comportamenti che il PSi è chiamato ad adottare, è stata elaborata sulla base delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo.

3. Di seguito sono le definizioni dei gradi di rischio e relative prescrizioni:

#### - **Aree a potenziale archeologico di grado 1 e 2**

##### *Definizione*

- Potenziale Grado 1 – Assenza di informazioni di presenze archeologiche note
- Potenziale Grado 2 – Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleoalvei) note attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive

##### *Prescrizione*

Per le aree indicate nella tavola “**QT.G1 - Carta del Potenziale Archeologico**” e negli elaborati “**QR.2 – Relazione archeologica**” e “**Allegato 1 - Schedario dei siti archeologici**” del PSi, fermo restando quanto previsto per i beni tutelati ai sensi della Parte II e III del D.Lgs 42/2004 e quanto previsto in materia di Archeologia Preventiva per le opere pubbliche di cui al combinato disposto degli artt. 28 del D.Lgs 42/2004 e 41 del D.Lgs 36/2023 e relativo Allegato I.8, resta inteso che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, o il Sindaco, o l’Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

#### - **Aree a potenziale archeologico di grado 3, 4 e 5**

##### *Definizione:*

- Potenziale Grado 3 – Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d’archivio collocabile in modo generico all’interno di un areale definito.
- Potenziale Grado 4 – Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti.
- Potenziale Grado 5 – Presenza archeologica nota con accuratezza topografica dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a provvedimento di tutela diretta espresso (vincolo archeologico).



*Prescrizione:*

Fermo restando quanto previsto per i beni tutelati ai sensi della Parte II e III del D.Lgs 42/2004 e quanto previsto in materia di Archeologia Preventiva per le opere pubbliche di cui al combinato disposto degli artt. 28 del D.Lgs 42/2004 e 41 del D.Lgs 36/2023 e relativo Allegato I.8, per le aree a Rischio Archeologico, classificate nei gradi 3, 4 e 5 nella “Carta del Potenziale archeologico”, per le opere e/o progetti che non ricadono nell’ambito applicativo del D.Lgs 36/2023, si dispone che le istanze di titolo abilitativo e/o i progetti relativi agli interventi che comportino movimenti di terra e/o scavi siano contestualmente autorizzate dalla Soprintendenza, previa presentazione di uno stralcio di progetto sufficientemente dettagliato, al fine di consentire, su richiesta, l’attivazione delle procedure per la sorveglianza archeologica in corso d’opera oppure l’esecuzione di indagini non invasive e/o saggi di scavo preventivi all’esecuzione dell’opera.

## **CAPO V – L’ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **Art. 18 Il territorio urbanizzato**

1. Il PSI individua i limiti tra il territorio rurale e quello urbano, fissando il perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell’art.4 della LR 65/2014, così come rappresentato nel dossier “**PD.1 – Territorio urbanizzato e morfotipi insediativi**” e nella tavola “**PA.3 – Articolazione del territorio intercomunale**”. Le rappresentazioni del territorio urbanizzato contenute nelle tavole **PA** hanno carattere meramente descrittivo.

2. Il perimetro del territorio urbanizzato è stato definito tenendo conto della storia e dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali ai sensi del DPGR 32/R/2017 e secondo i seguenti criteri:

- riconoscimento del tessuto esistente, comprensivo delle aree pianificate di fatto e almeno convenzionate seppur non ancora realizzate, costituito dai centri storici, dalle aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale e direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, delle attrezzature e dei servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici;
- riconoscimento dei limiti fisici relativi al tessuto esistente, di diritto e di fatto, legittimati come bordi o margini del costruito;
- riconoscimento delle aree non pianificate intercluse se con presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- riconoscimento degli ambiti di verde pubblico e di verde privato come parte del tessuto esistente se riferito a pertinenze dello stesso e costituenti la morfologia insediativa locale.

3. La perimetrazione del territorio urbanizzato non determina l’identificazione di aree potenzialmente edificabili e/o trasformabili. Fermo restando quanto indicato all’art.25 comma 2 della LR 65/2014 e salvo quanto previsto al presente articolo, il perimetro del territorio urbanizzato risulta il limite entro cui si possono eventualmente e generalmente individuare e localizzare, in sede di PO, le principali previsioni e i conseguenti interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione urbanistica ed edilizia comportanti impegno di suolo non edificato.

4. All'esterno del territorio urbanizzato non sono consentite nuove edificazioni residenziali disgiunte da azioni di recupero edilizio. Nuovi impegni di suolo a fini infrastrutturali e per nuove edificazioni non residenziali sono consentiti solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione delle strutture esistenti e solo previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione, alle



condizioni e secondo le procedure fissate dall'art.25 della LR 65/2014.

5. I PO potranno perfezionare e precisare il perimetro del territorio urbanizzato tenuto conto del passaggio di scala dovuto alle diverse scale di rappresentazione grafica ed a seguito degli aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, senza che ciò costituisca Variante al PSi.

6. Sono comunque realizzabili all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi indicati all'art.25 comma 2 della LR 65/2014 e, in particolare:

- interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;
- ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
- opere pubbliche e ampliamento o adeguamento di quelle esistenti;
- interventi urbanistico-edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole, salvo gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni, di cui all'articolo 64, comma 8. Della LR 65/2014.
- ampliamento di opere pubbliche di competenza comunale esistenti e nuove opere pubbliche di competenza comunale necessarie ai servizi essenziali, privilegiando localizzazioni che contribuiscano a qualificare il disegno dei margini urbani.

#### **Art. 19 Centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza**

1. Il PSi, ai sensi dell'art.92, comma 3, lettera c) della LR 65/2014, individua nell'ambito dello Statuto del Territorio, il perimetro dei centri e dei nuclei storici, in conformità alle indicazioni della stessa LR 65/2014 e dell'art.10 della Disciplina del PIT/PPR.

2. I centri storici ed i nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza presenti nel territorio intercomunale sono rappresentati nella tavola **“PA.3 – Articolazione del territorio intercomunale”** sono definiti sulla base dei seguenti elementi principali: la morfologia del territorio, la morfologia del nucleo, lo sviluppo o meno attorno ad una specifica tipologia di edificio, la dimensione degli insediamenti e delle peculiari caratteristiche storico architettoniche dei tessuti e dei manufatti edilizi riconducibili a centri storici di antica formazione, nuclei storici ed aggregati minori di matrice ottocentesca, tessuti storicizzati, emergenze storico architettoniche costituite da edifici e complessi edilizi di valore storico.

3. Nel dossier **“PD.2 - Centri e nuclei storici”** sono cartografati e approfonditi esclusivamente quelli ricadenti nel territorio rurale.

4. I PO comunali preciseranno la perimetrazione dei tessuti storici estendendola, ove necessario, ad aree aventi analoghe caratteristiche e definisce una disciplina di tutela e di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, coerente con le indicazioni dell'art. 10 della Disciplina del Piano del PIT/PPR.

5. Per i centri e per i nuclei storici il PSi individua i relativi ambiti di pertinenza:

- al fine di salvaguardare le aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo storico che li caratterizza;
- al fine di tutelare il valore percettivo e di testimonianza storico culturale di questi nuclei ed il loro rapporto con il contesto paesaggistico e rurale;
- per salvaguardare l'insieme delle sistemazioni monumentali, pertinenziali ed agrarie ad esse



connesse e le relazioni morfologiche e percettive con il contesto in cui sono inseriti.

6. Al fine di tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale dei centri e dei nuclei storici, il PSi definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite i singoli PO:

- conservazione delle caratteristiche storiche, perseguita anche attraverso la riutilizzazione del patrimonio abitativo esistente attualmente abbandonato o sottoutilizzato, da determinare con i PO anche in riferimento alla LR 3/2017 *“Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale e nei centri storici”*;
- adeguato dimensionamento e redistribuzione dell'artigianato di servizio e delle attività commerciali di vicinato compatibili con la conservazione del patrimonio edilizio, al fine di non creare condizioni di degrado e di alterazione dei valori che lo caratterizzano;
- individuazione di interventi di regolazione della viabilità e di localizzazione delle attività, definiti in modo da perseguire la valorizzazione e lo sviluppo dei centri storici e dei centri commerciali naturali;
- salvaguardia dei collegamenti visivi e funzionali fra il tessuto urbano e la campagna, mediante interventi di tutela e potenziamento dei collegamenti esistenti;
- individuazione di interventi di riqualificazione paesaggistica degli insediamenti di crinale al fine di migliorarne l'impatto estetico-paesaggistico, in particolar modo mediante la realizzazione di piantumazioni ed aree a verde;
- individuazione di interventi ammessi all'interno dei centri minori, riguardanti in prevalenza il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, realizzati in forme e con modalità compatibili con l'edificato e con metodologie che ne riducano l'impatto sul territorio;
- individuazione di aree per la realizzazione di parcheggi a servizio dei residenti e delle eventuali attività localizzate, da realizzare prevedendo consistenti dotazioni di alberature e massimizzando la permeabilità delle aree interessate dalle nuove realizzazioni. Ove possibile le aree a parcheggio possono essere collegate a zone destinate al tempo libero (giardini o aree di verde attrezzato);
- localizzazione, all'interno dei centri minori, delle attività che possono determinare una loro valorizzazione e che, comunque, possono essere svolte in forme tali da non compromettere o diminuire le caratteristiche qualitative del centro abitato;
- individuazione di ambiti vocati al riuso dei manufatti in disuso ancorché legittimi, sparsi in un intorno territoriale, consentendone l'accorpamento e la conversione.

7. Per i centri ed i nuclei storici e per i tessuti storicizzati inseriti in un contesto insediativo urbano di recente formazione e pertanto privi di un intorno di interesse paesaggistico ed ambientale, i PO potranno non individuare un ambito di pertinenza; in ogni caso i PO prevederanno un assetto urbano coerente con le regole insediative storiche e detta specifiche disposizioni per le aree di contatto fra gli insediamenti storici e le urbanizzazioni recenti al fine di tutelare l'identità e la visibilità delle permanenze storiche.

## **Art. 20 Il territorio rurale**

1. Il territorio rurale è costituito da:

- le aree agricole e forestali denominate *“aree rurali”*;
- i nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, denominati *“nuclei rurali”*;
- le aree ad elevato grado di naturalità;



- le ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.
2. Il territorio rurale è rappresentato dal PSi attraverso il **Sistema ambientale** di cui al Titolo III – Capo IV. Per il Sistema ambientale sono stabilite le strategie per lo sviluppo del territorio rurale di cui all'art.28 e le prescrizioni generali per l'attuazione degli interventi nel territorio rurale di cui all'art.29.
3. I PO tramite specifici approfondimenti analitici e conoscitivi provvederanno ad individuare le aree e gli insediamenti che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato secondo quanto previsto all'art.64 comma 1 lettera d) della LR 65/2014.



## TITOLO III - STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

### CAPO I – I TEMI DEL PIANO

#### Art. 21 Obiettivi strategici

1. Le strategie di sviluppo a livello intercomunale si inquadrano in quelle dell'ambito territoriale di riferimento e perseguono gli obiettivi specifici relativi agli assi strategici dei piani territoriali provinciali e regionali vigenti, che si intendono tradurre e specificare alla scala locale: la dimensione strategica comunale implementa ed integra la dimensione strategica di area vasta senza soluzione di continuità rispetto agli obiettivi, all'attuazione degli indirizzi ed alla concreta definizione delle azioni.

2. Obiettivo generale dello sviluppo territoriale a livello intercomunale è l'innalzamento della qualità dell'ambiente e della qualità dell'abitare e del produrre della comunità locale.

3. In questa fase, anche in considerazione degli effetti che la crisi economica ha avuto ed ha sulla realtà locale, il PSi individua i seguenti obiettivi prioritari, da perseguire con coerenti azioni fin dal primo Piano Operativo:

- **la sostenibilità delle trasformazioni** da cui deriva un ridimensionamento delle previsioni insediative del precedente PS e la costruzione di un Piano misurato ed attuabile, fondato su criteri di sostenibilità che coniugano la verifica degli effetti paesaggistici ed ambientali con la valutazione degli aspetti economici e sociali;
- **la tutela attiva del paesaggio** da perseguire in coerenza con la disciplina statutaria del presente Piano;
- **la riqualificazione delle aree urbanizzate**, con la finalità di dare un assetto ordinato agli insediamenti diffusi ed al loro rapporto con il paesaggio agrario con mirati interventi di riordino interno e di riqualificazione dei margini;
- **la rifunzionalizzazione della città e la rigenerazione urbana** per dare risposta efficace alla domanda diffusa di riconversione di un patrimonio caduto in disuso, o fortemente sottoutilizzato, e per rinnovare radicalmente porzioni degradate e significative della struttura urbana come indicato all'art. 38;
- **la città pubblica e le pratiche innovative dell'attuazione del Piano** per costruire e qualificare la "città pubblica", utilizzando anche tecniche innovative nell'attuazione del piano per indirizzare risorse private al rinnovamento della struttura urbana ed alla qualificazione dei suoi spazi pubblici;
- **il rinnovo ecologico e tecnologico del patrimonio edilizio** per rispondere, con un progetto organico, alla crescente esigenza di rinnovare radicalmente un patrimonio edilizio di recente formazione ma obsoleto, strutturalmente non adeguato ed inefficiente in quanto a prestazioni energetiche;
- **la valorizzazione della Toscana policentrica**, anche attraverso la permanenza e la riqualificazione insediativa sul territorio diffuso, perseguendo gli obiettivi e principi della LR n. 11 del 4 febbraio 2025 "Valorizzazione della Toscana diffusa".

4. Gli obiettivi strategici del PSi sono esplicitati in relazione ai sistemi funzionali di cui all'art.22.

5. Per ciascuno dei sistemi funzionali il PSi stabilisce le strategie per lo sviluppo sostenibile finalizzate al raggiungimento degli obiettivi individuati e riportati ai successivi Capo III – Il sistema insediativo, Capo IV - Il sistema ambientale, Capo V – Il sistema della mobilità.



6. Nella tavola “**PB.1 – Strategie di area vasta**” le strategie dello sviluppo sostenibile a livello comunale sono schematicamente rappresentate in riferimento al territorio rurale ed al territorio urbanizzato ed alla suddivisione in UTOE del territorio intercomunale.

## **CAPO II - I SISTEMI FUNZIONALI**

### **Art. 22 I sistemi funzionali**

1. Con i sistemi funzionali il PSi individua e stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale e definisce per esse gli obiettivi prestazionali al fine del mantenimento e dell’incremento della qualità ambientale e della corretta distribuzione delle funzioni per l’integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi. I sistemi funzionali sono rappresentati nelle tavole “**PB.2 – Sistema ambientale**”, “**PB.3 – Sistema della mobilità**”, “**PB.4 – Sistema insediativo**”.

2. Il PSi individua i seguenti sistemi funzionali:

- **Sistema insediativo**
- **Sistema ambientale**
- **Sistema della mobilità**

3. I sistemi potranno essere suddivisi in sottosistemi ed ambiti e individuano spazi, luoghi, edifici e più in generale parti del territorio distinte tra loro, non necessariamente contigue e mai sovrapposte.

4. I PO dovranno specificare per ciascun sistema eventuali sottosistemi o ambiti, gli usi, le funzioni prevalenti e le funzioni complementari secondarie ammesse; dovrà inoltre disciplinare gli usi e le funzioni non ammesse e quelle eventualmente incompatibili esistenti.

5. La disciplina dei singoli PO degli interventi di trasformazione e di recupero del patrimonio edilizio esistenti e degli spazi aperti a questo riferiti, così come la disciplina relativa alle destinazioni d’uso, dovrà essere basata sull’articolazione dell’intero territorio comunale in sistemi e sottosistemi, secondo quanto indicato al presente CAPO II.

6. I PO disponendo di cartografie di base e di rilievi più dettagliati e precisi, potranno modificare e/o rettificare il perimetro dei sistemi funzionali individuati dal PSi, senza che ciò costituisca Variante allo strumento, purché non siano apportate variazioni significative alla definizione del perimetro dei sistemi funzionali stessi e tenendo conto degli obiettivi strategici di cui al Titolo III.

## **CAPO III - IL SISTEMA INSEDIATIVO**

### **Art. 23 Il sistema insediativo**

1. Il **sistema insediativo** corrisponde al territorio urbanizzato ed è suddiviso in relazione ai diversi tessuti urbani riconosciuti dal PSi per ogni centro abitato, riferiti a quelli individuati dall’abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee per l’Invariante III del PIT/PPR “Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”.

2. Il sistema insediativo corrisponde al territorio urbanizzato ed è costituito da:

- **Sistema dei luoghi centrali – L**
- **Sistema della residenza – R**
- **Sistema della produzione – P**



3. Il PSi, oltre ai tessuti delle urbanizzazioni contemporanee, individua anche i tessuti storici relativamente ai centri storici, ai nuclei storici ed agli aggregati di antico impianto.

4. I PO disciplineranno le funzioni ammesse per ciascun sistema, compatibilmente ai morfotipi costitutivi dei tessuti urbani e perseguendo l'obiettivo del superamento della *Città per parti* in favore di una pluralità di funzioni diffusa.

#### **Art. 24 Obiettivi strategici per il sistema dei luoghi centrali**

1. Il sistema dei luoghi centrali corrisponde ai luoghi caratterizzati da una concentrazione di servizi di interesse collettivo ed anche commerciali e direzionali. In genere corrispondono, oltre che alle cosiddette aree standard, ai luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale. I luoghi centrali assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività e comprendono piazze, strade pedonali e/o commerciali, edifici di interesse pubblico, giardini, parchi, aree verdi di valenza urbana pubbliche e/o private che si configurano come parti qualificate della rete ecologica, le grandi attrezzature, gli impianti e le attrezzature tecnologiche.

2. Nell'ambito del sistema dei luoghi centrali il PSi intende garantire lo svolgimento delle attività di relazione, favorendo ed incentivando la presenza di aree pedonali o protette e di aree pavimentate, attraverso interventi capaci di garantire un'efficiente organizzazione della viabilità e delle aree di sosta.

3. Il PSi promuove l'insieme sistematico e coordinato di interventi pubblici e privati, sia dal punto di vista della qualificazione urbana che della politica sociale della casa, finalizzati a qualificare aree marginali anche di pregio, attraverso interventi di recupero, efficientamento, qualificazione, ricucitura e riordino dei tessuti urbanizzati anche storicizzati.

4. Il PSi promuove, altresì, la definizione di un sistema dei luoghi centrali basato su un sistema delle qualità: l'organizzazione di attrezzature e servizi, in funzione dei cittadini di qualsiasi età e condizione che vogliono raggiungere, attraverso percorsi protetti e piacevoli, i luoghi dedicati all'istruzione, alla cultura, all'incontro e alla socialità, all'assistenza e all'amministrazione pubblica, prioritariamente attraverso la dotazione di spazi pubblici nei quali può essere pienamente esercitato il diritto alla socialità e alla cittadinanza.

5. Il PSi per il sistema dei luoghi centrali individua i seguenti **obiettivi strategici**:

##### Attrezzature sanitarie:

- potenziamento generale delle strutture ospedaliere e sanitarie;
- adeguamento del Presidio di Sansepolcro al ruolo di Ospedale di vallata;
- miglioramento dell'offerta dei servizi socio-sanitari per l'accoglienza, la cura degli anziani, la telemedicina, il supporto infermieristico domiciliare, il tracciamento delle cronicità e altri tipi di bisogni secondo i nuovi indirizzi post pandemici.

##### Attrezzature scolastiche:

- nuovi complessi scolastici, con spazi verdi attrezzati e servizi (biblioteca, palestra, ecc.) da realizzare secondo le nuove tecnologie e materiali della bioarchitettura;
- eventuali trasferimenti con conseguente riconversione di vecchi istituti scolastici (attualmente su sedi improprie o non adeguate) in complessi più idonei e funzionali al numero di alunni e alle attività didattiche.

##### Attrezzature per la cultura:

- nuova rete museale urbana integrata e coordinata, con connessioni fisiche e virtuali con le aree protette e i relativi centri visita, nonché con le aree di pregio culturale e naturalistico



(Bacino del lago di Montedoglio, Golena del Tevere, ecc.);

- nuovi itinerari tematici diversificati, a breve e lunga percorrenza, che si dipartono dalle città d'arte e che risultano connessi ai poli museali per contenuti e/o finalità (Il Museo civico di Piero a Sansepolcro e l'itinerario I paesaggi di Piero lungo il Tevere, ecc.).

Attrezzature sportive:

- implementazione delle aree sportive esistenti;
- previsione nuova piscina coperta comprensoriale;

Attrezzature tecnologiche e quelle per la sicurezza del territorio

- previsione di interventi di adeguamento e implementazione della rete fognaria e degli impianti di depurazione delle acque reflue;
- individuazione di idonea localizzazione del COC (Centro Operativo Comunale) (per Sansepolcro: Foro Boario);
- individuazione di aree attrezzate per l'emergenza per montaggio bungalow (Piano di protezione civile comprensoriale).

6. I PO dovranno verificare l'adeguatezza, in termini di accessibilità, localizzazione e funzionalità delle dotazioni territoriali e dovranno stabilire:

- le aree da reperire mediante esproprio o cessione gratuita;
- le specifiche compensazioni da richiedere agli interventi di trasformazione urbanistica, in termini di aree da cedere ed opere da realizzare;
- gli spazi e le strutture pubbliche da riconvertire per ricavare altri tipi di servizi, anche nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana;
- gli spazi pubblici da alienare, in quanto non indispensabili per la fruizione collettiva;
- gli ambiti nei quali, in funzione delle dotazioni esistenti nel contesto, sarà possibile differenziare l'obbligo di cessione delle aree destinate a urbanizzazioni secondarie o accedere alla monetizzazione;
- gli ambiti nei quali, tenuto conto dell'accessibilità al trasporto pubblico e delle politiche di regolazione del traffico e della sosta, sarà consentita la monetizzazione in luogo della cessione di aree destinate a parcheggio di relazione e saranno previste dotazioni riguardanti la mobilità sostenibile quali punti di ricarica, parcheggi per il carsharing, punti di sosta attrezzata per le biciclette e simili.

### **Art. 25 Obiettivi strategici per il sistema della residenza**

1. Il sistema della residenza corrisponde ai luoghi dell'abitare; con tale termine sono compresi gli edifici ma anche gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza e le attrezzature collettive di quartiere.

2. Nell'ambito del sistema della residenza il PSI dispone l'incentivazione di interventi ed opere che attuino e garantiscano la connessione delle abitazioni con i servizi e le aree di approvvigionamento dei generi di prima necessità, con le aree per il tempo libero e lo sport e, in generale, con le aree centrali del territorio.

3. All'interno del sistema della residenza sono individuati i contesti corrispondenti alle parti di tessuto urbano di matrice antica, corrispondenti alle parti destinate alla componente residenziale dei centri storici.

4. Il PSI articola il sistema della residenza nei seguenti sottosistemi:



- **R1 Ambito storico e storicizzato:** il nucleo fondativo corrispondente alla parte di tessuto del centro antico e ai tessuti storicizzati;
- **Rn Ambito residenziale:** corrispondente ai tessuti di recente urbanizzazione.

5. Il PSi individua il sistema della residenza come quella porzione di territorio a prevalente funzione residenziale. In ogni caso, detta funzione è da ritenersi prevalente e non esclusiva. I PO, definendo le localizzazioni e le funzioni a integrazione e servizio della funzione residenziale, dovranno normare le funzioni ammissibili, purché non in contrasto con la qualità dell'abitare ed in favore di una pluralità di funzioni diffusa.

6. Nelle aree urbane consolidate gli interventi ammessi dai PO e dai Piani di settore dovranno concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati dal PSi ed articolati nel dossier **"PD.1 – Territorio urbanizzato e morfotipi insediativi"**.

7. Il PSi per il sistema della residenza individua i seguenti **obiettivi strategici:**

a) **Riqualificare i centri storici:**

- rifunionalizzare e rigenerare i centri storici;
- promuovere il restauro e il riuso dei complessi edilizi e dei manufatti di particolare valore storico, architettonico, paesaggistico, culturale e identitario, in modo da poter valorizzare e salvaguardare il patrimonio locale;
- valorizzare il rapporto con i nuclei antichi, attraverso l'uso di idonei principi insediativi e tipologie edilizie, che esaltino le caratteristiche dell'insieme;
- utilizzare materiali idonei;
- prevedere appositi strumenti particolareggiati quali il "Piano del centro antico" ed il "Piano del colore";
- definire il sistema dei vincoli sovraordinati, anche modificandoli, in merito alle mura urbane, alle fortezze e le emergenze architettoniche in generale.

b) **Contenimento del consumo di suolo:**

- ridefinire il margine città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'abitato, utilizzando tale azione come matrice progettuale per le trasformazioni ammissibili e computate nel dimensionamento;
- ridimensionare le previsioni insediative dei precedenti PS e la costruzione di un piano misurato ed attuabile, fondato su criteri di sostenibilità che coniugano la verifica degli effetti paesaggistici ed ambientali con la valutazione degli aspetti economici e sociali.

c) **Garantire la sicurezza ambientale, l'efficientamento energetico e la sicurezza antisismica del patrimonio edilizio esistente:**

- promuovere la rigenerazione ecologica e tecnologica del patrimonio edilizio per rispondere, con un progetto organico, alla crescente esigenza di rinnovare radicalmente un patrimonio edilizio di recente formazione ma obsoleto, strutturalmente non adeguato ed inefficiente in quanto a prestazioni energetiche;
- favorire e incentivare gli interventi di sostituzione degli edifici e/o di miglioramento delle prestazioni energetiche e sismiche;
- efficientamento energetico del patrimonio pubblico e privato.

d) **Rigenerazione del tessuto esistente:**

- recupero delle aree compromesse e degradate e dei contenitori dismessi;



- rifunzionalizzazione e rigenerazione urbana per dare risposta efficace alla domanda diffusa di riconversione del patrimonio caduto in disuso, o fortemente sottoutilizzato, e per rinnovare radicalmente porzioni degradate e significative della struttura urbana;
- recupero e riqualificazione di ambiti caratterizzati da condizioni di degrado urbanistico e/o di degrado socio-economico, come definito dall'art.123 della LR 65/2014;
- riordino ambientale, funzionale e compositivo del contesto urbano, mantenendo i valori storico/formativi delle diverse parti e garantendo la coerenza degli interventi;
- riqualificazione e valorizzazione di edifici e complessi storici di valore culturale e storico-architettonico motore di sviluppo anche economico legato a rinnovate funzioni e vocazioni, nonché elemento di delimitazione delle identità locali;
- indirizzare le strategie di rigenerazione urbana verso una concreta fattibilità tecnica ed economica, anche comprendente l'*housing sociale*: Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), Edilizia Residenziale Sociale (ERS), residenziale convenzionato nei limiti della sostenibilità economica;
- sviluppare e incentivare nuovi modelli abitativi, quali il *cohousing*, rivolti anche a persone anziane.

8. I PO dovranno individuare le aree da trasformare e dovranno definire, nel rispetto delle disposizioni relative alle singole UTOE:

- il dimensionamento specifico e le direttive per i piani attuativi e per i progetti unitari convenzionati, riguardanti le caratteristiche dell'impianto fondiario, della viabilità e degli spazi verdi; i parametri urbanistici ed edilizi; le utilizzazioni compatibili; le prestazioni richieste al fine di raggiungere gli obiettivi pubblici previsti nella parte strategica del PSi;
- le prescrizioni per le parti che possono essere trasformate mediante intervento edilizio diretto e le prescrizioni per le porzioni non interessate da trasformazioni urbanistiche;
- gli interventi ammessi nelle more dell'attivazione degli interventi di rigenerazione urbana, in misura tale da non compromettere la futura trasformazione dell'area secondo quanto previsto nella parte strategica del PSi.

#### **Art. 26 Obiettivi strategici per il sistema della produzione**

1. Il sistema della produzione corrisponde ai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione; sono aree in cui sono localizzate, in genere, attività produttive di media dimensione, attività commerciali all'ingrosso e depositi.

2. Il PSi articola il sistema della produzione nel seguente sottosistema:

- **P Ambito produttivo:** aree produttive a carattere artigianale e commerciale caratterizzate da un'edilizia costituita in genere da edifici di piccole o medie dimensioni, con un tessuto dove è presente una certa mescolanza di differenti tipologie.

3. Il PSi individua il Sistema della Produzione come quella porzione di territorio a prevalente funzione produttiva e artigianale e commerciale. In ogni caso, detta funzione è da ritenersi prevalente e non esclusiva. I PO, definendo le localizzazioni e le funzioni a integrazione e servizio della funzione industriale, potranno normare le funzioni ammissibili, purché non in contrasto con quella della produzione ed in favore di una pluralità di funzioni diffusa.

4. Gli interventi ammessi dai PO e dai piani di settore dovranno concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati dal PSi ed articolati nel dossier "**PD.1 – Territorio urbanizzato e**



## **morfortipi insediativi”.**

5. Il PSI per il sistema della produzione individua i seguenti **obiettivi strategici**:

**a) Migliorare la qualità urbana delle aree produttive:**

- incrementare le dotazioni urbane ed ecologiche;
- migliorare la fruibilità e l'accessibilità degli insediamenti produttivi attraverso il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
- adottare soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali;
- definire strumenti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata;
- favorire l'efficientamento energetico delle aree produttive, in modo da ammodernare le industrie per renderle sostenibili, con maggiore efficienza delle risorse da utilizzare e una maggiore adozione di tecnologie pulite e rispettose dell'ambiente e dei processi industriali;
- favorire la flessibilità nelle trasformazioni dei manufatti ad uso produttivo e collegati.

**b) Riorganizzazione ed implementazione delle aree produttive:**

- adeguare gli spazi e gli impianti destinati alle attività produttive, anche favorendo un uso flessibile degli spazi aperti e delle strutture leggere a funzione della produzione;
- potenziare l'area produttiva di Santa Fiora come area produttiva e artigianale centrale per lo sviluppo territoriale anche con misure per l'attrattività di nuovi insediamenti;
- valorizzare attività produttive e artigianali capaci di offrire prodotti locali di qualità;
- promuovere sinergie tra soggetti privati e pubblici;
- promuovere l'efficienza degli impianti.

**c) Recupero/rigenerazione:**

- promozione degli interventi di riqualificazione delle aree produttive dismesse o sottoutilizzate anche con dinamiche di rigenerazione urbana, per rispondere alla riorganizzazione del settore produttivo e dei servizi alla produzione e distribuzione delle merci, offrendo anche nuove opportunità di lavoro.

6. I PO potranno consentire interventi di trasformazione degli edifici e degli spazi aperti nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- dovranno essere definite, in relazione agli interventi ammessi, le misure necessarie per assicurare la mitigazione degli impatti negativi e la qualificazione di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità;
- dovrà essere perseguito il graduale innalzamento della qualità edilizia degli edifici in termini di sostenibilità ambientale e di accessibilità.

7. I PO potranno definire l'attivazione di specifiche premialità correlate all'innalzamento della sostenibilità sociale e ambientale favorendo la compresenza di una pluralità di attività produttive.



## **Art. 27 Prescrizioni generali per gli interventi nel territorio urbanizzato**

1. Per gli interventi di trasformazione dovranno essere attentamente considerati e posti in essere i seguenti principi di carattere generale:

- i nuovi edifici dovranno perseguire l'obiettivo della contestualizzazione architettonica rispetto ai tessuti ove andranno a collocarsi; tipologie locali e tradizionali per contesti storicizzati o linguaggi e tecnologie anche innovative purché adeguate nel contesto e tese alla valorizzazione del tessuto urbano;
- l'ampliamento degli abitati esistenti dovrà avvenire in maniera equilibrata e senza determinare cesure sul territorio, dovrà essere accompagnato da interventi di arricchimento e mitigazione di contesto, non limitati alla sola dotazione di standard, atti ad assicurare un consolidamento del patrimonio territoriale ed una armonica collocazione nel paesaggio circostante.

2. I PO per gli interventi di trasformazione dovranno verificare la sussistenza dei seguenti elementi:

- i nuovi interventi attuabili con titoli edilizi diretti, salvo i casi disciplinati dalla normativa vigente, dovranno essere previsti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dal presente PS ed a condizione che siano presenti urbanizzazioni primarie adeguate ed atte a sostenere il maggior carico urbanistico;
- i nuovi edifici dovranno contestualizzarsi con le tipologie ed ai tessuti urbani in cui vanno ad inserirsi;
- il fabbisogno idropotabile, conseguente agli interventi, dovrà risultare compatibile con la risorsa disponibile o dovranno essere previste adeguate forme di reperimento e di risparmio nel consumo della risorsa;
- il fabbisogno in ordine alla depurazione dei reflui, conseguente agli interventi, dovrà risultare compatibile con le infrastrutture già presenti, prevederne il potenziamento o prevedere il ricorso a forme di depurazione autonoma;
- il fabbisogno in ordine allo smaltimento dei rifiuti, conseguente agli interventi, dovrà risultare soddisfatto dal servizio in atto e comunque dovrà prevedere adeguate localizzazioni atte a incentivare e favorire la raccolta differenziata.

3. Nuove grandi strutture di vendita e nuove aggregazioni di lotti contigui di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture di vendita, sia all'esterno che all'interno del territorio urbanizzato, compresi gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, sono programmabili solo secondo le disposizioni di cui all'art.26 e all'art.27 della LR 65/2014.

4. I PO potranno individuare e regolamentare ambiti e interventi per finalità di riqualificazione di aree da liberare (decollo) e di quelle ove realizzare nuovi assetti urbanistici (atterraggio). Tali interventi dovranno basarsi su metodi perequativi e l'Amministrazione Comunale potranno utilizzare lo strumento della compensazione per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione degli spazi pubblici e dei servizi collettivi.

## **CAPO IV - IL SISTEMA AMBIENTALE**

### **Art. 28 Obiettivi strategici per il sistema ambientale**

1. Il sistema ambientale è costituito dai grandi spazi aperti dotati di significativi caratteri naturali e dal territorio rurale ad uso agricolo e forestale; in esso è ricompreso tutto il territorio aperto, gli



insediamenti a struttura complessa (nuclei rurali) e gli insediamenti isolati storici e recenti diffusi.

2. Il PSi definisce il sistema ambientale partendo dalla conoscenza e valutazione delle componenti del territorio – elementi di struttura: fisici, ambientali, storici ed insediativi - attribuendo, ai fini del progetto, delle funzioni che siano in grado di garantire le prestazioni dell'ecosistema ambientale, ed infine stabilisce il ruolo che le caratteristiche delle componenti, singole o interrelate, devono avere nel definire la struttura ambientale generale.

3. Il sistema ambientale corrisponde al territorio rurale ed è costituito da tutto quanto è al di fuori del territorio urbanizzato, articolato in diverse componenti sia naturali che antropiche ai sensi dell'art. 64 della LR 65/2014 ed è finalizzato a garantire la continuità della rete ecologica dell'intero territorio comunale coinvolgendo in tale strategia anche le parti urbanizzate (il sistema V2 dei corridoi ecologici può interessare anche porzioni del territorio urbanizzato in continuità).

4. Il Sistema ambientale è articolato dal PSi nei seguenti sottosistemi:

- **V1 Riserva di naturalità (core areas).** Si tratta di aree naturali con caratteristiche di "centralità", tendenzialmente di grandi dimensioni, di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della diversità biologica del territorio. Costituiscono l'ossatura della "rete ecologica" e comprendono anche le Aree naturali protette. Nel territorio intercomunale queste corrispondono a:

#### SITI NATURA 2000

##### *Zone Speciali di Conservazione (ZCS) ex SIC:*

- IT5180009 – Monti Rognosi
- IT5180010 – Alpe della Luna

##### *ZCS e ZPS coincidenti (ZSC-ZPS) – agg. DCRT 58/2024:*

- IT5180014 – Brughiere dell'Alpe di Poti

#### SITI DI INTERESSE REGIONALE (SIR)

- Serpentine di Pieve Santo Stefano

#### AREE NATURALI PROTETTE

##### *Riserve naturali statali:*

- RNAR02 Formole
- RNAR05 Fungaia

##### *Riserve naturali regionali (ex provinciali):*

- RRAR05 - Monti Rognosi
- RRAR06 – Alpe della Luna

##### *Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL):*

- APAR06 – Golena del Tevere

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia dei boschi integri; al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati; alla regimazione dei corsi d'acqua; al recupero delle aree agricole abbandonate; al mantenimento del sistema insediativo antico; alla creazione di percorsi ed aree per attività di tempo libero.

Per le aree terrazzate sono consentiti interventi di recupero e rifunzionalizzazione dei terrazzamenti in pietra abbandonati o soggetti a degrado, anche attraverso l'edificazione di muri di contenimento dei terreni o di nuovi terrazzi realizzati o rivestiti in pietra e secondo le



indicazioni dei PO.

In fase di redazione e valutazione di piani o progetti, pubblici o privati, riguardanti il sottosistema V1 si dovrà tener conto delle seguenti indicazioni:

- mantenimento e miglioramento dei livelli di qualità ecologica e maturità dei nodi forestali primari e secondari;
- controllo della diffusione di specie aliene invasive nelle comunità vegetali forestali;
- tutela e valorizzazione attiva degli habitat forestali di interesse comunitario e/o regionale maggiormente minacciati e delle fitocenosi forestali del Repertorio Naturalistico Toscano;
- tutela e valorizzazione dei servizi ecosistemici offerti dai paesaggi forestali;
- mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica;

In riferimento alla conservazione dei Siti Natura 2000 la disciplina del Piano Operativo dovrà tenere conto delle misure vincolanti, gli obblighi e i divieti approvati dalla Regione Toscana con DGR 1223/2015 e del Regolamento delle Riserve Naturali della Valtiberina Toscana, approvato con Del.CP n.27 del 29/03/2012, del Regolamento della Riserva naturale regionale Monti Rognosi, approvato con Del.CP n.27 del 29/03/2012.

- **V2 Corridoio ecologico.** Comprende i collegamenti lineari e diffusi fra le riserve di naturalità e gli altri componenti della rete ecologica, si configurano come componente primaria. La loro funzione è mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento. Si tratta di fasce continue di elevata naturalità che hanno la funzione di collegare differenti aree naturali tra loro separate. Hanno il compito di limitare gli effetti della frammentazione ecologica e di ridurre l'artificializzazione del territorio. Rappresentano la struttura lineare di connessione con le aree ad alta naturalità quali ad esempio il sistema idrografico e la vegetazione ripariale lungo il fiume Tevere e la sua area di golena.
- **V3 Matrice Forestale (buffer zones o fasce esterne di protezione).** Comprende i settori territoriali limitrofi alle *core areas* ed hanno funzione protettiva nei confronti della matrice antropica. Sono individuate nei casi in cui le *core areas* risultano in contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica. In tali casi costituiscono la porzione di territorio delle aree collinari intese come zone di transizione, vale a dire zone di compensazione situate tra le aree ad alta naturalità (Riserve di naturalità) e le aree urbanizzate, "aree cuscinetto" a contatto tra la parte ambientale vera e propria ed i centri abitati.
- **V4 Agricolo produttivo di collina.** Comprende, in particolare, le aree agricole prevalentemente coltivate del pedecolle. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza degli usi principali Attività agricole in misura tendenzialmente esclusiva e dovrà escludere le attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali.
- **V5 Agricolo produttivo di fondovalle.** Comprende, in particolare, le aree agricole prevalentemente coltivate attraversate dal fiume Tevere e dai suoi affluenti principali (Torrente Sovara, Cerfone, Padonchia, Afra). La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza degli usi principali Attività agricole in misura tendenzialmente esclusiva e dovrà escludere le attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali.



- **V6 Ambito periurbano di pregio.** Comprende le fasce pedecollinari di valore paesaggistico ed ambientale ubicate a monte di Sansepolcro, Gagnano e Ponte alla Piera, intorno al centro storico di Anghiari ed a monte della SP221 di Monterchi, nella zona in cui sorgono quelle “Ville” che hanno dato nome alla località.
- **V7 Ambito periurbano di riqualificazione.** Comprende le zone per le quali il PSi individua interventi di recupero e riqualificazione:
  - nel comune di Anghiari: la periferia di San Leo e di Tavernelle;
  - nel comune di Caprese Michelangelo: la periferia di Manzi e di Caroni San Cristoforo;
  - nel comune di Sansepolcro: l’area dell’ex Fattoria di Gricignano, la periferia di San Pietro in Villa e la periferia ubicata a monte ed a valle della superstrada E45 (zona Meello, Fiumicello, Forche e Santucce).
- **V8 Centri e nuclei storici e relativo ambito di pertinenza.** Si tratta dei centri e nuclei storici rurali con il relativo intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza a tutela della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici finalizzato al mantenimento delle relazioni percettive e di continuità fisiche delle aree rurali di contesto. Essi sono:

#### COMUNE DI ANGIARI

- A.01 Bagnolo Il
- A.02 Viaio
- A.03 Toppole
- A.04 Verazzano
- A.05 Tortigliano
- A.06 Poggiolo-Upacchi
- A.07 Catigliano
- A.08 Barliano

#### COMUNE DI CAPRESE MICHELANGELO

- C.01 Gregnano
- C.02 Muggibiano-Sovaggio
- C.03 Le Mazzole
- C.04 Colle
- C.05 Stifino
- C.06 Stratno
- C.07 Covivole
- C.08 San Polo
- C.09 Selvadonica
- C.10 Selvaperugina
- C.11 Papiano

#### COMUNE DI MONTERCHI

- M.01 Tarsignano
- M.02 Montautello-Scandolaia
- M.03 Gambazzo
- M.04 Pianezze
- M.05 Cuiano
- M.06 Col di Chio
- M.07 Petretolo
- M.08 Vicchio
- M.09 Col dell'Aglio



- M.10 Ripoli
- M.11 Borgacciano

#### COMUNE DI SANSEPOLCRO

- S.01 Aboca
- S.02 Pischiano
- S.03 San Martino
- S.04 Falcigiano
- S.05 Santa Croce
- S.06 San Martino di Celle

In fase di redazione e valutazione di piani o progetti, pubblici o privati, si dovrà tener conto delle seguenti indicazioni:

- conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
  - contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
  - operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio;
  - valorizzare gli insediamenti con funzioni aziendali, turistiche e di fruizione alternativa del territorio legate al turismo sportivo, religioso ed ambientale.
- **V9 Ambito di pertinenza dei centri storici.** Comprende l'ambito di pertinenza dei centri storici di Sansepolcro Monterchi Anghiari e Caprese Michelangelo a tutela della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici finalizzato al mantenimento delle relazioni percettive e di continuità fisiche delle aree rurali limitrofe.  
In fase di redazione e valutazione di piani o progetti, pubblici o privati, si dovrà tener conto delle seguenti indicazioni:
    - conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
    - contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
    - operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio;
    - valorizzare gli insediamenti con funzioni aziendali, turistiche e di fruizione alternativa del territorio legate al turismo sportivo, religioso ed ambientale.
  - **V10 Giacimenti.** Si tratta degli ambiti dei giacimenti individuati dal PRC e recepiti dal presente PSI e corrispondenti a:
    - Sansepolcro (sigla: 09051034066001 - sedimentarie della Valtiberina)
    - Sansepolcro (sigla: 09051034067001 - serpentini Montedoglio)
    - Sansepolcro (sigla: 09051034065001 - inerti naturali della Valtiberina)
    - Caprese Michelangelo (sigla: 09051007026001 - calcari Valtiberina)



- Caprese Michelangelo (sigla: 09051007027001 - calcari Valtiberina)
- Anghiari (sigla: 09051001002001 - inerti naturali della Valtiberina)
- Anghiari (sigla: 09051001003001 - inerti naturali della Valtiberina)
- Anghiari (sigla: 09051001004001 - inerti naturali della Valtiberina)
- Anghiari (sigla: 09051001005001 - inerti naturali della Valtiberina)

I Piani Operativi si dovranno porre l'obiettivo di normare le condizioni di ripristino delle morfologie a fine coltivazione. A questo proposito particolare attenzione dovrà essere posta nella omogeneizzazione delle forme della zona oggetto di escavazione rispetto alle aree circostanti.

5. Il PSI definisce come finalità specifiche la salvaguardia e la valorizzazione del carattere paesaggistico del sistema ambientale, che comprende elevate valenze percettive, rappresenta la testimonianza storico-culturale della tradizione contadina, svolge insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, è luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituisce una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività.

6. Il PSI per il sistema ambientale individua i seguenti **obiettivi strategici**:

#### Componente ambientale

- tutela dei diversi ecosistemi e dei diversi habitat presenti nel territorio valtiberino (Monti Rognosi, Alpe della Luna, Golena del Tevere e Lago di Montedoglio);
- creazione di una rete delle aree naturali protette e dei relativi centri visita;
- costituzione, tutela e potenziamento della rete ecologica di connessione tra ambiti rurali, ambiti periurbani e ambiti del verde urbano;
- promozione di interventi per l'impianto di siepi e filari, oltre che per la rimessa in funzione del sistema di deflusso delle acque meteoriche e il recupero di terrazzamenti e ciglionamenti;
- gestione forestale sostenibile delle aree boscate;
- promozione di politiche energetiche e idriche sostenibili e compatibili con i valori ambientali;

#### Paesaggio

- promozione di progetti integrati di paesaggio (di iniziativa sia pubblica che privata);
- massima limitazione degli impianti per le energie rinnovabili (fotovoltaici, ecc.) che possano impattare, per dimensione, forma e posizione, il paesaggio valtiberino, con particolare attenzione alle sue zone collinari e montane;
- mantenimento delle forme di produzione agricola per autoconsumo, che svolgono un ruolo fondamentale di presidio di parti del territorio, al fine di tutelare e conservare il paesaggio tradizionale, per sostenere le famiglie residenti, per favorire l'integrazione sociale e intergenerazionale.

#### Attività agricola

- sostegno alle attività agricole con l'obiettivo primario di mantenere e potenziare un'agricoltura economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari e servizi di qualità;
- valorizzazione del ruolo dell'agricoltura come presidio del territorio aperto, nella manutenzione e salvaguardia attiva del territorio;
- mantenimento delle attività agricole e zootecniche in aree montane e per la rimessa a coltura di aree abbandonate, anche in fase di rinaturalizzazione;
- promozione delle produzioni locali, vendite a km0, attività diversificate delle aziende agro-silvo-pastorali;



### Patrimonio edilizio esistente

- promozione degli interventi di recupero e valorizzazione dei nuclei rurali, con particolare riguardo a quelli storici;
- recupero del patrimonio edilizio in territorio aperto, non più utilizzato a fini agricoli e in stato di abbandono, attraverso l'incentivazione delle iniziative finalizzate al suo riutilizzo e/o al mutamento di destinazione d'uso, individuando forme compatibili con la vocazione agricola del territorio circostante e con le caratteristiche dell'edificio;
- recupero del patrimonio edilizio rurale, prevedendo interventi in grado di coniugare la salvaguardia delle caratteristiche morfotipologiche dell'edificato e le esigenze aziendali, connesse alle nuove tecniche e tipologie di conduzione agricola (stoccaggio materiali, mezzi, impianti di trasformazione e lavorazione, ecc.);
- incentivazione di materie per la bioedilizia, anche in quelle aree in fase di abbandono e/o con problematiche idrauliche, al fine di definire nuovi orizzonti economici e di sviluppo territoriale;

### Turismo

- valorizzazione turistica dell'invaso di Montedoglio e del fiume Tevere, anche ricorrendo alla proposta di progetti di territorio di cui all'art. 89 della LR65/2014;
- promozione della ricettività diffusa già presente e da promuovere con recupero del patrimonio edilizio sparso con particolare riferimento a quello di matrice storica;
- promozione della ricettività turistica all'aperto (eventuali nuove strutture a campeggio o con bungalow lungo il Tevere);
- ricostituzione e valorizzazione dei legami culturali e identitari con il territorio aperto attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività);
- promozione della qualità dell'offerta territoriale (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico) considerando il territorio aperto come luogo vissuto dagli abitanti e fruito da turisti e visitatori.

### 7. Per rispettare tali finalità, i PO potranno individuare azioni atte a perseguire:

- la salvaguardia delle biodiversità presenti e tipiche del territorio, sia vegetali che animali;
- la persistenza della tradizionale relazione fra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio, soprattutto nelle aree di maggiore pregio ambientale;
- la salvaguardia delle permanenze del paesaggio agrario storico: formazioni vegetali aventi valore paesistico, i filari, le alberature e l'orditura delle coltivazioni, la sistemazione della viabilità minore;
- la valorizzazione dell'agricoltura nel suo ruolo di tutela della qualità del paesaggio con specifici progetti, programmi e disposizioni tesi al potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali anche attraverso gli strumenti del turismo rurale e dell'agriturismo;
- il superamento dei fenomeni di degrado in atto, mediante la promozione e l'organizzazione delle attività agricole anche part-time e per autoconsumo, inclusa l'individuazione di aree per la realizzazione di orti urbani;
- il potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali anche attraverso gli strumenti del turismo rurale e dell'agriturismo;
- la ricostituzione degli elementi del paesaggio agrario in abbandono, la riqualificazione degli insediamenti sparsi e delle loro pertinenze;
- la tutela e valorizzazione delle testimonianze storico architettoniche.



## **Art. 29 Prescrizioni generali per gli interventi nel territorio rurale**

1. All'interno del territorio rurale i singoli PO dovranno prevedere limitazioni riguardo alle attività di trasformazione del suolo ed agli interventi di nuova edificazione, in virtù della conservazione delle risorse essenziali e della tutela del paesaggio nel rispetto della normativa vigente, favorendo il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

2. Per quanto riguarda l'edificazione di nuovi edifici rurali o di manufatti agricoli il PSi definisce la seguente disciplina, da rendere operativa tramite il PO:

- la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo e di nuovi annessi agricoli potrà avvenire solo nell'ambito dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale) e solo ove non sia possibile il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- il PO dovrà disciplinare con quali accorgimenti potrà essere consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali, con particolare riferimento soprattutto agli ambiti di crinale, al fine del miglior inserimento paesaggistico e mitigazione degli impatti sulle visuali panoramiche;
- il PO dovrà definire per quali parametri edificatori il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale assumerà valore di Piano Attuativo e disciplinare l'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti;
- il PO dovrà definire specifiche indicazioni in ordine alla tipologia di materiali che debbono essere utilizzati, tenuto conto delle preesistenze, e dovrà specificare gli accorgimenti da seguire per l'individuazione del corretto posizionamento dei nuovi edifici o manufatti;
- i nuovi edifici rurali, in particolare modo quelli ad uso abitativo, dovranno fare riferimento alle Norme vigenti in materia di edilizia sostenibile;
- il PO disciplinerà, nel rispetto della normativa vigente, i parametri e le modalità con le quali i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli potranno installare annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo;
- il PO disciplinerà i parametri e le modalità di installazione di manufatti precari;
- il PO disciplinerà la realizzazione di recinzioni di terreni in territorio aperto prevedendo comunque che venga mantenuto il passaggio in corrispondenza della viabilità e dei percorsi esistenti e che siano realizzate in modo da non compromettere la visibilità del territorio e di edifici di particolare valore storico-architettonico.

3. Il PO dovrà dettare le norme finalizzate alla ricostruzione di ruderi e al ripristino di edifici, o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento dell'originaria consistenza e configurazione.

4. La realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sarà consentita alle condizioni fissate dal PO e comunque secondo forme, localizzazione e modalità di installazione tali da assicurare il minor impatto visivo possibile ai fini della tutela del patrimonio insediativo e del paesaggio rurale. La localizzazione dovrà quindi essere attentamente valutata in ordine al suo inserimento nel contesto, alla sua visibilità da molteplici punti di vista e dovrà essere accompagnata da interventi di mitigazione dell'impatto; nel caso in cui sia prevista la collocazione su edifici di pregio l'installazione dovrà essere completamente integrata nella copertura.

5. Nel territorio rurale saranno consentite utilizzazioni degli immobili esistenti diverse da quella agricola, a condizione che esse concorrano alla valorizzazione ed alla tutela del territorio. Esse, pertanto, dovranno risultare compatibili con le caratteristiche degli immobili e inserirsi in maniera armonica nel contesto. Nel rispetto delle invarianti strutturali individuate dal PS, dovranno inserirsi in modo da ridurre al minimo il possibile aumento di carico urbanistico, sia per quanto attiene l'approvvigionamento idrico, gli smaltimenti, le emissioni sonore e atmosferiche sia per quanto riguarda il sistema di riscaldamento. Dovrà essere riutilizzato il sistema infrastrutturale esistente e dovrà essere garantita la manutenzione anche delle viabilità minori esistenti; saranno comunque



sempre consentite le opere di adeguamento e di ampliamento della viabilità esistente, anche laddove esse si configurino come nuovi tratti, utili per aumentare la funzionalità e la sicurezza. La realizzazione di nuovi tratti di viabilità sarà ammessa a condizione che non sia possibile utilizzarne di esistente e che la stessa non sia adeguabile.

## **CAPO V - IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ**

### **Art. 30 Il sistema della mobilità**

1. Fanno parte del sistema della mobilità le strutture a rete che garantiscono efficienza e qualità al tessuto insediativo ed i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana ed extraurbana, con esclusione quindi della viabilità locale di distribuzione interna al sistema insediativo.

2. Fanno parte del sistema della mobilità i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana. Con la definizione del sistema della mobilità il PSi mira a garantire l'accessibilità e l'integrazione delle differenti parti della città e del territorio. Nel rispetto delle sue gerarchie, esso deve realizzarsi per fasi, senza dar luogo a previsioni di investimenti sovradimensionati rispetto alle risorse disponibili, che ne impediscano il completamento in un periodo sufficientemente breve. La realizzazione del sistema della mobilità deve inoltre implementare l'offerta di spazi e servizi che comporti una maggiore attenzione per le reti pedonali, ciclabili e destinate al trasporto pubblico.

3. Nell'ambito del sistema della mobilità il PSi promuove interventi capaci di migliorare l'efficienza del collegamento fra la rete principale urbana e la rete locale urbana, disponendo una gerarchizzazione delle strade che tenda alla separazione tra il traffico pesante, il traffico veicolare normale e quello ciclo-pedonale, garantendo la presenza di adeguate aree di parcheggio.

4. Il sistema della mobilità si articola nei seguenti sottosistemi:

- *M0 – Rete ferroviaria Regionale*
- *M1 – Viabilità di Grande Comunicazione*
- *M2 – Viabilità extraurbane principale*
- *M3 – Viabilità extraurbane secondaria*
- *M4 – Viabilità extraurbane locali*

5. Il progetto e la realizzazione del sistema della mobilità e delle singole opere che ne fanno parte dovrà fare ricorso a tecniche e a materiali di debole impatto ambientale. In particolare, le protezioni stradali, le opere d'arte e i muri di contenimento dovranno essere realizzati con tipologie costruttive e con materiali compatibili con l'ambiente e con i luoghi attraversati. I progetti delle nuove opere dovranno essere accompagnati da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti.

6. L'individuazione di tale corridoio non costituisce vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli art.li 9 e 10 del DPR n. 327/2001, fino all'approvazione del progetto (di fattibilità, definitivo o esecutivo) di opera pubblica.

7. L'Amministrazione Comunale promuove e partecipa ad intese ed accordi istituzionali per favorire e coordinare gli interventi sulla mobilità relativi al primo livello (rete primaria e secondaria di cui all'art.27 della Disciplina del PIT/PPR) e per la realizzazione di una diffusa rete territoriale per la mobilità lenta.

8. Le ipotesi progettuali relative alle infrastrutture per la mobilità lenta contenute nelle tavole del PSi, ed in particolare nella tavola "**PB.1 – Strategie di area vasta**", non hanno natura conformativa ma esclusivamente indicativa del tracciato e possono essere variate anche in misura significativa



nella fase operativa individuando anche nuovi percorsi quale adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti, fermi restando le finalità di collegamento, gli obiettivi ed i livelli prestazionali delle infrastrutture come individuati dal PSi.

9. Il PSi per il sistema della mobilità individua i seguenti **obiettivi strategici**:

Grande comunicazione:

- realizzazione del tratto mancante della due Mari E78 nel Comune di Monterchi, in prossimità de le Ville ed i relativi raccordi con la viabilità esistente, compresa la SS 73 Senese Aretina;

Viabilità interna extraurbana:

- adeguamento della connessione viaria tra il secondo ponte sul Tevere ed Anghiari;
- adeguamento della connessione viaria con il Comune di San Giustino (lungo la direttrice della circonvallazione sud di Sansepolcro - via Bartolomeo della Gatta);

Viabilità interna urbana:

- realizzazione, dove possibile, di nuova viabilità interna alle aree industriali-commerciali e parallela alle strade di carattere territoriale per consentire di connettere le singole attività produttive, con fronte sulla Senese Aretina e sulla Tiberina 3 bis, agli accessi preferenziali previsti senza immettersi direttamente sulle suddette strade territoriali;

Trasporto pubblico:

- recupero e valorizzazione della Ferrovia dell'Appennino Centrale nel tratto Sansepolcro-Arezzo attribuendo alla stessa il ruolo di asse portante dell'integrazione tra la mobilità lenta, di fruizione del paesaggio, e la forma più efficace ed ambientalmente sostenibile del trasporto pubblico locale (progetto proposto dalla Provincia di Arezzo nell'ambito del *Recovery Found*);
- recupero dei manufatti dismessi come nodi scambiatori all'interno della rete dei servizi per l'ospitalità, piccoli mercati delle eccellenze agricole ed artigianali locali, punti di ristoro e di promozione dei prodotti locali finalizzati al potenziamento del cicloturismo, tenendo in considerazione gli interventi già realizzati e/o previsti di seguito indicati:
- recupero dei manufatti dismessi come nodi scambiatori all'interno della rete dei servizi per l'ospitalità, piccoli mercati delle eccellenze agricole ed artigianali locali, punti di ristoro e di promozione dei prodotti locali finalizzati al potenziamento del cicloturismo, tenendo in considerazione gli interventi già realizzati e/o previsti di seguito indicati:
  - recupero della ex stazione di Anghiari come "ciclostello" e struttura di servizio
  - rifunzionalizzazione della linea ferroviaria FCU dismessa e delle relative aree pertinenziali (edifici e spazi aperti)
  - riutilizzo del tracciato della ferrovia Sansepolcro – Umbertide – Perugia P.te San Giovanni
- valorizzazione della linea circolare di Sansepolcro su gomma (Etruria Mobilità).

Mobilità dolce:

- valorizzazione della Valtiberina Toscana come raccordo tra diverse aree territoriali (Casentino e Valdichiana ma anche Umbria, Marche ed Emilia-Romagna) e come snodo tra la direttrice dell'Arno (Circuito della Bonifica), la direttrice tirrenica, la "*Ciclopista Tiberina*" prevista dal PRIMM lungo il Tevere ed il lago di Montedoglio;
- valorizzazione della rete di percorsi pedonali e ciclabili, tenendo anche conto della ciclopista realizzata, nel comune di Monterchi, lungo il Cerfone (intervento risultato dalla sinergia tra Comune di Monterchi, Consorzio di Bonifica 2 Alto Valdarno e Regione Toscana);
- recupero del tracciato della ex ferrovia Arezzo-Sansepolcro come percorso/asse ciclopedonale principale della rete dei collegamenti di mobilità dolce;



- collegamento tra le zone periferiche ai centri storici e le frazioni ai capoluoghi;
- collegamento del centro storico e dei principali quartieri urbani con i diversi parchi urbani, esistenti e di previsione, e collegamenti di connessione tra i parchi stessi;
- collegamento tra capoluoghi e frazioni principali con le aree industriali periferiche (Alto Tevere-Santa Fiora, Trieste, Melello, San Leo, ecc.) e percorsi al loro interno;
- valorizzazione del Cammino di Francesco in Valtiberina;
- collegamento delle città d'arte (Sansepolcro, Anghiari, Monterchi e Caprese Michelangelo) con l'intorno paesaggistico con itinerari brevi e d'interesse (Cammini fuori Porta), strutturato sulle vie vicinali e/o storiche;
- creazione di una rete di risorse storico-culturali e ambientali e loro messa a sistema a livello comprensoriale (con percorsi ciclo-pedonali protetti, mappe divulgative, app, guide turistiche, ecc.);
- valorizzazione di iniziative quali: "L'Intrepida, Cicloturistica d'epoca" e la "Camminata del Contrabbandiere", entrambe con partenza da Anghiari)
- valorizzazione e conservazione delle strade bianche de L'Intrepida, quale elemento infrastrutturale fondamentale del Territorio, che lega ambiente, paesaggio, agricoltura, mobilità e turismo.
- creazione di una rete interconnessa, protetta e dedicata, di itinerari trekking, ciclabili e ciclopedonali dislocata attraverso luoghi di valore ambientale, paesaggistico, culturale e turistico; la rete dei sentieri CAI (Club Alpino Italiano), GEA (Grande Escursione Appenninica) e REV (Rete Escursionistica Valtiberina) spesso impostata su tratti di antiche strade romane, medievali, doganali o sulla viabilità usata per la transumanza;
- creazione di una rete di servizi e strutture dedicate, compresi i punti di ristoro, con particolare riguardo ai percorsi connessi e correlati alle vie aventi caratteristiche storico-culturali (*via Romea, via Ariminensis*);
- creazione di punti di accoglienza, anche attraverso cartellonistica e strumentazione informatizzata, in corrispondenza dei principali ingressi nel comprensorio valtiberino dai percorsi ciclopedonali del territorio rurale (Cammini di Francesco, CAI, GEA, ecc.)

Sosta ed accessibilità:

- miglioramento del livello di accessibilità ai centri storici, riordinando la rete per la viabilità veicolare, aumentandone la sicurezza e creando percorsi pedonali e ciclabili anche protetti;
- individuazione di un sistema di parcheggi per migliorare l'accesso ai centri storici;
- individuazione di reti per l'accessibilità per le persone con disabilità.

10. I PO dovranno prevedere norme per l'adeguamento e la riqualificazione dei tracciati esistenti, rendendoli uniformi in termini di caratteristiche strutturali e di utilizzo, e la realizzazione di nuove infrastrutture secondo le caratteristiche prestazionali stabilite. I PO dovranno, per quanto possibile, prevedere interventi di ridefinizione della sezione stradale e delle aree adiacenti con l'obiettivo di individuare percorsi destinati prioritariamente alla mobilità ciclabile e/o pedonale come soluzione complementare ed alternativa all'utilizzo degli autoveicoli privati negli spostamenti interni o tra i maggiori centri abitati come attrezzatura per il tempo libero e per la fruizione turistica, nel rispetto dei valori paesistici individuati.



## **CAPO VI - LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE)**

### **Art. 31 UTOE: Indirizzi generali**

1. Ai sensi dell'art.92, comma 4, lettera a), della LR 65/2014, il PSi individua le Unità territoriali organiche elementari (UTOE), finalizzate al raggiungimento di un equilibrio fra il numero delle persone stabilmente insediate e la loro necessità di servizi e attrezzature per lo svolgimento delle attività quotidiane. Le UTOE sono anche il "luogo" in cui le strategie dello sviluppo sostenibile, definite sia alla scala di area vasta che alla dimensione comunale, sono articolate in obiettivi specifici ed indirizzi da perseguire ed attuare nei successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo nel Piano Operativo.

2. Le Unità Territoriali Organiche Elementari sono definite con riferimento a parti del territorio comunale aventi organiche relazioni territoriali e funzionali, una adeguata dotazione di servizi e infrastrutture e specifiche caratteristiche insediative, ambientali e storico-paesistiche; sulla base di questi aspetti e dei riferimenti statutari il PSi articola il territorio comunale in tre UTOE:

- **UTOE 1: Sansepolcro**
  - **1a Capoluogo**
  - **1b Zona produttiva Santa Fiora**
- **UTOE 2: Monterchi e Anghiari**
  - **2a Monterchi capoluogo e frazioni**
  - **2b Zona produttiva San Leo**
- **UTOE 3: Anghiari**
- **UTOE 4: Caprese Michelangelo e Anghiari**
  - **4a Caprese Michelangelo capoluogo e frazioni**
  - **4b Frazione di Ponte alla Piena**

3. Le UTOE sono individuate nella tavola "PB.5 – Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)". All'interno di ciascuna UTOE sono distinti il territorio urbanizzato ed il territorio rurale: il perimetro del territorio urbanizzato è desunto dallo Statuto del Territorio; il territorio rurale è articolato nei sottosistemi ambientali.

4. Nei seguenti articoli per ogni UTOE il PSi indica:

- descrizione
- obiettivi specifici ed indirizzi
- dimensionamento.

### **Art. 32 Criteri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni**

1. Il dimensionamento del PSi, ai sensi dell'art.92 comma 4 lett. c) della LR 65/2014, definisce le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE. Il PO non potrà prevedere interventi che comportino un superamento complessivo di tale limite.

2. La definizione delle dimensioni massime sostenibili è quantificata secondo il parametro di riferimento vigente dato dalla Regione Toscana espressa in metri quadrati di superficie edificabile o edificata (SE). Il dimensionamento del PSi, riportato nelle tabelle di cui ai successivi artt. 34, 35, 36, è suddiviso per le seguenti categorie funzionali:

- residenziale
- industriale-artigianale



- commerciale al dettaglio
- turistico-ricettivo
- direzionale e di servizio
- commerciale all'ingrosso e depositi

3. Per la funzione agricola e le funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo, il PSI non esprime uno specifico dimensionamento in quanto, ai sensi dell'art.92, comma 4 lett. c) della LR 65/2014, il dimensionamento è riferito al solo territorio urbanizzato. Il dimensionamento della funzione turistico-ricettiva può essere calcolato anche in posti letto sulla base del rapporto n. 1 posto letto/30 mq di SE.

4. I limiti dimensionali fissati dal PSI sono valutati in relazione alla sostenibilità degli interventi di trasformazione per un orizzonte temporale di 20 anni e costituiscono un riferimento vincolante per il PO, per i programmi, per i progetti e per i piani di settore sulla base dei criteri e delle condizioni indicati nel presente articolo.

5. Il dimensionamento del PSI, ai sensi dell'art.92 comma 4 lett. c) della LR 65/2014, definisce le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE.

6. Per nuovo insediamento si intende la SE di nuova edificazione, assoggettata a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati e ad interventi edilizi diretti comportanti consumo di suolo previa urbanizzazione, e la SE aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente, assoggettati a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati e a piani di intervento per la rigenerazione urbana;

- per riuso si intende la SE esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni, nuova sagoma ed anche posizione, risultante da piani attuativi o da piani di intervento per la rigenerazione urbana;
- per qualsiasi categoria funzionale e sempre consentito utilizzare la SE di nuova edificazione per interventi di riuso se ricadenti nella stessa tipologia di previsioni (interne al territorio urbanizzato; esterne al territorio urbanizzato subordinate a conferenza di copianificazione) senza che questo costituisca variante al PSI;
- la categoria funzionale "commercio al dettaglio" include, oltre agli esercizi di vicinato, alle medie ed alle grandi strutture di vendita (queste ultime due conteggiate anche separatamente), destinazioni come la somministrazione di alimenti e vivande, riconducibili alle attività commerciali;

Non sono compresi nel dimensionamento del piano:

- gli interventi di riuso di edifici esistenti che non sono assoggettati a piano attuativo o a piani di intervento per la rigenerazione urbana;
- gli ampliamenti degli edifici esistenti e delle strutture esistenti;
- gli interventi di nuova edificazione e gli interventi di mutamento di destinazione d'uso associati o meno ad incrementi di SE risultanti da interventi assoggettati a piani e ad altri strumenti attuativi di iniziativa privata convenzionati o di iniziativa pubblica approvati, previsti dagli strumenti operativi vigenti alla data di adozione del PSI;
- gli interventi di deruralizzazione in zona agricola o ad essa assimilata; essi tuttavia dovranno essere conteggiati nel monitoraggio degli strumenti.

7. Il dimensionamento del primo PO e di quelli successivi dovrà essere valutato, per le aree di trasformazione insediativa, in relazione al fabbisogno quinquennale, allo stato delle risorse e dei servizi disponibili, nonché alle opere da esso previste e programmate da realizzare. Per questo dovrà essere effettuato un monitoraggio che verifichi l'effettiva attuazione di ciascun PO alla fine



dei cinque anni di applicazione.

8. Sono sempre ammessi, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, trasferimenti di dimensionamenti fra UTOE diverse con varianti semplificate ai sensi dell'art. 30 della LR 65/2014.

### **Art. 33 Criteri per il dimensionamento e la localizzazione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche**

1. Il PSi fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 18 mq/abitante, riferita all'insieme del territorio comunale, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito. Gli standard sono così articolati:

- parcheggi pubblici 2,50 mq/ab.
- verde pubblico 9,00 mq/ab.
- attrezzature scolastiche 4,50 mq/ab.
- attrezzature collettive 2,00 mq/ab.

2. Le verifiche dei parametri sopraindicati sono effettuate per ciascuna UTOE tenendo tuttavia conto, soprattutto in relazione alle attrezzature scolastiche, della specificità del territorio e del sistema insediativo collinare, oggi privo di servizi educativi. Al fine di garantire un'equilibrata distribuzione delle funzioni, dei servizi e delle attrezzature sul territorio, la verifica degli standard urbanistici è effettuata anche a livello di ciascuna frazione in cui è articolata l'UTOE: per i parcheggi pubblici e per il verde pubblico il dimensionamento previsto dal PO deve di norma corrispondere al fabbisogno previsto per ciascuna frazione.

3. Con riferimento agli standard del DM 1444/1968, la verifica è effettuata per l'intero territorio comunale.

4. Il dimensionamento e le verifiche degli standard urbanistici devono tenere conto, oltre che della popolazione presente e di futuro insediamento, delle necessarie dotazioni di attrezzature e spazi pubblici a servizio dei nuovi insediamenti a destinazione diversa da quella residenziale, in conformità alle disposizioni del DM 1444/1968. Ai soli fini delle verifiche degli standard la popolazione di nuovo insediamento sulla base del parametro: 1 abitante = 40 mq di SE a destinazione residenziale.

5. Il PO ed i successivi atti di governo del territorio dimensionano, localizzano e disciplinano i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche sulla base degli obiettivi del Piano, dei parametri e dei criteri sopraindicati ed in conformità alle seguenti indicazioni sulla qualità degli insediamenti di cui all'art. 62 della LR 65/2014:

- riqualificazione dei margini urbani, utilizzando tale azione come matrice progettuale per le trasformazioni ammissibili e computate nel dimensionamento;
- dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili e della connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico;
- funzionalità, decoro e comfort delle opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano;
- sostenibilità degli interventi di infrastrutturali e di urbanizzazione ed ecoefficienza degli interventi edilizi;
- eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche ed accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- qualità dell'architettura con particolare riferimento agli spazi d'uso collettivo ed alle opere pubbliche.



## Art. 34 UTOE 1 Sansepolcro

### 1. Descrizione

L'**UTOE 1** si compone della **UTOE 1a Capoluogo** e della **UTOE 1b Zona produttiva Santa Fiora**.

L'**UTOE 1a Capoluogo** corrisponde al territorio di Sansepolcro che include il centro urbano di Sansepolcro, le aree agricole di fondovalle a nord del Tevere ed il sistema della collina, le frazioni di Trebbio, Pocaia, Gragnano, San Pietro in Villa e Montagna ed i nuclei rurali di Pischiano, San Martino, Aboca, San Martino in Celle. Nella UTOE 1a ricadono, altresì, le aree artigianali Melello e Trieste.

L'**UTOE 1b Zona produttiva Santa Fiora** corrisponde al territorio di Sansepolcro che include l'area industriale/artigianale di Santa Fiora, le aree agricole di fondovalle a sud del Tevere, le frazioni di Gricignano e Santa Fiora ed i nuclei rurali di Falcigiano e Santa Croce.

### 2. Obiettivi specifici ed indirizzi

#### 1a Capoluogo

Il PSi persegue nell'UTOE 1a i seguenti obiettivi ed indirizzi specifici:

- il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali, la tutela e la salvaguardia del patrimonio edilizio con particolare riferimento a quello storico di riconosciuto ed oggettivo valore architettonico e dell'ambiente naturale;
- la tutela e valorizzazione delle risorse essenziali in rapporto alle scelte strategiche connesse alle forme economiche tipiche del territorio (agricoltura, turismo, ricettività, produzione artigianale e industriale, servizi commerciali e ricreazionali) e al loro intreccio virtuoso che promuove lo sviluppo economico e sociale del territorio;
- la tutela e valorizzazione del sistema insediativo mediante: la scelta di mantenere un sistema insediativo policentrico basato sulla riaffermata centralità del Capoluogo e delle Frazioni principali;
- il rilancio del ruolo primario del Centro Storico affinché diventi luogo decoroso, vivo nelle sue piazze e nelle sue vie, luogo di aggregazione e di incontro;
- attuazione degli interventi di recupero nei nuclei storici del territorio aperto con potenziamento dell'insediamento residenziale e realizzazione degli interventi sui loro spazi pubblici o di uso pubblico;
- promozione della flessibilità di trasformazione tra le funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio con particolare attenzione per la salvaguardia della funzione residenziale, vero "legante" naturale della città di impronta antica. All'interno di questa prospettiva strategica troveranno compimento:
  - i progetti previsti nell'ambito delle strategie di "Riqualificazione Urbana", di recupero dell'identità di "città murata" e di valorizzazione dei caratteri della "Toscana Diffusa";
  - il riuso dei grandi contenitori architettonici per funzioni di interesse collettivo e la strategia per una riqualificazione della Fortezza;
- il consolidamento insediativo delle varie frazioni nel rispetto delle specifiche identità storiche, sociali e culturali, anche tramite un deciso miglioramento dei servizi di comunicazione con la città, delle reti di illuminazione pubblica, la riorganizzazione della viabilità e l'adeguamento degli standards e degli spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport, aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);



- la specializzazione ed il consolidamento del sistema insediativo esistente e dei rapporti gerarchici e funzionali che, nel corso della loro evoluzione storica, si sono determinati tra capoluogo, frazioni maggiori, centri minori ed edificato sparso, cercando nel rispetto di un minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico oltre che il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie, di consolidare la presenza, il presidio e la manutenzione del territorio inteso come paesaggio storicamente antropizzato. Contrasto al fenomeno di abbandono insediativo a favore di contesti limitrofi, ma fuori regione;
- l'accessibilità da parte di tutti i cittadini, comprese le persone con disabilità, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico;
- promozione della "qualità" del progetto architettonico come tema fondante del piano strutturale che promuove attraverso la valutazione delle Commissioni interne ed esterne la cultura del progetto come strumento di soddisfazione delle prestazioni, delle funzioni e dei valori testimoniali di un territorio, evitando sia la acritica riproposizione di tipologie tradizionali rustiche" o vernacolari sia il linguaggio architettonico pienamente moderno fuori da contesti appropriati);
- verifica delle criticità idrauliche del reticolo drenante e della corretta regimazione delle acque nelle aree investite da potenziale interferenza con attività urbanistica ed edilizia;
- adeguamento del collegamento viario con il Comune di San Giustino lungo la direttrice della circonvallazione sud di Sansepolcro (via Bartolomeo della Gatta);
- implementazione di nuovi complessi scolastici con spazi verdi attrezzati e servizi (biblioteca, palestra, ecc.) e da realizzare secondo le nuove tecnologie e materiali della bioarchitettura; spostamento eventuale di istituti scolastici, attualmente su sedi improprie o non adeguate, in complessi più idonei e funzionali al numero di alunni e alle attività didattiche;
- implementazione delle aree sportive esistenti anche con la previsione di una piscina coperta comprensoriale;
- valorizzazione turistica dell'invaso di Montedoglio (progetto di Paesaggio) e del fiume Tevere;
- analisi e rigenerazione di aree produttive dismesse.

### **1b Zona produttiva Santa Fiora**

Il PSI persegue nell'UTOE 1b i seguenti obiettivi ed indirizzi specifici:

- promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano, attraverso la massima flessibilità trasformativa dei manufatti e delle destinazioni d'uso, nel rispetto delle dotazioni di standard di legge. Nelle zone industriali dovrà inoltre essere garantito un maggiore decoro urbano e livello qualitativo di servizi e standard, finalizzato ad una maggiore attrattività insediativa rispetto a contesti limitrofi ma fuori regione. Per le aree produttive di espansione dovranno essere privilegiate modalità attuative e potenzialità dimensionali favorevoli all'insediamento di attività di media e grande dimensione, privilegiando per quelle di piccola dimensione il riuso e trasformazione del patrimonio edilizio specialistico presente;
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia;
- riduzione dell'inquinamento luminoso, prevedendo interventi di adeguamento alla LR 37/2000 e s.m.i.;
- adeguamento della connessione viaria tra il secondo ponte sul Tevere e Anghiari.



### 3. Dimensionamento

#### UTOE 1a Capoluogo

Comune di SANSEPOLCRO							
Cod. Istat 051034							
U.T.O.E. n. 1a 05103401a <b>CAPOLUOGO</b>							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della LR, 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SE			Mq di SE		Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	20.800	10.000	30.800		0	0	
b) industriale-artigianale	13.000	0	13.000		0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	2.000	0	2.000	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	6.000	5.000	11.000	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	15.000	5.000	20.000	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>56.800</b>	<b>20.000</b>	<b>76.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017

#### UTOE 1b Zona produttiva Santa Fiora

Comune di SANSEPOLCRO							
Cod. Istat 051034							
U.T.O.E. n. 1b 05103401b <b>SANTA FIORA</b>							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della LR, 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SE			Mq di SE		Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	3.000	0	3.000		0	0	
b) industriale-artigianale	31.500	0	31.500	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	1.000	0	1.000	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	5.000	0	5.000	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	1.000	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>40.500</b>	<b>0</b>	<b>41.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017

Nelle tabelle precedenti sono indicate:

- le dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato dell'UTOE 1.

**UTOE 1a****A) Aree per l'istruzione***dotazione minima: 4,5 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>1a</b>	58.153	61.146	13.588	<b>4,28</b>	14.358	64.611

**B) Aree per attrezzature di interesse comune***dotazione minima: 2,0 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>1a</b>	108.489	27.176	13.588	<b>7,98</b>	14.358	28.716

**C) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport***dotazione minima: 9,0 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>1a</b>	223.435	122.292	13.588	<b>16,44</b>	14.358	129.222

**D) Aree per parcheggi***dotazione minima: 2,5 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>1a</b>	75.125	33.970	13.588	<b>5,53</b>	14.358	35.895

**TOTALE STANDARD***dotazione minima: 18 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>1a</b>	465.202	244.584	13.588	<b>34,24</b>	14.358	258.444

**UTOE 1b****A) Aree per l'istruzione***dotazione minima: 4,5 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>1b</b>	0	7.803	1.734	<b>0,00</b>	1.809	8.141

**B) Aree per attrezzature di interesse comune***dotazione minima: 2,0 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>1b</b>	13.336	3.468	1.734	<b>7,69</b>	1.809	3.618

**C) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport***dotazione minima: 9,0 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>1b</b>	62.178	15.606	1.734	<b>35,86</b>	1.809	16.281

**D) Aree per parcheggi***dotazione minima: 2,5 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>1b</b>	10.012	4.335	1.734	<b>5,77</b>	1.809	4.523

**TOTALE STANDARD***dotazione minima: 18 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>1b</b>	85.526	31.212	1.734	<b>49,32</b>	1.809	32.562



Nelle tabelle precedenti sono indicati:

- gli standard, individuati ai sensi del DM 1444/1968, articolati in base agli standard esistenti ed agli standard minimi richiesti per legge ed in rapporto alla popolazione residente nell'UTOE 1, nonché il valore della dotazione di standard complessivi nella stessa UTOE.

Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSi per l'UTOE 1 sono perseguite ed attuate dai successivi atti di governo del territorio, in primo luogo dal PO, in conformità ai dimensionamenti sopraindicati, alla disciplina statutari, agli obiettivi specifici ed agli indirizzi elencati in riferimento al territorio rurale ed al territorio urbanizzato.

#### 4. Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

Il PO, previa Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 e ss.mm.ii., potrà ammettere la trasformazione di suolo non urbanizzato sulle seguenti aree esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato, e delle specifiche strategie già definite nelle aree già sottoposte a conferenza per le quali si rimanda agli esiti dei verbali delle sedute del 23/09/2020, 17/12/2021, 31/10/2024.

Il dimensionamento e le destinazioni prevalenti e secondarie ammesse saranno definiti in sede di PO approfondendo e valutando gli impatti cumulativi generati sul contesto paesaggistico da tali previsioni.

##### 1a Capoluogo

- **SAN\_I - Zona dell'aviosuperficie di Palazzolo**

##### 1b Zona produttiva Santa Fiora

- **SAN\_III - Zona produttiva Alto Tevere – Calabresi**
- **SAN\_V - Ampliamento dello stabilimento agro-industriale ABOCA loc. Gricignano**

### Art. 35 UTOE 2 Monterchi e Anghiari

#### 1. Descrizione

L'**UTOE 2** si compone della **UTOE 2a Monterchi capoluogo e frazioni** e della **UTOE 2b Zona produttiva San Leo**.

L'**UTOE 2a Monterchi capoluogo e frazioni** corrisponde all'intero territorio comunale di Monterchi. Include il centro urbano di Monterchi, Mercatale, Pocaia, le Ville; le frazioni di Pantaneto e Padonchia; i nuclei rurali di Trasnignano, Scandolaia, Gambazzo, Pianezze, Cuiano, Col di Chio, Petretolo, Vicchio, Col dell'Aglio, Ripoli, Borgacciano.

L'**UTOE 2b Zona produttiva San Leo** corrisponde al territorio di Anghiari che include la frazione di San Leo, l'area industriale/artigianale ed il contesto agricolo contermina.

#### 2. Obiettivi specifici ed indirizzi

##### **UTOE 2a Monterchi capoluogo e frazioni**

Il PSi persegue nell'UTOE 2a i seguenti obiettivi ed indirizzi specifici:

- Mantenimento del principio insediativo e dell'interfaccia del sistema insediativo di matrice storica con il paesaggio circostante, individuando come obiettivi prioritari quelli della riscoperta e messa in valore delle mura del centro storico di Monterchi, della ricostruzione filologica della composizione originaria (ante sisma 1917), della salvaguardia del tessuto urbano e del patrimonio edilizio storicizzato e della rivitalizzazione del borgo tramite il



riequilibrio tra residenza e attività commerciali, artigianali (di servizio), terziarie, civili, e culturali.

- Riordino e riqualificazione funzionale della struttura urbana, attraverso il riassetto edilizio e urbano dell'area a monte della SR 221, il completamento dell'area produttiva di Pantaneto con relativa dotazione di servizi, il consolidamento dell'area attrezzata per il tempo libero e lo sport con valenza comunale e azioni complessive di manutenzione urbana.
- L'attività agricola è identificata come attività economico-produttiva, fondamentale per valorizzare l'ambiente e il paesaggio rurale e perseguire il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi incongrui. Obiettivo generale è la valorizzazione delle risorse ambientali, con interventi rivolti alla tutela dell'ambiente rurale, del paesaggio e dei beni culturali presenti, al potenziamento delle attività agricole anche con l'integrazione di attività compatibili e il recupero del patrimonio edilizio esistente. Pertanto, in dette aree dovrà essere assicurata:
  - la funzionalità idrogeologica del territorio;
  - il ruolo funzionale delle pratiche agricole;
  - il mantenimento dei paesaggi rurali e la promozione della loro riproduzione;
  - il recupero dei paesaggi agro-pastorali storici interessati da processi di degrado naturale o artificiale; e) la qualità rurale anche attraverso il controllo delle attività silvo-pastorali delle trasformazioni edilizie;
  - il recupero dei manufatti edilizi antichi abbandonati e/o diruti.

A tal fine saranno incoraggiate sia le buone pratiche di sistemazione ambientale in grado di prevenire il degrado idrogeologico che quelle volte al recupero e alla valorizzazione dei caratteri paesaggistici del territorio, a carico delle aziende e dei privati negli interventi di nuova edificazione.

### **UTOE 2b Zona produttiva San Leo**

Il PSi persegue nell'UTOE 2b i seguenti obiettivi ed indirizzi specifici:

- Implementare i servizi locali che comprendono aree a verde attrezzato, campo sportivo, scuola materna, piazza pedonale e altro. Questi e gli esercizi pubblici e commerciali di interesse locale sono localizzati in continuità con l'area centrale e sono collegati funzionalmente senza sostanziali interruzioni a partire dalla parrocchiale di S. Leone fino al campo sportivo.
- L'area produttiva delle Bertine dovrà essere servita da viabilità indipendente da quella di accesso al centro abitato. Oltre alle aree con funzioni produttive manifatturiere di tipo industriale o artigianale, essa potrà prevedere al suo interno anche aree specializzate per funzioni commerciali e terziarie. Al suo interno, connesse con le aree per i servizi e nell'arredo, dovranno essere previste aree alberate, siepi e filari continui di vegetazione altofusto concepite come rete ecologica in continuità con le aree libere esterne e opportune schermature vegetazionali a tutela dell'area di interesse storico di Corsano. Tale area dovrà essere collegata al centro abitato anche con rete ciclopedonale e al contesto territoriale da servizio pubblico su gomma.



### 3. Dimensionamento

#### UTOE 2a Monterchi capoluogo e frazioni

Comune di MONTERCHI									
Cod. Istat 051024									
U.T.O.E. n. 2a 05102402a MONTERCHI									
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU				Previsioni esterne al perimetro del TU				
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)				Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SE				Mq di SE			Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2		
a) residenziale	7.000	2.000	9.000		0	0			
b) industriale-artigianale	5.000	0	5.000	0	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	2.500	1.000	3.500	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	1.500	0	1.500	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	2.000	1.000	3.000	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>18.000</b>	<b>4.000</b>	<b>22.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017

#### UTOE 2b Zona produttiva San Leo

Comune di ANGHIANI									
Cod. Istat 051001									
U.T.O.E. n. 2b 05100102b SAN LEO									
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU				Previsioni esterne al perimetro del TU				
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)				Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di	
	Mq di SE				Mq di SE			Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2		
a) residenziale	6.500	1.000	7.500		0	0			
b) industriale-artigianale	7.000	0	7.000	0	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>13.500</b>	<b>1.000</b>	<b>14.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017

Nelle tabelle precedenti sono indicate:

- le dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato dell'UTOE 2.

**UTOE 2a****A) Aree per l'istruzione***dotazione minima: 4,5 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>2a</b>	10.977	7.655	1.701	<b>6,45</b>	1.751	7.880

**B) Aree per attrezzature di interesse comune***dotazione minima: 2,0 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>2a</b>	11.766	3.402	1.701	<b>6,92</b>	1.751	3.502

**C) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport***dotazione minima: 9,0 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>2a</b>	57.883	15.309	1.701	<b>34,03</b>	1.751	15.759

**D) Aree per parcheggi***dotazione minima: 2,5 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>2a</b>	16.748	4.253	1.701	<b>9,85</b>	1.751	4.378

**TOTALE STANDARD***dotazione minima: 18 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>2a</b>	97.374	30.618	1.701	<b>57,25</b>	1.751	31.518

**UTOE 2b****A) Aree per l'istruzione***dotazione minima: 4,5 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>2b</b>	1.924	2.633	585	<b>3,29</b>	773	3.479

**B) Aree per attrezzature di interesse comune***dotazione minima: 2,0 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>2b</b>	1.035	1.170	585	<b>1,77</b>	773	1.546

**C) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport***dotazione minima: 9,0 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>2b</b>	14.651	5.265	585	<b>25,04</b>	773	6.957

**D) Aree per parcheggi***dotazione minima: 2,5 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>2b</b>	4.430	1.463	585	<b>7,57</b>	773	1.933

**TOTALE STANDARD***dotazione minima: 18 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>2b</b>	22.040	10.530	585	<b>37,68</b>	773	13.914



Nelle tabelle precedenti sono indicati:

- gli standard, individuati ai sensi del DM 1444/1968, articolati in base agli standard esistenti ed agli standard minimi richiesti per legge ed in rapporto alla popolazione residente nell'UTOE 3, nonché il valore della dotazione di standard complessivi nella stessa UTOE.

Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSi per l'UTOE 3 sono perseguite ed attuate dai successivi atti di governo del territorio, in primo luogo dal PO, in conformità ai dimensionamenti sopraindicati, alla disciplina statutari, agli obiettivi specifici ed agli indirizzi elencati in riferimento al territorio rurale ed al territorio urbanizzato.

#### 4. Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

Il PO, previa Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 e ss.mm.ii., potrà ammettere la trasformazione di suolo non urbanizzato sulle seguenti aree esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato, e delle specifiche strategie già definite nelle aree già sottoposte a conferenza per le quali si rimanda agli esiti dei verbali delle sedute del 23/09/2020, 17/12/2021, 31/10/2024.

Il dimensionamento e le destinazioni prevalenti e secondarie ammesse saranno definiti in sede di PO approfondendo e valutando gli impatti cumulativi generati sul contesto paesaggistico da tali previsioni.

UTOE 2a: Monterchi capoluogo e frazioni

- **MON\_I - Potenziamento zona produttiva Pantaneto**

UTOE 2b: Zona produttiva di San Leo

- **ANG\_XI - Potenziamento zona produttiva Le Bertine, San Leo**
- **ANG\_XII – Loc. San Leo (zona produttiva/destinazione d'uso industriale artigianale)**
- **ANG\_XIII – Loc. San Leo (zona produttiva/destinazione d'uso industriale artigianale)**

### **Art. 36 UTOE 3 Anghiari**

#### 1. Descrizione

L'**UTOE 3** corrisponde al territorio di Anghiari, con l'esclusione della porzione nord delimitata dal fiume Sovara e parzialmente dal complesso dei Monti Rognosi. Include il centro urbano di Anghiari; le frazioni di Tavernelle e Motina ed i nuclei rurali di Viaio, Toppole, Verrazzano, Tortigliano, Poggiolo Upacchi e Catigliano.

#### 2. Obiettivi specifici ed indirizzi

Il PSi persegue nell'UTOE 3 i seguenti obiettivi ed indirizzi specifici:

- Salvaguardia del patrimonio territoriale così come definito dall'art. 3 della LR 65/2014, in quanto intreccio stretto di elementi storici, culturali, produttivi e paesistico ambientali, tutti concorrenti alla formazione di un'immagine identitaria del territorio e della comunità che lo abita, da assumere come elementi fondanti e invariati rispetto ai quali misurare gli effetti di ogni trasformazione prevista.
- Contenimento del consumo di nuovo suolo e pertanto dell'erosione dei terreni liberi tramite la crescita urbana con modelli estranei rispetto ai contesti urbanizzati storicamente consolidati e della privazione di qualità dei suoli.
- Tutela e valorizzazione della qualità paesaggistica ed architettonica del territorio extraurbano da considerarsi come elemento fondante del territorio.



- Tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e delle sue emergenze, attraverso lo sviluppo di un'attività agricola che consenta la costante tutela e manutenzione della qualità del suolo e delle sue tradizionali forme di difesa tutelandolo in particolare dalle espansioni insediative diffuse di tipo urbano.
- Mantenimento e rafforzamento dell'identità propria dei nuclei principali esistenti.
- Tutela e valorizzazione del sistema insediativo diffuso attraverso operazioni diversificate di recupero, con particolare riferimento alla conservazione del patrimonio edilizio rurale abbandonato e/o degradato.
- Valorizzazione e implementazione della rete di mobilità ciclo-pedonale.
- Tutela e valorizzazione del sistema insediativo urbano attraverso operazioni diversificate di recupero finalizzate alla conservazione del valore urbanistico e architettonico del patrimonio edilizio esistente, in particolare riferito ai nuclei storici, agli edifici di valore architettonico ed ambientale ed alle loro relazioni con il territorio aperto.
- Incremento della qualità insediativa con particolare riferimento ai temi della riduzione dei consumi energetici, all'eliminazione delle barriere architettoniche ed all'organizzazione degli spazi aperti collettivi.
- Riqualficazione e miglioramento ambientale delle parti urbane più recenti attraverso operazioni di recupero urbanistico e di ricucitura dei margini già edificati.
- Promozione e sviluppo di attività economiche legate ai caratteri del territorio, alla ricerca di una più forte ed efficiente integrazione tra produzione agricola, trasformazione e commercializzazione dei prodotti e turismo legato all'agricoltura.
- Definizione delle salvaguardie e limitazioni derivanti dalla faglia attiva, disciplinando la fascia di inedificabilità assoluta e quella di attenzione dove la trasformazione è consentita previo approfondimento delle indagini sismiche, coerentemente alle limitazioni derivanti dalla normativa sovraordinata.
- Riqualficazione del patrimonio edilizio esistente sottoutilizzato, sia esso privato che pubblico, con particolare attenzione ai grandi contenitori vuoti individuati come edifici incongrui (ex Tesi) ed alle aree degradate; obiettivo del Piano Operativo è quello di riqualficare il tessuto urbano in corrispondenza di tali manufatti ed in corrispondenza degli spazi pubblici mancati, secondo le indicazioni contenute nel Piano di Recupero "la Stazione" adottato con DCC n. 27 del 26.05.2017 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURT 35/2017.
- Completamento dell'area artigianale di San Rocco nel rispetto della matrice paesaggistica determinata dai corridoi ecologici di attraversamento, coincidenti con il reticolo idrografico minore e con miglioramento dei collegamenti naturali tra il territorio aperto e la maglia urbana. Particolare attenzione è riposta al completamento e riqualficazione delle infrastrutture viarie, alla salvaguardia delle viabilità storiche come quella di San Rocco. Il completamento dell'area artigianale persegue l'obiettivo della minor quota possibile di impermeabilizzazione dei suoli.
- Creazione di una infrastruttura per la mobilità dolce e per la fruizione lenta del paesaggio, attraverso un sistema integrato di ciclopiste (a partire da quella della ex Ferrovia Centrale Appenninica) ed attraverso la rete dei cammini di turismo locale e interregionale. Appartengono a questa infrastruttura il Ciclostello nella ex Stazione ed il restauro dei caselli ferroviari ancora non trasformati.



- Completamento del tessuto urbano residenziale attraverso la trasformazione dei suoli associata ad una città a bassa densità. Il completamento persegue l'obiettivo di una riqualificazione del margine urbano, con il completamento dei vuoti attraverso un tessuto urbano di due livelli di altezza massima e con rapporti di copertura dei suoli privilegiante lo spazio aperto. La trasformazione delle aree privilegia la creazione di cinture verdi di riconnessione con la maglia ecologica territoriale. È sempre prescritta la creazione di alberature e filari in allineamento alle alberature interne ed esterne esistenti nelle aree di trasformazione.
- Incentivo alla massima flessibilità nella pianificazione delle funzioni ammissibili, nel rispetto della compatibilità con la residenzialità e nel rispetto dei limiti normativi in materia di commercio al dettaglio.
- Valorizzazione dello stradone di collegamento con Sansepolcro, quale elemento di rilevanza paesaggistica ed identitaria che consente la percezione integrale del Centro Antico.
- Salvaguardia dei cannocchiali visivi verso il centro antico e salvaguardia degli allineamenti di facciata per il completamento dei tessuti pianificati consolidati.
- Adeguamento e risanamento delle reti tecnologiche e fognarie, in particolar modo quelle acquedottistiche secondo i progetti e le strategie definite dall'ente gestore.

### 3. Dimensionamento

Comune di ANGHIANI								
Cod. Istat 051001								
U.T.O.E. n. 3 051001003 ANGHIANI								
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU				
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di	
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2	
a) residenziale	10.000	1.500	11.500		0	0		
b) industriale-artigianale	21.000	0	21.000	0	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	400	0	400	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	1.000	1.000	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	1.000	1.000	2.000	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>32.400</b>	<b>3.500</b>	<b>35.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017

Nella tabella precedente sono indicate:

- le dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato dell'UTOE 3.



**A) Aree per l'istruzione**

*dotazione minima: 4,5 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>3</b>	8.395	21.627	4.806	<b>1,75</b>	5.094	22.923

**B) Aree per attrezzature di interesse comune**

*dotazione minima: 2,0 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>3</b>	17.584	9.612	4.806	<b>3,66</b>	5.094	10.188

**C) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport**

*dotazione minima: 9,0 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>3</b>	116.887	43.254	4.806	<b>24,32</b>	5.094	45.846

**D) Aree per parcheggi**

*dotazione minima: 2,5 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>3</b>	20.400	12.015	4.806	<b>4,24</b>	5.094	12.735

**TOTALE STANDARD**

*dotazione minima: 18 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
<b>3</b>	163.266	86.508	4.806	<b>33,97</b>	5.094	91.692

Nella tabella precedente sono indicati:

- gli standard, individuati ai sensi del DM 1444/1968, articolati in base agli standard esistenti ed agli standard minimi richiesti per legge ed in rapporto alla popolazione residente nell'UTOE 3, nonché il valore della dotazione di standard complessivi nella stessa UTOE.

Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSi per l'UTOE 3 sono perseguite ed attuate dai successivi atti di governo del territorio, in primo luogo dal PO, in conformità ai dimensionamenti sopraindicati, alla disciplina statutari, agli obiettivi specifici ed agli indirizzi elencati in riferimento al territorio rurale ed al territorio urbanizzato.

**4. Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione**

Il PO, previa Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 e ss.mm.ii., potrà ammettere la trasformazione di suolo non urbanizzato sulle seguenti aree esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato, e delle specifiche strategie già definite nelle aree già sottoposte a conferenza per le quali si rimanda agli esiti dei verbali delle sedute del 23/09/2020, 17/12/2021, 31/10/2024.

Il dimensionamento e le destinazioni prevalenti e secondarie ammesse saranno definiti in sede di PO approfondendo e valutando gli impatti cumulativi generati sul contesto paesaggistico da tali previsioni.

- **ANG\_I – Castello di Sorci**
- **ANG\_III - Attività turistico ricettiva in loc. Preconne**
- **ANG\_IV - Area sportiva-ricreativa "Poggio di Gnaccarino"**
- **ANG\_V - Centro polifunzionale a Bagnaia**
- **ANG\_VI - Cantiere del Carnevale**
- **ANG\_X – Ampliamento attività produttiva in località Valcelle di San Lorenzo**



## Art. 37 UTOE 4 Caprese Michelangelo e Anghiari

### 1. Descrizione

L'**UTOE 4** si compone della **UTOE 4a Caprese Michelangelo capoluogo e frazioni** e della **UTOE 4b Frazione di Ponte alla Piera**.

L'**UTOE 4a Caprese Michelangelo capoluogo e frazioni** corrisponde all'intero territorio comunale di Caprese Michelangelo. Include il centro urbano di Caprese, La Lama, Borgonuovo, Caroni e Manzi; le frazioni di Fragaiolo, Trecciano e Faggeto; i nuclei rurali di Bagnolo II, Gregnano, Sovaggio, Mazzole, Colle, Stifino, Stratino, Covivole, San Polo, Selvadonica, Selvaperugina e Papiano.

L'**UTOE 4b Frazione di Ponte alla Piera** corrisponde alla porzione nord del comune di Anghiari delimitata dal torrente Sovara e dal massiccio dei Monti Rognosi; include la frazione di Ponte alla Piera ed il contesto agricolo e boschivo contermini.

### 2. Obiettivi specifici ed indirizzi

#### **UTOE 4a Caprese Michelangelo capoluogo e frazioni**

Il PSI persegue nell'UTOE 4a i seguenti obiettivi ed indirizzi specifici:

- consolidamento dei processi delle risorse naturali, del paesaggio e degli insediamenti rurali a garanzia di uno sviluppo del territorio rurale sostenibile e capace di relazionarsi con altri aspetti della realtà locale;
- salvaguardare l'integrità e la percezione del bosco;
- disciplinare gli interventi ammissibili nelle zone agricole sulla base dell'articolazione del territorio in ambiti di paesaggio locali;
- definire gli interventi ammissibili negli ambiti periurbani a sostegno di un'agricoltura sociale e di prossimità, fortemente integrata con la residenza urbana e rurale;
- individuare gli ambiti delle funzioni non agricole nel territorio rurale e definire le condizioni e le modalità del loro inserimento nei contesti insediativi e paesaggistico ambientali;
- tutelare gli elementi di connessione ecologica costituiti dai corsi d'acqua (torrente Singerna e i suoi affluenti) e dalle formazioni arboree non colturali;
- garantire la manutenzione del territorio agricolo favorendo, nelle aree di maggiore pregio, interventi di riqualificazione ambientale e di ripristino e ricostruzione dei paesaggi agrari preesistenti;
- promuovere le attività agricole produttive garantendo la sostenibilità ambientale delle trasformazioni morfologiche e delle utilizzazioni di risorse naturali ad esse connesse;
- contenere il fenomeno della dispersione insediativa e mantenere i varchi presenti fra gli insediamenti al fine di preservare la distinzione fra le frazioni e le visuali panoramiche;
- ampliare la rete della mobilità alternativa, anche ai fini turistici, cicloturistici ed escursionistici;
- preservare e adeguare la rete dei percorsi escursionistici e dei sentieri che attraversano l'area collinare fino ai crinali, rafforzando le connessioni con le aree a valle;
- promuovere la valorizzazione e la fruizione turistico ambientale del territorio secondo un modello integrato e sostenibile;
- conservare i rapporti visivi storicamente consolidati ed i cono di visuale, assicurare la fruibilità del panorama e la rimozione o mitigazione dei fattori di degrado visivo proteggendo in particolare gli elementi della percezione del paesaggio;
- accogliere proposte e progetti finalizzati alla riqualificazione e potenziamento del campeggio comunale nel comune di Caprese Michelangelo, al fine di promuoverne la fruizione turistico naturalistica;



- individuare attrezzature e punti di servizio connessi alle vocazioni turistiche ed escursionistiche promuovendo proposta di un'offerta turistica differenziata e compatibile con il contesto territoriale paesaggistico ambientale (agriturismo, agricampeggio, albergo diffuso per i borghi storici e rurali);
- disciplinare l'uso e la trasformazione del patrimonio edilizio rurale (manufatti edilizi e spazi scoperti) nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi tradizionali preservandone le specifiche caratteristiche morfologiche nei rapporti col territorio circostante;
- garantire il sostegno all'attività produttive tipiche del territorio rurale anche attraverso la promozione di attività compatibili;
- tutelare e valorizzare la maglia stradale, anche per l'organizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico e per la promozione della valenza panoramica e paesaggistica dei tracciati viari.
- promuovere il ruolo di presidio ambientale delle attività agricole;
- salvaguardare gli ambiti ad alta specializzazione produttiva (Marrone DOP);
- incentivare l'attivazione di circuiti turistici;
- rafforzare la difesa del suolo, la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture
- promuovere e diffondere modelli e pratiche ecosostenibili ed ecoefficienti nelle costruzioni edilizie;
- favorire la leggibilità e la percezione dei nuclei storici promuovendo il recupero del patrimonio edilizio di valore;
- tutelare gli episodi architettonici ed edilizi collocati in contesti urbani e le aree a verde privato di particolare pregio ad essi pertinenti;
- promuovere la qualità architettonica degli interventi edilizi di recupero e di nuova edificazione, premiando, l'applicazione di tecniche ecologicamente efficienti e sostenibili e definendo modalità e condizioni per la loro compatibilità con i preesistenti valori storico culturali e paesaggistici;
- definire un programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche per migliorare l'accessibilità ai servizi, alle attrezzature pubbliche e agli edifici di pregio e interesse culturale, come ad esempio il Castello e gli edifici del Museo Casa Natale di Michelangelo Buonarroti;
- salvaguardare i tratti specifici ed originari di ciascuna frazione e nucleo, mantenendo i valori storico/formativi, garantendo la coerenza degli interventi di recupero ed assicurando il riordino ambientale, funzionale e compositivo dei diversi contesti urbani e dei margini con la campagna;
- favorire il mantenimento del presidio antropico nei nuclei e nelle case sparse, anche con forme integrate di riutilizzo delle seconde case e nella prospettiva di valorizzazione turistica del territorio;
- migliorare l'accessibilità alle zone ed agli insediamenti più periferici del territorio comunale;

#### **UTOE 4b Frazione di Ponte alla Piera**

Il PSi persegue nell'UTOE 4b i seguenti obiettivi ed indirizzi specifici:

- gerarchizzazione e recupero della maglia viaria e potenziamento della mobilità leggera, con particolare riferimento al ripristino di tracciati storici e alla viabilità podereale e vicinale;
- conservazione e valorizzazione degli elementi strutturanti il paesaggio, quali i corridoi ecologici;
- mantenimento dell'identità dei nuclei insediativi originari del Ponte alla Piera e del Fossatino;
- valorizzazione dell'area storico naturalistica comprendente il ponte medioevale, l'abitato attiguo, l'ex mulino e l'area naturale del Rio Cerfone. La tutela è mirata a garantire la



naturalità del luogo e la morfologia degli edifici, con particolare riferimento alla valorizzazione dei manufatti persistenti del mulino e del suo rapporto con il rio, il percorso e il ponte;

- mantenimento delle aree orticole periurbane quale elemento di tutela identitaria dei nuclei che dovranno essere con essi collegate funzionalmente.

### 3. Dimensionamento

#### UTOE 4a Caprese Michelangelo capoluogo e frazioni

Comune di CAPRESE MICHELANGELO								
Cod. Istat 051007								
U.T.O.E. n. 4a 05100704a CAPRESE MICHELANGELO								
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU				
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di	
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2	
a) residenziale	7.000	1.400	8.400		0			
b) industriale-artigianale	5.000	1.000	6.000	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	1.700	0	1.700	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	2.900	1.000	3.900	0	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	2.000	0	2.000	0	0	0	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>18.600</b>	<b>3.400</b>	<b>22.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017

#### UTOE 4b Frazione di Ponte alla Pira

Comune di ANGHIANI								
Cod. Istat 051001								
U.T.O.E. n. 4b 05100104b PONTE ALLA PIRA								
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU				
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di	
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2	
a) residenziale	4.507	0	4.507		0			
b) industriale-artigianale	800	0	800	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	100	100	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	1.800	0	1.800	0	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	0	100	100	0	0	0	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>7.107</b>	<b>200</b>	<b>7.307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017

Nelle tabelle precedenti sono indicate:

- le dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato dell'UTOE 4.

**UTOE 4a****A) Aree per l'istruzione***dotazione minima: 4,5 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
4a	15.567	6.188	1.375	11,32	1.585	7.133

**B) Aree per attrezzature di interesse comune***dotazione minima: 2,0 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
4a	15.567	6.188	1.375	11,32	1.585	7.133

**C) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport***dotazione minima: 9,0 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
4a	33.544	12.375	1.375	24,40	1.585	14.265

**D) Aree per parcheggi***dotazione minima: 2,5 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
4a	3.459	3.438	1.375	2,52	1.585	3.963

**TOTALE STANDARD***dotazione minima: 18 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
4a	94.870	24.750	1.375	69,00	1.585	28.530

**UTOE 4b****A) Aree per l'istruzione***dotazione minima: 4,5 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
4b	0	486	108	0,00	221	995

**B) Aree per attrezzature di interesse comune***dotazione minima: 2,0 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
4b	599	216	108	5,55	221	442

**C) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport***dotazione minima: 9,0 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
4b	0	972	108	0,00	221	1.989

**D) Aree per parcheggi***dotazione minima: 2,5 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
4b	0	270	108	0,00	221	553

**TOTALE STANDARD***dotazione minima: 18 mq/AB*

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
4b	599	1.944	108	5,55	221	3.978



Nelle tabelle precedente sono indicati:

- gli standard, individuati ai sensi del DM 1444/1968, articolati in base agli standard esistenti ed agli standard minimi richiesti per legge ed in rapporto alla popolazione residente nell'UTOE 4, nonché il valore della dotazione di standard complessivi nella stessa UTOE.

Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PSi per l'UTOE 4 sono perseguite ed attuate dai successivi atti di governo del territorio, in primo luogo dal PO, in conformità ai dimensionamenti sopraindicati, alla disciplina statutari, agli obiettivi specifici ed agli indirizzi elencati in riferimento al territorio rurale ed al territorio urbanizzato.

#### 4. Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

Il PO, previa Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 e ss.mm.ii., potrà ammettere la trasformazione di suolo non urbanizzato sulle seguenti aree esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato, e delle specifiche strategie già definite nelle aree già sottoposte a conferenza per le quali si rimanda agli esiti dei verbali delle sedute del 23/09/2020, 17/12/2021, 31/10/2024.

Il dimensionamento e le destinazioni prevalenti e secondarie ammesse saranno definiti in sede di PO approfondendo e valutando gli impatti cumulativi generati sul contesto paesaggistico da tali previsioni.

UTOE 4a: Caprese Michelangelo capoluogo e frazioni

- **CAP\_ I – Recupero e riqualificazione attività in località Baccanella**



## **CAPO VII – RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE. AMBITI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI DI DEGRADO**

### **Art. 38 Riqualificazione dei sistemi insediativi e aree urbane da rigenerare**

1. Il PSi promuove interventi di riorganizzazione complessiva, volti ad ottenere una migliore connessione, fisica e funzionale, con le altre componenti del sistema insediativo, nonché una configurazione ben definita, con riferimento agli obiettivi di riqualificazione indicati all'art.125 della LR 65/2014:

- riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- riqualificazione delle aree degradate;
- riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

2. La strategia definita dal PSi riferita alla riqualificazione dei sistemi insediativi e alla rigenerazione urbana trova origine nell'individuazione di aree degradate presenti nel territorio comunale ed in aree in cui sono state esercitate attività ritenute incongrue per le quali occorre attivare politiche di riqualificazione e rigenerazione, rivolte anche alla trasformazione profonda del tessuto urbanistico esistente; tali aree sono individuate nel dossier **“QD.1 – Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado”**.

### **Art. 39 Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado**

1. Si intendono degradate le aree connotate da condizioni di abbandono, impropria utilizzazione o incompatibilità rispetto al contesto nel quale si trovano dal punto di vista paesaggistico, ambientale, sociale o funzionale.

2. Tali aree possono trovarsi sia all'interno del territorio urbanizzato che in territorio rurale.

3. Per aree caratterizzate da degrado urbanistico si intendono le aree con presenza di un patrimonio edilizio e connotate da un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfo-tipologico, associata alla carenza di attrezzature e servizi, alla carenza e al degrado degli spazi pubblici e delle aree libere, nonché le aree caratterizzate da attrezzature ed infrastrutture dismesse;

4. Per aree caratterizzate da degrado socio-economico si intendono le aree connotate da condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento.

5. Il PSi nel dossier **“QD.1 - Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado”** individua:

- Gli ambiti connotati da condizioni di degrado urbanistico:
  - AD-A1 Centro abitato di San Leo - Anghiari
  - AD-A2 Zona produttiva Le Bertine – Anghiari
  - AD-M3 Centro abitato di Pocaia – Monterchi
  - AD-M4 Zona produttiva di Pocaia – Monterchi
  - AD-M5 Centro abitato Le Ville – Monterchi
  - AD-S1 Zona ex Convento Cappuccini – Sansepolcro
  - AD-S6 Area lungo viale Vittorio Veneto - Sansepolcro



- AD-S8 Area deposito archivio comunale e RSA – Sansepolcro
- AD-S10 Centro abitato di Santa Fiora – Sansepolcro
- AD-S11 Zona produttiva Alto Tevere – Sansepolcro
- Gli ambiti connotati da condizioni di degrado socio-economico:
  - AD-C1 Centro abitato di Lama – Caprese Michelangelo
  - AD-C2 Centro abitato di Caroni San Cristoforo – Caprese Michelangelo
  - AD-C3 Centro abitato di Manzi – Caprese Michelangelo
  - AD-M1 Centro storico – Monterchi
- Gli ambiti connotati da condizioni di degrado urbanistico e socio-economico:
  - AD-A3 Centro abitato di Motina – Anghiari
  - AD-M2 Centro abitato di Mercatale – Monterchi
  - AD-S2 Area ex Manifattura Tabacchi – Sansepolcro
  - AD-S3 Pertinenze ex FCU – Sansepolcro
  - AD-S4 Zone miste lungo via Dei Lorena – Sansepolcro
  - AD-S5 Ex area artigianale lungo via Visconti – Sansepolcro
  - AD-S7 Area ex Buitoni e Mulino della Caduta – Sansepolcro
  - AD-S9 Ex area produttiva e artigianale San Pietro in Villa – Sansepolcro

6. Il PO, sulla base dei riferimenti sopraindicati, provvede ad individuare, ad una scala di maggior dettaglio, i perimetri degli ambiti e, se necessario, individua al loro interno sub ambiti aventi specifiche ed omogenee caratteristiche, senza che ciò comporti Variante al presente Piano. Stesso discorso vale per ulteriori aree che presentano le caratteristiche sopra elencate.

7. Il PO dovrà disciplinare gli interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione e di riorganizzazione funzionale delle aree e degli immobili dismessi e degradati prevedendo specifici interventi mirati alla rigenerazione dei tessuti edilizi ed alla rifunzionalizzazione degli stessi.

8. Il recupero delle aree e degli immobili dismessi e degradati è da perseguire con prioritaria attenzione verso le aree e gli insediamenti produttivi abbandonati e sottoutilizzati, verso gli ambiti urbani sfrangiati e privi di identità, verso i tessuti misti ad elevata e disordinata compresenza di funzioni residenziali, produttive e terziarie.

9. Il PO dovrà disciplinare gli interventi sulla base dei seguenti criteri:

- elevare la qualità degli insediamenti sia sotto il profilo delle dotazioni di infrastrutture, di spazi di relazione e di servizi che sotto il profilo dell'assetto urbanistico e dell'immagine architettonica;
- prevedere, nei diversi casi, interventi di diradamento e/o di delocalizzazione dei volumi esistenti non più congrui rispetto ai tessuti urbani di appartenenza od interventi di densificazione connessi anche a progetti di trasformazione urbanistica;
- individuare percorsi e procedure semplificate per dare attuazione alle previsioni.

10. Il PO dà coerente attuazione alle indicazioni del PSi relative agli interventi di recupero e valorizzazione sopraindicati, commisurandoli all'arco temporale di validità del Piano ed attivando le iniziative e gli accordi, anche di livello sovracomunale, necessari alla loro attuazione.



## **CAPO VIII – CRITERI E STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 40 Disposizioni per la sostenibilità delle trasformazioni**

1. Il PSi tiene conto degli esiti del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Incidenza (VINCA), condensato nei documenti VAS, nonché delle conclusioni degli studi geologici e idraulici di cui, rispettivamente, ai seguenti elaborati:

- **G.10** - Carta della Pericolosità Geologica;
- **G.11** - Carta della Pericolosità Sismica Locale;
- **G.16** – Carta della Pericolosità Idraulica.

della presente Disciplina.

2. I successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo il PO, recepiscono gli esiti della VAS e della VINCA, degli studi geologici e idraulici del PSi e dettano conseguenti disposizioni ai fini di una corretta e coerente attuazione delle previsioni del Piano. Essi dettano inoltre disposizioni per il rispetto delle prescrizioni e la coerente applicazione delle direttive e degli indirizzi contenuti nello Statuto del Territorio di cui alla Parte II della presente Disciplina del Piano.

3. Il PO promuove infine, con un'idonea disciplina e mediante incentivi economici ed urbanistici, l'edilizia sostenibile secondo le indicazioni delle norme del Titolo VIII della LR 65/2014.

### **Art. 41 Criteri per l'attuazione del Piano**

1. Al fine di assicurare un'equilibrata e sostenibile attuazione delle previsioni del Piano, di favorire la qualità della vita della popolazione residente, di migliorare le dotazioni urbane, la coesione sociale e la qualità dell'ambiente e degli insediamenti, i PO comunali e gli altri atti di governo del territorio dovranno assumere i seguenti criteri operativi:

- la ricerca, fra gli enti locali interessati da scelte previste dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, di un'equa distribuzione degli oneri e dei vantaggi di natura ambientale e territoriale;
- la ricerca, fra i proprietari degli immobili interessati dalle previsioni del Piano, di un'equa distribuzione degli oneri e dei benefici;
- la partecipazione dei soggetti privati alla realizzazione della "città pubblica", mediante la costruzione di un rapporto sinergico e trasparente fra decisioni ed iniziative pubbliche ed azioni private;
- la promozione di interventi di recupero e rigenerazione delle aree degradate e degli insediamenti dismessi, sottoutilizzati o abbandonati, l'attivazione di progetti di recupero paesaggistico e ambientale, la allocazione delle facoltà edificatorie stabilite dal Piano secondo criteri di equilibrata distribuzione delle densità edilizie e di compatibilità paesaggistica ed ambientale con particolare attenzione alla riqualificazione dei margini urbani, alla realizzazione di opere, infrastrutture e servizi di interesse pubblico, connessi anche ai progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia.

2. Sono strumenti per una coerente messa in opera del Piano secondo i criteri di cui al comma 1 del presente articolo:

- i progetti di recupero paesaggistico ambientale;
- i progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana;
- gli accordi definiti al successivo Art. 43;
- gli istituti innovativi definiti al successivo Art. 44.



#### **Art. 42 Accordi tra Comune e soggetti pubblici e privati**

1. I comuni, anche secondo quanto previsto dalla Legge 241/1990, potranno concludere accordi con soggetti pubblici e/o privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di interesse pubblico e/o per dare attuazione a specifiche previsioni del Piano.
2. L'accordo fra i comuni e soggetti pubblici potrà avvenire tramite protocollo di intesa, convenzione, accordo di programma, accordo di pianificazione.
3. L'accordo fra i comuni e soggetti privati potrà avvenire tramite atto unilaterale d'obbligo, convenzione.

#### **Art. 43 Istituti innovativi per l'attuazione del Piano**

1. Ai fini di un'efficace pianificazione territoriale ed urbanistica e di una equilibrata distribuzione degli oneri e dei benefici delle previsioni degli strumenti di pianificazione fra gli enti ed i soggetti interessati da tali previsioni, il PO comunale e gli atti di governo del territorio possono avvalersi dei seguenti istituti, individuati e definiti dalla LR 65/2014:
  - la perequazione territoriale;
  - la perequazione urbanistica;
  - la compensazione urbanistica ed il credito edilizio.
2. I PO comunali e gli altri atti di governo del territorio definiscono i criteri e le modalità di applicazione della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica per le finalità indicate al precedente articolo 3 e secondo le disposizioni degli artt. 100 e 101 della LR 65/2014.



## TITOLO IV – DISCIPLINA GEOLOGICA, IDRAULICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

### Art. 44 Finalità ed ambito di applicazione

1. Obiettivo fondamentale del PSi è garantire l'integrità fisica del territorio e mitigare il rischio geologico, idraulico e sismico con particolare riguardo al rischio da frana in considerazione delle specifiche caratteristiche del territorio intercomunale. A tal fine, attraverso gli studi geologici e gli studi idraulici elencati all'Art.2, il PSi definisce il quadro conoscitivo dell'assetto idrogeologico in essere e le relative condizioni di equilibrio rispetto alle quali valutare gli effetti delle trasformazioni previste.

2. Lo studio geologico-idraulico di supporto al Piano Strutturale intercomunale definisce, ai sensi dell'art.104 comma 2 della LR 65/2014 e del DPGR n. 5/R/2020, le caratteristiche di pericolosità del territorio dei Comuni di Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro. In particolare, definisce le pericolosità geologica e idraulica sulla base degli aggiornamenti delle cartografie geologiche del quadro conoscitivo del Piano Strutturale intercomunale, dello studio di Microzonazione sismica di II livello dei comuni di Anghiari e Caprese Michelangelo e di III livello nei comuni di Monterchi e Sansepolcro, degli studi idrogeologico-idraulici di dettaglio condotti specificatamente sul reticolo idrografico principale e secondario.

3. Gli studi geologico-geomorfologici ed idraulici costituiscono proposta di Variante al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) ed al Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) per quanto di competenza.

4. Per la determinazione della fattibilità degli interventi ammessi dai PO, si dovrà fare riferimento alla carta della pericolosità geologica (Tav. G.10), alla carta idrogeologica (Tav. G.03), alla carta della pericolosità sismica locale (Tav. G.11), alla carta della Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA (Tav. G.16) e alla carta della magnitudo idraulica (Tav. G.16) oltre che alla cartografia del PAI e del PGRA.

5. I suddetti elaborati individuano le problematiche fisiche rispetto alle quali ciascun nuovo intervento dovrà soddisfare le necessarie condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo, senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e/o sulle strutture esistenti. Il PO definisce le condizioni di fattibilità degli interventi secondo le indicazioni contenute nei successivi articoli del presente titolo.

### Art. 45 Prevenzione del rischio dovuto alle problematiche geologiche

1. La Carta della pericolosità geologica (Tav.G10) individua zone omogenee del territorio all'interno delle quali si evidenziano i fattori geologici e geomorfologici, strutturali e dinamici, che si configurano come condizioni predisponenti il dissesto idrogeologico.

2. Qualsiasi azione di trasformazione dei caratteri geomorfologici del suolo dovrà tenere in debita considerazione le problematiche geologiche individuate all'interno di ciascuna area secondo la seguente classificazione:

- **Pericolosità geologica bassa (G.1):** aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi;
- **Pericolosità geologica media (G.2):** aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.



- **Pericolosità geologica elevata (G.3):** aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
- **Pericolosità geologica molto elevata (G.4):** aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo.

3. Il Piano Operativo dovrà definire:

- le condizioni di fattibilità per tutti gli interventi ammessi dal PO sulla base del rapporto tra grado di pericolosità dell'area di intervento e la vulnerabilità delle realizzazioni previste, tenendo conto degli indirizzi previsti nel DPGR n.5/R/2020 al punto 3.2;
- la conformità delle previsioni edilizie ed urbanistiche alle NTA del PAI vigente.

#### **Art. 46 Prevenzione del rischio dovuto alle problematiche idrauliche**

1. La carta della Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA (Tav. G.16) individua zone omogenee del territorio soggette ad allagamenti per eventi di piena con diversi tempi di ritorno sulla base degli esiti degli studi idraulici di dettaglio e sulla base di analisi geomorfologiche. Qualsiasi intervento ammesso dal PO che possa prevedere un nuovo impegno di suolo e/o la significativa trasformazione dello stesso dovrà tenere in debita considerazione le problematiche idrauliche individuate all'interno di ciascuna area secondo la seguente classificazione:

- Pericolosità idraulica P1, contraddistinte da alluvioni rare, ovvero fenomeni con tempo di ritorno compreso fra 200 e 500 anni;
- Pericolosità idraulica P2, contraddistinte da alluvioni poco frequenti, ovvero aree interessate da allagamenti per eventi di piena con tempi di ritorno compresi fra 30 e 200 anni;
- Pericolosità idraulica P3, contraddistinte da alluvioni frequenti, ovvero aree interessate da allagamenti per eventi di piena i cui tempi di ritorno sono inferiori o uguali a 30 anni.

2. La "LR 41//2018 - Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del Decreto Legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla LR 80/2015 e alla LR 65/2014" – aggiorna la disciplina della gestione del rischio di alluvioni in relazione alle trasformazioni del territorio e la tutela dei corsi d'acqua. Nella Norma vengono definiti:

- "scenario per alluvioni frequenti": lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera c), del D.Lgs 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a trenta anni;
- "scenario per alluvioni poco frequenti": lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b) del D.Lgs 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a duecento anni;
- "magnitudo idraulica": la combinazione del battente e della velocità della corrente in una determinata area, associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti;
- "magnitudo idraulica moderata": valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri;
- "magnitudo idraulica severa": valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0,5 metri e inferiore o



uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,3 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri;

- “magnitudo idraulica molto severa”: battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 1 metro. Nei casi in cui la velocità non sia determinata battente superiore a 0,5 metri.

3. Alla luce delle definizioni di cui sopra, a partire dai risultati del modello idraulico implementato per la definizione delle aree soggette ad inondazione, sono stati estrapolati:

- i dati relativi ai battenti idraulici attesi sul territorio per TR 50 anni (tavola “**G.14 - Battenti Tr 50 anni**”);
- i dati relativi ai battenti idraulici attesi sul territorio per TR 200 anni (tavola “**G.15 - Battenti Tr 200 anni**”);
- i dati relativi alla magnitudo Idraulica attesa sul territorio (tavola “**G.17 – Magnitudo idraulica**”);
- le aree di fondovalle in condizione morfologica sfavorevole (tavola “**G.18 – Aree presidiate da sistemi arginali**”).

4. Il Piano Operativo dovrà definire:

- una classificazione di fattibilità per tutti gli interventi ammessi dal PO sulla base del rapporto tra grado di pericolosità dell'area di intervento e la vulnerabilità delle realizzazioni previste;
- le necessarie prescrizioni da associare ad ogni classe di fattibilità, tenendo conto degli indirizzi della LR 41/2018 e del DPGR n. 5/R/2020;
- eventuali opere di cui all'art. 8 della LR 41/2018 per l'attuazione degli interventi nelle aree in pericolosità P3;
- i criteri progettuali per limitare gli effetti dell'impermeabilizzazione dei suoli;
- la conformità delle previsioni edilizie ed urbanistiche alle NTA del PGRA vigente.

5. Nella tavola **G.18** è riportata la mappatura delle aree di fondovalle in condizione morfologica sfavorevole, ovvero poste a quote altimetricamente inferiori a 2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in sua assenza, sopra il ciglio di sponda. Per l'attuazione di interventi ammessi dal PO e ricadenti nelle aree di fondovalle perimetrare dovranno essere prodotti specifici studi idrologici idraulici di maggior approfondimento effettuati con opportuna modellistica, finalizzati alla definizione puntuale di battenti e velocità, in modo da poter definire coerentemente la fattibilità degli interventi ai sensi della L.R. 41/2018 e smi. Gli studi idraulici di maggior dettaglio dovranno inoltre definire:

- le necessarie prescrizioni per l'attuazione degli interventi;
- i criteri progettuali per limitare gli effetti dell'impermeabilizzazione dei suoli;
- i criteri applicativi per le procedure di compensazione dei maggiori volumi di acque meteoriche prodotti dalla impermeabilizzazione dei suoli e dalle trasformazioni morfologiche attuate per le nuove realizzazioni.

In dette aree dovranno essere comunque evitati volumi interrati o semi-interrati e gli interventi dovranno preferenzialmente essere realizzati in condizioni di trasparenza idraulica e su pilotis.

Relativamente alle aree in contesti urbanizzati su cui non è stata effettuata una modellazione bidimensionale a causa dell'assenza di copertura LIDAR, se queste dovessero essere interessate da previsioni nel piano operativo, si dovrà procedere in tale sede con rilievi a campagna con droni o piani quotati per effettuare modellazioni idrauliche di maggior dettaglio.



#### **Art. 47 Prevenzione del rischio dovuto alle problematiche sismiche**

1. La carta della pericolosità sismica locale (Tav. G.11) elaborata sulla base dello studio di Microzonazione sismica di II livello dei comuni di Anghiari e Caprese Michelangelo e di III livello nei comuni di Monterchi e Sansepolcro, riporta l'articolazione delle classi di pericolosità sismica per i principali centri abitati del territorio comunale:

- **Pericolosità sismica locale bassa (S.1):** zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.
- **Pericolosità sismica locale media (S.2):**
  - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1hz;
  - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione ( $F_x$ ) < 1.4;
  - zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi);
  - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3;
- **Pericolosità sismica locale elevata (S.3):**
  - zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
  - aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica, caratterizzate da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna;
  - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione ( $F_x$ ) > 1.4;
  - aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente franose, di seguito, denominate "APF", e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici.
- **Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):** aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici.

2. Il Piano Operativo dovrà definire le condizioni di fattibilità per tutti gli interventi ammessi dal PO sulla base del rapporto tra grado di pericolosità dell'area di intervento e la vulnerabilità delle realizzazioni previste tenendo conto degli indirizzi previsti nel DPGR n. 5/R/2020 al punto 3.6.



## TITOLO V – SALVAGUARDIE

### Art. 48 Norme di salvaguardia

1. Al presente PSi si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.92 comma 5 lett. e) e comma 6 della LR 65/2014 come di seguito specificate. Tali misure di salvaguardia sono immediatamente efficaci dal momento dell'adozione del Piano Strutturale intercomunale, fino all'approvazione del PO e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione del PSi.

2. Il Piano Strutturale intercomunale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, ad eccezione:

- delle presenti norme di salvaguardia;
- dell'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione degli interventi sul territorio di competenza regionale e relative prescrizioni;
- dell'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale e relative prescrizioni.

3. Ai sensi di quanto prescritto dall'art.92 comma 6 della LR 65/2014, dal momento dell'adozione del PSi e fino all'approvazione del PO e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del PSi, non sono ammessi:

- nuove edificazioni residenziali all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal Titolo IV, Capo III della LR 65/2014;
- interventi di trasformazione che comportino impegno di suolo non edificato, soggetti al parere della Conferenza di Copianificazione di cui all'art.25 della LR 65/2014, fino a quando non sia stato acquisito il parere favorevole della stessa conferenza.

4. Fino all'approvazione del PO sono fatti salvi:

- gli interventi relativi a previsioni non decadute negli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con il PSi;
- gli interventi previsti da piani attuativi e da altri strumenti attuativi convenzionati ancora in vigore;
- gli interventi previsti dai Programmi Aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale ancora in vigore.

5. I Comuni sospendono ogni determinazione sulle domande di permesso a costruire quando siano in contrasto con il presente Piano Strutturale intercomunale adottato oppure con le misure cautelari di cui all'art.13 della LR 65/2014.

6. Le condizioni di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica relative agli interventi urbanistici ed edilizi ammessi dai vigenti strumenti urbanistici e non in contrasto con il presente PSi, dovranno essere definite sulla base dei criteri riportati nelle NTA degli strumenti operativi vigenti, nel DPGR n. 5/R/2020, nella LR 41/2018 nonché negli strumenti di pianificazione sovraordinati, quali il PGRA e il PAI.