

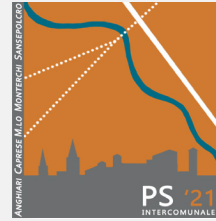


**ANGHIARI • CAPRESE M.L.O. • MONTERCHI • SANSEPOLCRO**

## **PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE**

Legge Regionale 65/2014

**STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE**  
Relazione illustrativa generale





COMUNE DI ANGIARI  
COMUNE DI CAPRESE MICHELANGELO  
COMUNE DI MONTERCHI  
COMUNE DI SANSEPOLCRO

### **Sindaco**

Fabrizio INNOCENTI (Comune di Sansepolcro)

Alessandro POLCRI (Comune di Anghiari)

Alfredo ROMANELLI (Comune di Monterchi)

Marida BROGIALDI (Comune di Caprese Michelangelo)

### **Responsabile Unico del Procedimento**

arch. Massimiliano BAQUE'

### **Garante dell'Informazione e della Partecipazione**

dott. Roberto DOTTORI

### **Ufficio di Piano**

arch. Massimiliano BAQUE' (Comune di Sansepolcro)

arch. Marco MARRI (Comune di Anghiari)

geom. Stefano ROMOLINI (Comune di Monterchi)

geom. Luca LANDUCCI (Comune di Caprese Michelangelo)



## **GRUPPO DI LAVORO**

### **Direttore Tecnico**

urb. Raffaele GEROMETTA

### **Progettazione Urbanistica**

urb. Raffaele GEROMETTA

arch. Antonio MUGNAI

arch. Laura TAVANTI

### **Collaboratori**

geom. Patrizia SODI

urb. Martina FRANCO

urb. Lorenza CONTALDI

### **Gruppo di valutazione**

ing. Elettra LOWENTHAL

## **CONTRIBUTI SPECIALISTICI**

### **Aspetti idraulici**

ing. Simone GALARDINI

ing. Chiara CHIOSTRINI

### **Aspetti geologici e sismici**

geol. Leonardo MORETTI

geol. Gaddo MANNORI

### **Aspetti agronomici e forestali**

dott.for. Lorenzo MINI

### **Aspetti archeologici**

archeol. Demis Massimiliano MURGIA

Chimera Heritage Consultants SRLS

archeol. Silvia CIPRIANI

archeol. arch. Andrea CAPECCHI

### **Aspetti giuridici**

avv. Luisa GRACILI



# Piano Strutturale Intercomunale

Legge Regionale 65/2014

## Relazione illustrativa generale



<b>Premessa</b> .....	6
<b>1. LA PIANIFICAZIONE INTERCOMUNALE</b> .....	7
<b>1.1 Ricognizione degli strumenti urbanistici comunali</b> .....	9
<b>1.2 Il percorso del PSi</b> .....	17
<b>1.3 L'informazione e la partecipazione</b> .....	19
<b>2. LA STRUTTURA DEL PIANO</b> .....	23
<b>2.1 Gli elaborati costitutivi del PSi</b> .....	24
<b>3. IL QUADRO CONOSCITIVO</b> .....	24
<b>3.1 Inquadramento territoriale</b> .....	24
<b>3.2 Il bagaglio di conoscenze e valutazioni</b> .....	28
<b>4. LO STATUTO DEL TERRITORIO</b> .....	29
<b>4.1 Il Patrimonio Territoriale</b> .....	30
<b>4.2 Le Invarianti Strutturali</b> .....	31
<b>4.3 Articolazione del territorio comunale</b> .....	35
4.3.1 Individuazione del Territorio Urbanizzato.....	35
4.3.2 Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.....	39
<b>4.4 La ricognizione dei vincoli sovraordinati</b> .....	39
<b>5. LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE</b> .....	46
<b>5.1. Le strategie intercomunali</b> .....	46
5.1.1. I sistemi funzionali .....	49
<i>Il Sistema della mobilità</i> .....	50
<i>Il Sistema ambientale</i> .....	54
<i>Il sistema insediativo</i> .....	60
<b>5.2. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)</b> .....	66
<b>5.3. Il dimensionamento del PSi</b> .....	81
5.3.1. Criteri per il calcolo del fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche.....	83
5.3.2. Le trasformazioni esterne al territorio urbanizzato: la Conferenza di Copianificazione.....	88



### Guida sintetica alle sigle e agli acronimi utilizzati nel testo

BURT	Bollettino Ufficiale Regione Toscana
DCC	Delibera Consiglio Comunale
DGC	Delibera Giunta Comunale
DLgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DGR	Delibera di Giunta Regionale
DPGR	Decreto Presidente Giunta Regionale
L	Legge
LR	Legge Regionale
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
PAI	Piano di assetto idrogeologico
PCA	Piano del Centro Antico
PdC	Permesso di Costruire
PGRA	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
PIT	Piano regionale di Indirizzo Territoriale
PPR	Piano Paesaggistico Regionale
PIT/PPR	Piano regionale di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico
PRC	Piano Regionale Cave
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PO	Piano Operativo
PP	Progetto di Piano
PS	Piano Strutturale
PSi	Piano Strutturale Intercomunale
QC	Quadro Conoscitivo
RA	Rapporto Ambientale
RU	Regolamento Urbanistico
SE	Superficie Edificabile
TU	Territorio Urbanizzato
UTOE	Unità Territoriali Organiche Elementari
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
VINCA	Valutazione Incidenza Ambientale



## **Premessa**

Il Piano Strutturale intercomunale (PSi) costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione attraverso cui l'organizzazione del territorio, non più riferita ai soli e ristretti confini amministrativi, avviene per ambiti omogenei; la condivisione di obiettivi e strategie permette infatti di porre le basi per un più corretto uso delle risorse ed un più efficace sviluppo sostenibile del territorio.

Il PSi definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statutario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive per le trasformazioni.

Secondo quanto indicato all'art. 94 della LR 65/2014 il PSi contiene, nello specifico, le politiche e le strategie di area vasta in coerenza con il Piano regionale di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), con particolare riferimento:

- a) alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità;
- b) all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
- c) alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
- d) alla previsione di forme di perequazione territoriale.

Nella presente relazione è illustrato il percorso di redazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale Valtiberina Toscana; in essa, oltre a descrivere la struttura del Piano, sono esplicitati i principali contenuti riferiti allo Statuto del Territorio ed alla Strategia dello sviluppo sostenibile.

La lettura di tale documento costituisce un passaggio fondamentale ed indispensabile per la corretta interpretazione del progetto di Piano.



## 1. LA PIANIFICAZIONE INTERCOMUNALE

La Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 “Norme per il governo del territorio” individua la pianificazione d'area vasta quale strumento essenziale per la promozione di politiche di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo delle funzioni territoriali con riferimento anche all'esigenza di contrasto al consumo di suolo. La pianificazione d'area vasta trova riferimenti anche nei documenti di programmazione economica della Regione Toscana (DEFR 2017 e PRS 2016-2020) ed è incentivata anche sotto il profilo economico con un apposito contributo, erogato attraverso un bando.

Le Amministrazioni dei Comuni della Valtiberina Toscana hanno ritenuto opportuno ricorrere all'esercizio in forma associata della pianificazione territoriale per un motivo essenziale: il sistema territoriale Valtiberino è un ambito fortemente interconnesso che necessita di strategie coerenti, tra loro complementari e sinergiche.

L'importanza della pianificazione di area vasta per i comuni di Sansepolcro, Anghiari, Monterchi e Caprese Michelangelo risiede, in particolare, nella possibilità di rendere espliciti i legami che già strutturano il territorio, implementandone il ruolo e le funzioni.

Il ruolo di coordinamento di tale iniziativa è stato riconosciuto alla Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana, il cui Statuto già prevedeva tra le sue “Funzioni fondamentali e servizi associati” la funzione in materia di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e la pianificazione territoriale di livello sovracomunale.

In tale ottica l'obiettivo dell'Unione dei Comuni di Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro è quello di determinare, attraverso la redazione di un unico atto di governo, una nuova modalità per affrontare i temi del territorio in maniera coordinata ed unitaria, non più frazionata all'interno dei singoli confini amministrativi. A scala macro-territoriale, l'Unione dei Comuni coinvolti nel PSi Valtiberina Toscana si configura infatti come un insieme di territori concatenati fra loro che condividono vantaggi e svantaggi di una terra di confine, una porzione di Toscana decentrata rispetto al territorio regionale.

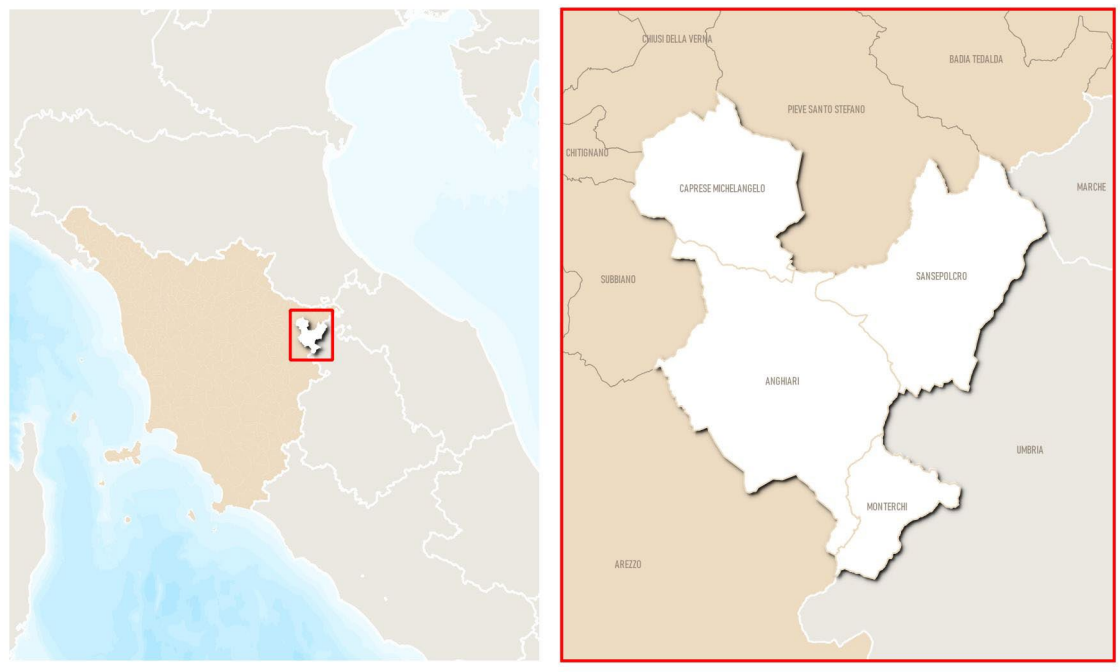
Per quanto riguarda l'aspetto ambientale si evidenzia che nel territorio del PSi ricade uno dei due sistemi di paesaggio che il Piano regionale di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) inserisce nella Scheda d'Ambito n. 12 “Casentino Val Tiberina”: l'Alta Valtiberina, la valle attraversata dal Tevere e dal fitto reticolo superficiale dei suoi affluenti che, allargandosi tra Anghiari e Sansepolcro, è contraddistinta da un tessuto agricolo di elevato valore nel fondovalle e da un ricco mosaico di ambienti agricoli, pascolivi, rupestri e forestali sui versanti collinari posti a corona.

In tale contesto il Piano Strutturale Intercomunale diventa lo strumento principe per poter elaborare una pianificazione di area vasta in cui la visione globale è rivolta sia agli aspetti di sviluppo socio-economico sia agli aspetti di conservazione dei caratteri istitutivi del paesaggio, codificati dal PIT/PPR e declinati dal PTCP, in chiave di assoluta e completa sostenibilità ambientale.

La visione di un territorio, in questo caso di portata sovracomunale, è dunque preliminare alle singole strategie di attuazione del progetto espresso dal PIT/PPR. Nel territorio in esame tale visione



ha una portata che travalica anche la collocazione geografica in virtù della molteplicità delle risorse presenti, della qualità dei paesaggi e degli insediamenti storici che rendono la Valtiberina un comprensorio strategico ai confini della Toscana, capace di intessere una serie di connessioni sovracomunali anche con i territori delle regioni vicine (Umbria, Marche, Emilia Romagna) creando sistemi di grande interesse (turistici, museali, ambientali).



*Inquadramento del territorio del PSi a scala nazionale e regionale (fuori scala)*

Le relazioni con tali suddetti ambiti geografici ed amministrativi fanno del comprensorio un'importante cerniera geografica tra sistemi di paesaggio e non solo; si tratta infatti anche di relazioni tra sistemi economici e sistemi insediativi di portata sovregionale per cui l'ipotesi della proposta di pianificazione intercomunale viene ad assumere un'importanza ancora maggiore.

Se dunque da una visione di territorio come quella sopra illustrata discendono, in prima analisi, le strategie di attuazione e le concrete azioni di realizzazione delle previsioni, tutta la struttura di progetto non potrà che essere in piena sintonia e conformità con PIT/PPR e PTCIP per quanto concerne la valorizzazione e la conservazione del paesaggio, lo sviluppo e la riqualificazione degli insediamenti, la protezione e la salvaguardia dei caratteri istitutivi e delle risorse ambientali, secondo un obiettivo di trasformazione delle criticità in opportunità finalizzate al progresso del contesto in oggetto.



## 1.1 Ricognizione degli strumenti urbanistici comunali

Con l'entrata in vigore della LR 5/1995 anche nei Comuni della Valtiberina Toscana la pianificazione è stata affrontata in termini diversi rispetto a quelli dell'ormai superato PRG; si è infatti iniziato a definire i progetti delle trasformazioni urbane facendo attenzione ad aspetti quali la qualità degli spazi urbani e a definire la previsione degli standard non più come meri obblighi quantitativi da soddisfare ma come elementi funzionali ad uno sviluppo armonico del sistema urbano. In questa logica di aggiornamento e di sviluppo si collocano i primi strumenti di governo del territorio dei Comuni di Caprese Michelangelo, di Monterchi e di Sansepolcro.

### Il Piano Strutturale

- **Il Piano Strutturale di Caprese Michelangelo**, adottato con DCC n. 20 del 10.07.2002 ed approvato con DCC n. 15 del 12.05.2005, è stato infatti avviato nel 1998, anno di scadenza del Programma di Fabbricazione comunale. Al 1996 risale l'ultima Variante Organica; fino ad allora il territorio extraurbano non è mai stato oggetto di strumenti urbanistici adeguati. Il PS è stato subito interessato dalla "Variante al PRG e PS - Aree per impianti di estrazione e trattamento CO<sub>2</sub> in loc. San Cassiano", adottata con DCC n. 14 del 12.05.2005 ed approvata con DCC n. 7 del 24.02.2006. Nel corso degli anni il PS di Caprese Michelangelo è stato quindi interessato da n. 10 Varianti; dette Varianti, redatte come contestuali alle Varianti al Regolamento Urbanistico, sono indicate al successivo paragrafo "Regolamento Urbanistico".
- **Il Piano Strutturale di Monterchi**, adottato con DCC n. 1 del 27.02.2004 ed approvato con DCC n. 4 del 02.03.2006, fa seguito al secondo PRG definitivamente approvato in Regione nel 1998. Quello di Monterchi è un territorio in cui il primo strumento urbanistico, risalente al 1968, è costituito dal Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione a cui hanno fatto seguito, nel 1977, il Piano di Edilizia Economica Popolare (PEEP) e il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP). Nei primi anni ottanta tale strumento urbanistico non appare in grado di soddisfare i processi e le mutazioni economiche che hanno interessato il territorio comunale. Al 1985 risale infatti l'adozione del primo Piano Regolatore Generale (PRG); si tratta di un Piano relativamente contenuto che privilegia il recupero e non prevede grandi espansioni a cui fa seguito, nel 1993 l'adozione del secondo Piano Regolatore Generale.
- **Il Piano Strutturale di Sansepolcro**, adottato con DCC n. 36 del 17.04.2009 ed approvato con DCC n. 147 del 22.11.2010, è il risultato di un lungo lavoro di elaborazione avviato per ben due volte ed attraverso il continuo mutare del quadro legislativo e normativo regionale di riferimento; il primo avvio del procedimento, dato con DCC n. 77 del 26.02.2002, fa riferimento alla procedura di formazione ed approvazione prevista dall'art. 25 della LR 5/1995. Nel 2011, con DCC n. 43 del 21.04.2011, il Consiglio Comunale ha preso atto degli elaborati definitivi del PS a seguito delle modifiche introdotte con le numerose sedute e deliberazioni succedutesi all'approvazione; con DCC n. 121 del 21.10.2011 il PS è stato adeguato alla pronuncia della Conferenza paritetica interistituzionale del 15.06.2011 ai sensi dell'art. 26, comma 3 della LR 01/2005. Infine, con DCC n. 122 del 21.10.2011 è stato dato atto delle rettifiche da apportare agli elaborati definitivi del PS approvato per meri errori formali rilevati successivamente alla pubblicazione della DCC 43/2011 e dei suoi allegati.



A partire dalla data di adozione e fino all'approvazione del RU, il PS di Sansepolcro è stato interessato da diverse Varianti. Con l'entrata in vigore del RU il PS è stato interessato solo da una Variante semplificata; la stessa, redatta come contestuale alla Variante al Regolamento Urbanistico, è indicata al successivo paragrafo "Regolamento Urbanistico".

- **Il Piano Strutturale di Anghiari**, adottato con DCC n. 21 del 11.04.2007 ed approvato con DCC n. 21 del 05.06.2008, è stato quindi redatto in conformità alle norme transitorie della LR 5/1995. L'Amministrazione Comunale è dotata di una "Variante al PRG vigente per il centro storico – Capoluogo del Comune di Anghiari", di cui all'art. 40, comma 2, lettera f) della LR 16.01.95 n. 5 e s.m.i, adottata con DCC n. 4 del 04.01.2011.

Nel prospetto che segue è riportata, in forma sintetica, la ricognizione dei PS redatti nei quattro Comuni della Valtiberina Toscana.

COMUNE DI ANGHIANI 	<b>DATI DEL PIANO STRUTTURALE</b>	
	Legge di riferimento	LR 03.01.2005 n. 1
	Avvio del procedimento	DCC n. 135 del 29.12.2005
	Adozione	DCC n. 21 del 11.04.2007
	Approvazione	DCC n. 21 del 05.06.2008

COMUNE DI CAPRESE MICHELANGELO 	<b>DATI DEL PIANO STRUTTURALE</b>	
	Legge di riferimento	LR 16.01.1995 n. 5
	Avvio del procedimento	DCC n. 52 del 30.12.1998
	Adozione	DCC n. 20 del 10.07.2002
	Approvazione	DCC n. 15 del 12.05.2005

COMUNE DI MONTERCHI 	<b>DATI DEL PIANO STRUTTURALE</b>	
	Legge di riferimento	LR 16.01.1995 n. 5
	Avvio del procedimento	DCC n. 16 del 28.06.2002
	Adozione	DCC n. 1 del 27.02.2004
	Approvazione	DCC n. 4 del 02.03.2006

COMUNE DI SANSEPOLCRO 	<b>DATI DEL PIANO STRUTTURALE</b>	
	Legge di riferimento	LR 16.01.1995 n. 5 LR 03.01.2005 n. 1
	Avvio del procedimento	DCC n. 77 del 26.02.2002 DCC n. 144 del 16.10.2007
	Adozione	DCC n. 29 del 06.04.2004 con parere di conformità DCC n. 36 del 17.04.2009
	Approvazione	DCC n. 147 del 22.11.2010 DCC n. 43 del 21.04.2011 (per modifiche) DCC n. 121 e 122 del 21.10.2011 (per modifiche)




### Il Regolamento Urbanistico


In seguito all'approvazione del Piano Strutturale i quattro Comuni della Valtiberina Toscana si sono dotati dei rispettivi Regolamenti Urbanistici:

- il **RU di Anghiari**, adottato con DCC n. 5 del 04.01.2011 ed approvato con DCC n. 18 del 19.05.2012, è stato interessato da n. 3 successive Varianti;
- il **RU di Caprese Michelangelo**, adottato con DCC n. 46 del 29.12.2005 ed approvato con DCC n. 2 del 30.03.2007, è stato interessato da n. 14 successive Varianti;
- il **RU di Monterchi**, adottato con DCC n. 10 del 26.05.2007 ed approvato con DCC n. 34 del 17.12.2007, è stato interessato da n. 8 successive Varianti;
- il **RU di Sansepolcro**, adottato con DCC n. 62 del 31.05.2014 ai sensi dell'art. 17 della LR 1/2005 e definitivamente approvato con DCC n. 62 del 25.05.2016. Tale strumento operativo, divenuto efficace in data 13 luglio 2016 ha seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso dell'avvenuta approvazione, è stato interessato da numerose Varianti alcune delle quali ancora in itinere.

Nei prospetti che seguono è riportata, in forma sintetica, la ricognizione dei RU e delle Varianti che hanno interessato i quattro Comuni della Valtiberina Toscana.

COMUNE DI ANGHIARI	<b>DATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>
	Adozione DCC n. 5 del 04.01.2011
	Approvazione DCC n. 18 del 19.05.2012
Variante n. 1 al RU	<i>Scheda norma per l'area interessata dall'intervento n.1, definendo la sottozona produttiva D.4.1</i>
	Adozione DCC n. 2 del 29.02.2016
	Approvazione DCC n. 17 del 28.05.2016
Variante n. 2 al RU	<i>Mantenimento e consolidamento del tessuto produttivo locale</i>
	Adozione DCC n. 36 del 30.11.2016
	Approvazione Efficacia dal 19.01.2017 (nessuna osservazione)
Variante n. 3 al RU	<i>limitate modifiche all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e dei sistemi insediativi di Piano Strutturale, per consentire gli interventi:</i>
	- <i>Modifica della classificazione (da D3.2 a D4.1.1) di un'area produttiva posta in Loc. Via Marconi, senza modifica della destinazione d'uso;</i>
	- <i>Incremento del perimetro della zona D1 e riduzione della zona B3-4 per consentire un ampliamento di un'attività produttiva esistente, Loc. Ponte alla Piera;</i>
	- <i>Modifica al disegno della scheda norma PDR 2.1, per la ridefinizione degli spazi pubblici, senza incremento dei parametri urbanistici, Loc. San Leo;</i>
	- <i>Rettifica di errore materiale, Loc. Via di Corsano, attraverso la riduzione del tracciato viario di previsione, al fine di mantenere un annesso esistente in corso di ristrutturazione;</i>
	- <i>Modifica alle caratteristiche dimensionali relative alle strutture da porre a copertura dei campi da tennis;</i>
	- <i>Modifica alle NTA relative al PCA, inserendo la possibilità di utilizzare i piani seminterrati per funzioni connesse alle attività ricettive.</i>
	Adozione DCC n. 10 del 23.02.2018
	Approvazione



COMUNE DI CAPRESE MICHELANGELO		<b>DATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	
		Adozione	DCC n. 46 del 29.12.2005
		Approvazione	DCC n. 2 del 30.03.2007
Variante n. 1	<i>Località Pratolino nel Capoluogo</i>		
	Adozione	DCC n. 11 del 27.05.2008	
	Approvazione	DCC n. 38 del 30.09.2008	
<b>Variante n. 1 al PS e n. 2 al RU</b>	<i>Adeguamento al PRAER, DGRT n. 547 del 23/07/2007, dell'area di Poggio Ferraglia e Balza Corbaia</i>		
	Adozione	DCC n. 49 del 27.11.2008	
	Approvazione	DCC n. 9 del 31.03.2009	
Variante n. 3 al RU	<i>Aggiornamento delle norme tecniche di attuazione</i>		
	Adozione	DCC n. 57 del 28.11.2009	
	Approvazione	DCC n. 18 del 30.04.2010	
Variante n. 4 al RU	<i>Integrazione delle norme ai fini della disciplina per la localizzazione sul territorio di impianti fotovoltaici posti a terra di potenza superiore a 20 kW</i>		
	Adozione	DCC n. 9 del 24.03.2010	
	Approvazione	Non approvata	
Variante n. 5 al RU	<i>Località Pratolino (TU 2)</i>		
	Adozione	DCC n. 24 del 19.07.2010	
	Approvazione	DCC n. 36 del 19.11.2010	
<b>Variante n. 2 al PS e n. 6 al RU</b>	<i>Area estrattiva Poggio Ferraglia e Balza Corbaia (Adeguamento al PRAER)</i>		
	Adozione	DCC n. 23 del 19.07.2010	
	Approvazione	DCC n. 40 del 28.12.2010 DCC n. 2 del 28.03.2011 (annullamento parziale atto DCC n. 40 del 28.12.2010)	
<b>Variante n. 3 al PS e n. 7 al RU</b>	<i>Adeguamento al PAERP area estrattiva in località Conchi</i>		
	Adozione	DCC n. 18 del 15.06.2011	
	Approvazione	DCC n. 28 del 27.09.2011	
<b>Variante n. 4 al PS e n. 8 al RU</b>	<i>Riconfinazione zona urbana in loc. Mazzole</i>		
	Adozione	DCC n. 22 del 19.08.2011	
	Approvazione	Non approvata	
<b>Variante n. 5 al PS e n. 9 al RU</b>	<i>Zona UC3 del P.S., Zona TU8 del R.U., in località Caroni</i>		
	Adozione	DCC n. 50 del 20.12.2012	
	Approvazione	DCC n. 8 del 29.04.2013	
<b>Variante n. 6 al PS e n. 10 al RU</b>	<i>Zona UC3 del P.S., Zona TU7 del R.U., in località Macchione</i>		
	Adozione	DCC n. 50 del 20.12.2012	
	Approvazione	DCC n. 8 del 29.04.2013	
<b>Variante n. 7 al PS e n. 11 al RU</b>	<i>Zona UC4 del P.S., Zona TU4 del R.U., in località Tozzetto e adeguamento delle NTA per la costruzione di annessi rurali in zona agricola</i>		
	Adozione	DCC n. 2 del 18.02.2014	
	Approvazione	DCC n. 33 del 21.11.2014	




<b>Variante n. 8A al PS</b> e n. 12A al RU	<i>Zona UC3 del P.S., Zona TU7 del R.U., in località Macchione</i>	
	Adozione	DCC n. 22 del 29.07.2015 DCC n. 38 del 20.11.2015 (integrazione)
	Approvazione	DCC n. n. 2 del 18.03.2016
<b>Variante n. 9 al PS</b> e n. 13 al RU	<i>Loc. Faggeta, La Mariuccia, Fragaiolo, Macchione</i>	
	Adozione	DCC n. 20 del 31.07.2017
	Approvazione	DCC n. n. 11 del 31.03.2018
<b>Variante n. 10 al PS</b> e n. 14 al RU	<i>Adeguamento al PAERP del bacino estrattivo di Conchi</i>	
	Adozione	
	Approvazione	
Variante semplificata al RU	<i>Modifica a scheda n. 289 dell'Allegato "A" del Regolamento Urbanistico</i>	
	Adozione	DCC n. 15 del 30.02.2021
	Approvazione	Efficacia dal 03.06.2021 (immediata esecutività)

COMUNE DI MONTERCHI	<b>DATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	
	Adozione	DCC n. 10 del 26.05.2007
	Approvazione	DCC n. 34 del 17.12.2007

Variante n. 1 al RU	<i>Deperimetrazione piano complesso d'intervento ATPC1 Le Ville</i>	
	Adozione	DCC n. 19 del 29.10.2008
	Approvazione	DCC n. 4 del 15.04.2009
Variante n. 2 al RU	<i>Modifica artt. 163 e 202 NTA - Modifica lotti aggregato di Padonchia</i>	
	Adozione	DCC n. 6 del 15.04.2009
	Approvazione	DCC n. 37 del 27.11.2009
Variante n. 3 al RU	<i>Piano attuativo ATPA5A in località Pocaia con modifica piano complesso di intervento ATPC2</i>	
	Adozione	DCC n. 5 del 15.04.2009 DCC n. 4 del 09.03.2013 (variante)
	Approvazione	DCC n. 34 del 30.09.2009 DCC n. 9 del 09.04.2014 (variante)
Variante n. 4 al RU	<i>Riaspetto idraulico del Torrente Cerfone per la riduzione del rischio idraulico a Mercatale</i>	
	Adozione	Non adottata
	Approvazione	Non approvata
Variante n. 5 al RU	<i>Varianti puntuali</i>	
	Adozione	DCC n. 7 del 09.04.2014
	Approvazione	DCC n. 38 del 26.11.2014
Variante n. 6 al RU	<i>Piano di Recupero Il Palazzo – Borgacciano</i>	
	Adozione	DCC n. 30 del 28.12.2012
	Approvazione	DCC n. 10 del 28.06.2013



Variante n. 7 al RU	<i>Eliminazione vincolo di pericolosità idrogeologica G.4 Loc. Borgacciano</i>	
	Adozione	Non adottata
	Approvazione	Non approvata
Variante semplificata al RU	<i>Modifica destinazioni d'uso area edificabile tipo R4.3 Loc. Pocaia</i>	
	Adozione	DCC n. 21 del 29.07.2016
	Approvazione	Non approvata

COMUNE DI SANSEPOLCRO	<b>DATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	
	Adozione	DCC n. 62 del 31.05.2014
	Approvazione I stralcio	DCC n. 41 del 01.04.2015
	Approvazione II stralcio	DCC n. 62 del 25.05.2016

Variante semplificata n. 01 al primo stralcio di RU approvato con DCC n. 41/2015	<i>Rettifica della zonizzazione del primo stralcio del RU approvato</i>	
	Adozione	DCC n. 49 del 22.04.2016
	Approvazione	DCC n. 4 del 15.04.2009
Variante semplificata n. 2 al vigente RU per modifiche puntuali in Loc. Gragnano e Via Don I. Ricci	<i>Rettifica della zonizzazione del primo stralcio del RU approvato</i>	
	Adozione	DCC n. 138 del 19.09.2016
	Approvazione	Efficacia dal 25.01.2017 (nessuna osservazione)
Variante semplificata n. 3 per modifica al Punto 3 – Coperture – dell'Allegato A alle NTA del Vigente RU	<i>Modifica disciplina del patrimonio edilizio esistente</i>	
	Adozione	DCC n. 139 del 19.09.2016
	Approvazione	Efficacia dal 25.01.2017 (nessuna osservazione)
Variante semplificata n. 4 al RU contestuale alla modifica del progetto unitario approvato con DCC 108/2014	<i>Rettifica piano unitario già approvato</i>	
	Adozione	DCC n. 183 del 16.11.2016
	Approvazione	Efficacia dal 15.02.2017 (nessuna osservazione)
Variante semplificata n. 5 al RU contestuale alla approvazione del progetto definitivo del secondo ponte sul fiume Tevere	<i>Variante di adeguamento a progetto definitivo di opera pubblica</i>	
	Adozione	DCC n. 184 del 16.11.2016
	Approvazione	DCC n. 75 del 29.05.2017
Variante semplificata n. 6 al RU per modifiche alla disciplina degli edifici classificati in classe 4	<i>Modifica disciplina del patrimonio edilizio esistente</i>	
	Adozione	DCC n. 76 del 29.05.2017
	Approvazione	Efficacia dal 06.09.2017 (nessuna osservazione)
<b>Variante semplificata n. 1 al PS</b> per modifica puntuale carta pericolosità idraulica in un'area lungo il Fiumicello a monte della vecchia strada Libbia	<i>Modifica al quadro conoscitivo</i>	
	Adozione	DCC n. 77 del 29.05.2017
	Approvazione	DCC n. 112 del 19.07.2017
Variante semplificata n. 7 al RU per ampliamento di	<i>Procedura annullata con DCC n. 120 del 29.08.2017</i>	
	Adozione	Non adottata



viabilità di collegamento tra via Senese Aretina e via G. Saragat	Approvazione	Non approvata
Variante semplificata n. 8 al RU per modifiche alla disciplina delle aree con destinazione prevalente produttiva	<i>Variante di manutenzione RU per aree produttive</i>	
	Adozione	DCC n. 119 del 29.08.2017
	Approvazione	DCC n. 182 del 18.12.2017
Variante semplificata n. 9 al RU relativa a disciplina della monetizzazione degli standards	<i>Variante normativa</i>	
	Adozione	DCC n. 138 del 26.09.2017
	Approvazione	Efficacia dal 29.11.2017 (nessuna osservazione)
Variante semplificata n. 8.bis al RU per modifiche alla disciplina delle aree con destinazione prevalente produttiva	<i>Variante di manutenzione RU per aree produttive</i>	
	Adozione	DCC n. 37 del 26.09.2017
	Approvazione	DCC n. 163 del 26.11.2018
Variante al piano/progetto unitario potenziamento dell'area di distribuzione carburanti e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere con contestuale variante al RU	<i>Modifica disciplina area di trasformazione</i>	
	Adozione	DCC n. 35 del 24.03.2021
	Approvazione	DCC n. 100 del 02.08.2021
Variante n. 11h.quater al RU per modifiche alle perimetrazioni di zona del territorio urbanizzato in località Melello	<i>Modifica territorio urbanizzato</i>	
	Adozione	DCC n. 37 del 24.03.2021
	Approvazione	DCC n. 89 del 27.07.2021
Variante n. 11h.sextyes al RU per modifiche alla disciplina dell'area di trasformazione TR11 e di un'area in località Gragnano	<i>Modifica disciplina area di trasformazione</i>	
	Adozione	DCC n. 46 del 29.04.2021
	Approvazione	DCC n. 90 del 27.07.2021
Variante n. 11h.septyes al RU per modifiche alla disciplina dell'area di trasformazione TR21* in via Scarpetti	<i>Modifica disciplina area di trasformazione</i>	
	Adozione	DCC n. 47 del 29.04.2021
	Approvazione	DCC n. 91 del 27.07.2021
Variante n. 1 al piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata della TR09 "La Valentina" con contestuale variante semplificata al RU	<i>Modifica disciplina area di trasformazione</i>	
	Adozione	DCC n. 92 del 27.07.2021
	Approvazione	In itinere



## Il Piano Operativo

### **Comune di Anghiari**

Con DGC n. 20 del 16.03.2018 il Comune di Anghiari ha avviato il processo di redazione dell'aggiornamento dei propri strumenti urbanistici definendo, a livello generale, le linee guida per la redazione del nuovo Piano Operativo con contestuale Variante al Piano Strutturale e Piano del Centro Antico.

Con DCC n. 8 del 20.02.2021 il Comune di Anghiari ha adottato il Piano Operativo redatto ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014; con il medesimo atto è stata adottata la documentazione relativa al procedimento di VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

Con DCC n. 16 del 25.07.2022 il Comune di Anghiari ha approvato il Piano Operativo.

### **Comune di Monterchi**

Con DGC n. 48 del 30.05.2015 il Comune di Monterchi ha affidato all'Università degli Studi di Firenze, dipartimento di Architettura, attraverso accordo di collaborazione ai sensi dell'art. 15 della Legge 241/90 e ss.mm.ii., l'incarico per studi di ricerca, supporto ed affiancamento del servizio Urbanistica del Comune di Monterchi, nella redazione della revisione generale del Regolamento Urbanistico e di relativa responsabilità scientifica.

Con DCC n. 18 del 28.07.2017 il Comune di Monterchi ha adottato il Piano Operativo redatto ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014; con il medesimo atto è stata adottata la documentazione relativa al procedimento di VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

Con avviso sul BURT n. 21 parte II del 22.05.2019 è stata pubblicata l'approvazione del Piano Operativo e la conclusione del processo di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi art. 19 della LR 65/2014 e dell'art. 8 della LR10/2010 e ss.mm.ii., approvato con DCC n. 3 del 26.02.2019.



## 1.2 Il percorso del PSi

### *L'Avvio del procedimento*

Nel mese di Luglio 2017 la Regione Toscana ha pubblicato il **Bando relativo alla concessione dei contributi regionali per la redazione dei Piani Strutturali Intercomunali** con scadenza 29 settembre 2017.

Accogliendo l'opportunità offerta dalla Regione, i Comuni di Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi, Sansepolcro, hanno aderito al Bando Regionale, di cui al Decreto Dirigenziale n. 10121/2017, per la concessione di contributi finalizzati alla redazione dei Piani Strutturali Intercomunali identificando l'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana quale Soggetto promotore di tale attività.



Con la partecipazione al bando i quattro Comuni hanno confermato l'intenzione di elaborare uno Strumento di governo e di sviluppo del territorio che fosse il risultato della volontà di concepire un Piano territoriale unitario frutto di una visione, di una strategia e di strumenti di programmazione e gestione unitari.

In data 29/09/2017 l'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana ha presentato alla Regione la documentazione necessaria per l'adesione al suddetto Bando.

Con Decreto Dirigenziale n. 18240 del 28/11/2017 la Regione Toscana ha riconosciuto alla stessa Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana un finanziamento di € 100.000,00 finalizzato alla redazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Sansepolcro, Anghiari, Caprese Michelangelo e Monterchi.

I Comuni hanno proposto all'Unione Montana dei Comuni Valtiberina Toscana, in qualità di soggetto promotore, l'approvazione del Documento Programmatico preliminare alla redazione del Piano Strutturale Intercomunale con i seguenti atti:

- DGC n. 68 del 22/12/2017 del Comune di Anghiari;
- DGC n. 80 del 22/12/2017 del Comune di Caprese Michelangelo;
- DGC n. 73 del 27/12/2017 del Comune di Monterchi;
- DGC n. 230 del 21/12/2017 del Comune di Sansepolcro.

L'Unione Montana dei Comuni Valtiberina Toscana ha approvato il Documento programmatico preliminare con Deliberazione di Giunta n. 130 del 20/12/2017. Nell'ambito di tale atto sono stati individuati:

- quale Responsabile del Procedimento di formazione ed approvazione del PSi Intercomunale, l'arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Sansepolcro;
- quale Garante della Informazione e della Partecipazione, la dott.ssa Giovanna Fazioli, Segretario generale del Comune di Sansepolcro, sostituita quando necessario dalla dott.ssa Maria Gabriella Bartolucci, Segretario generale del Comune di Caprese Michelangelo.



I Comuni hanno approvato le modalità di attivazione e conferimento all'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana della funzione associata per la redazione del PSi, ai sensi dell'art.6, comma 3, dello Statuto dell'Unione:

- con DCC n. 22 del 30/07/2018 del Comune di Anghiari;
- con DCC n. 32 del 27/07/2018 del Comune di Caprese Michelangelo;
- con DCC n. 21 del 13/07/2018 del Comune di Monterchi;
- con DCC n. 95 del 26/07/2018 del Comune di Sansepolcro.

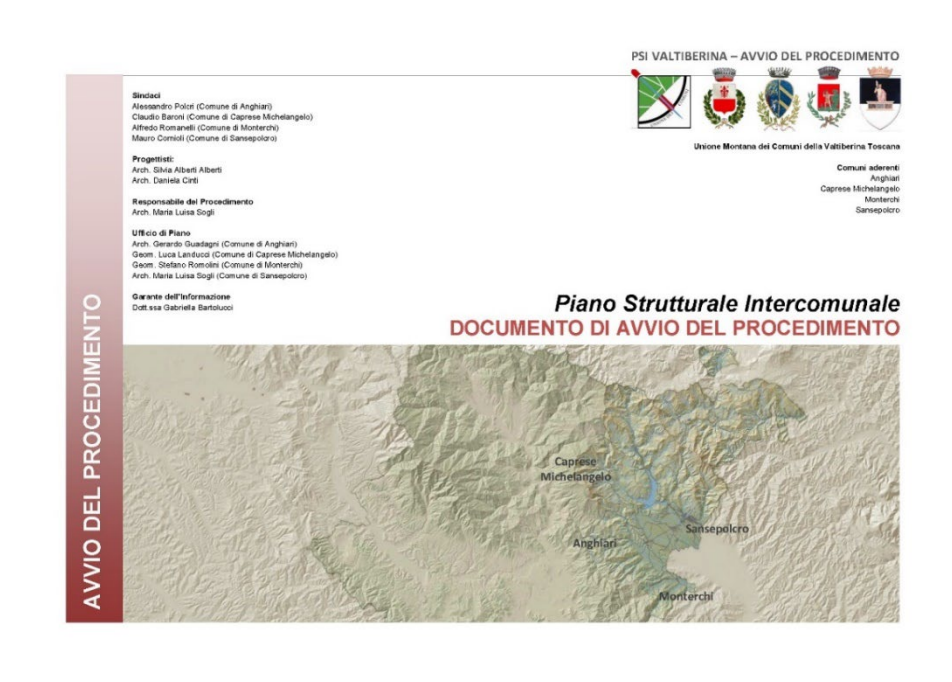
Con tali atti i Comuni hanno deliberato di demandare all'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana con propri provvedimenti:

- la costituzione di un apposito capitolo del Bilancio dell'Unione relativo alla funzione associata per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale su cui far confluire il contributo riconosciuto dalla Regione Toscana e le quote parti di cofinanziamento spettanti a ciascun comune;
- l'individuazione del Servizio dell'Unione titolare del procedimento ed il relativo responsabile;
- l'incardinamento all'interno della struttura dell'Unione e internamente al suddetto servizio di un Ufficio di Piano costituito dai tecnici degli Uffici Urbanistica di tutti i Comuni associati che saranno a tale fine individuati attraverso atti di giunta dei singoli comuni;
- l'individuazione di uno specifico spazio da adibire a sede del suddetto ufficio di piano presso il palazzo della Unione in Via S. Giuseppe a Sansepolcro, dotato di apposita strumentazione;
- la nomina dell'Autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano;
- l'approvazione del Regolamento del Garante della Informazione e Partecipazione nel rispetto del DPGR 14/02/2017 n. 4/R e DGR 1112 del 16/10/2017;
- la nomina del Responsabile del Procedimento del Piano Strutturale e del Garante della Informazione e Partecipazione sulla base di quanto già stabilito nella Delibera della Giunta dell'Unione dei comuni n. 130 del 20/12/2017 (e nell'allegato Documento Preliminare);
- l'individuazione della Giunta della Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana quale organo da consultare per la definizione degli indirizzi generali cui attenersi durante il percorso di formazione del PSi.

Operando nello spirito di semplificazione e collaborazione, con tale atto i quattro Comuni hanno espresso la volontà di dare corso all'esercizio in forma associata del PSi con l'obiettivo, fondamentale, di razionalizzare l'azione amministrativa, ridurre i costi gestionali e i tempi di formazione dello strumento di pianificazione territoriale.

Con Delibera di Giunta n. 102 del 29/06/2018 è stato conferito all'arch. Silvia Alberti Alberti ed all'arch. Daniela Cinti l'incarico per la redazione della documentazione necessaria per l'avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 17 della LR64/2015 e dell'art. 23, comma 5, della LR 10/2010 e s.m.i.

L'Avvio del procedimento del PSi dei Comuni della Valtiberina Toscana è stato approvato con Deliberazione di Consiglio dell'Unione n. 34 del 19/10/2018.



### 1.3 L'informazione e la partecipazione

La LR 65/2014 disciplina gli istituti della partecipazione nelle fasi procedurali di pianificazione del territorio; a tal proposito ogni Ente locale e territoriale deve nominare il Garante dell'informazione e della partecipazione. Il Garante dell'informazione e della partecipazione assicura a tutti i cittadini, agli Enti ed alle Associazioni l'informazione effettiva e tempestiva sulle scelte e sui supporti conoscitivi relativi alle varie fasi procedurali di formazione, adozione ed approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione promuove la conoscenza sulle attività in corso al fine di coinvolgere la cittadinanza: lo scopo è quello di delineare modifiche del territorio più rispondenti alle esigenze locali, nell'ottica di perseguire lo sviluppo sostenibile ma anche di ridurre e/o limitare l'innescio di eventuali conflitti.

**Nell'ambito del percorso di formazione del PSi Valtiberina Toscana il ruolo di Garante dell'informazione e della partecipazione è stato attribuito a diversi funzionari:**

- in fase preliminare di programmazione, con Deliberazione di Giunta n. 130 del 20/12/2017, alla dott.ssa Giovanna Fazioli, Segretario generale del Comune di Sansepolcro, sostituita quando necessario dalla dott.ssa Maria Gabriella Bartolucci, Segretario generale del Comune di Caprese Michelangelo;
- in fase di Avvio del procedimento del PSi, con Delibera di Giunta n. 102 del 29/06/2018, al nuovo Segretario generale del Comune di Sansepolcro dott.ssa Alice Fiordiponti, non essendo la dott.ssa Giovanna Fazioli più in servizio presso il Comune di Sansepolcro.

Allo stato attuale il **Garante dell'informazione e della partecipazione del PSi Valtiberina Toscana**



**è il dott. Roberto Dottori, segretario generale del Comune di Sansepolcro condiviso con il Comune di Cortona.**

La campagna informativa, gestita anche con il supporto degli uffici comunali e dei quotidiani online Saturno Notizie e Pagina Valtiberina, ha previsto:

- ✓ la pubblicazione sul sito web dell'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana del materiale comunicativo, del percorso partecipativo nonché dei documenti programmatici del piano al link <https://psivalentiberina.ar-tel.it/il-piano-strutturale-intercomunale/>
- ✓ l'utilizzo di pagina dedicata e/o di sito facebook dei quattro Comuni per la diffusione di informazioni relative agli appuntamenti del processo partecipativo:

*Comune di Anghiari*

<https://www.facebook.com/page/515263511917967/search/?q=piano%20strutturale%20intercomunale>

*Comune di Caprese Michelangelo*

<https://www.facebook.com/page/422010497937627/search/?q=piano%20strutturale%20intercomunale>

*Comune di Monterchi:*

<https://www.valtiberina.toscana.it/>

*Comune di Sansepolcro*

<https://www.comune.sansepolcro.ar.it/it/news>

<https://www.facebook.com/page/426107630798487/search/?q=piano%20strutturale%20intercomunale>

Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana

## Piano Strutturale Intercomunale

Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi, Sansepolcro

Seguici su 

Gruppo di Lavoro   Eventi ed iniziative   Fasi del piano   Partecipazione   V.A.S.   Contatti

### Cos'è il Piano Strutturale Comunale e/o Intercomunale

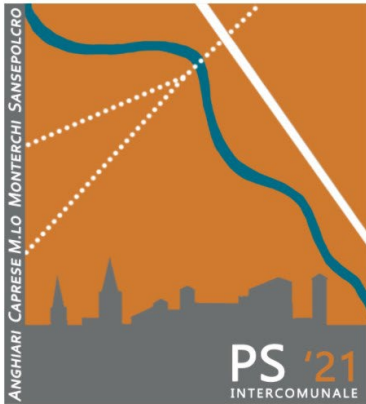
Il Piano Strutturale Comunale è uno degli "Atti di governo del territorio" previsto dalla Legge Regionale n.65 del 10/11/2014.

In particolare è lo Strumento della Pianificazione Territoriale di competenza dei Comuni con il quale, individuate le risorse "naturali" ed "essenziali" presenti nel proprio territorio, definiscono i principi e le strategie per la loro salvaguardia, il loro sviluppo e la loro valorizzazione, dettando indirizzi e prescrizioni per la pianificazione operativa e di dettaglio.

Il Piano Strutturale Intercomunale è il luogo di incontro, di armonizzazione ed interrelazione con la strumentazione urbanistica sovraordinata (P.I.T. regionale e P.T.C. Provinciale) – per attuare politiche e strategie di area vasta coerenti con il PIT e con i P.T.C. e svolge un ruolo importante nell'indirizzare e coordinare i diversi strumenti di pianificazione e un ruolo fondamentale per la programmazione operativa.

Il carattere "strategico-strutturale" del P.S.I. consente di delineare una disciplina urbanistica più dinamica e flessibile di quella dei Piani tradizionali, rinviando agli strumenti urbanistici "operativi" il compito di definire nel dettaglio la disciplina dei suoli.

[Per saperne di più](#)





Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana

**Piano Strutturale Intercomunale**  
Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi, Sansepolcro

Seguici su

Gruppo di Lavoro   Eventi ed iniziative   Fasi del piano   Partecipazione   V.A.S.   Contatti

Home / Il Piano Strutturale Inter...

## Il Piano Strutturale Intercomunale

Cosa è

Il Piano Strutturale (PS) è uno strumento di pianificazione territoriale, previsto dalla [Legge Regionale Toscana n. 65/2014](#), che delinea le scelte strutturali e strategiche per il governo del territorio comunale o intercomunale.

Il Piano, nell'ambito delle funzioni di governo del territorio assegnate ai Comuni, alle Unioni dei Comuni o ai Comuni Associati e in conformità al Piano Paesaggistico Regionale, è chiamato a:

- Indagare, conoscere e rappresentare lo stato attuale del territorio dell'ambiente, del paesaggio e degli insediamenti;
- Riconoscere, individuare e valorizzare le risorse ambientali, economiche, storiche e sociali del territorio, definite dalla legge regionale Patrimonio Territoriale;
- definire scelte strategiche e a delineare previsioni di assetto e sviluppo sostenibile del territorio.

Documenti

Il processo di formazione del PSI

: Vedi azioni

Il Piano Strutturale Intercomunale

- Gruppo di Lavoro
- Fasi del piano
- Partecipazione
- Valutazione ambientale strategica

Indice della pagina

- Cosa è
- Documenti

Nella giornata del 19 luglio u.s. sono stati organizzati, in particolare, n. 2 **focus group** con i portatori di interesse che hanno coinvolto:

- i tecnici e i professionisti che vivono ed operano sul territorio del PSI;
- le principali associazioni di categoria presente sul territorio del PSI.

Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana

**Piano Strutturale Intercomunale**  
Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi, Sansepolcro

Seguici su

Gruppo di Lavoro   Eventi ed iniziative   Fasi del piano   Partecipazione   V.A.S.   Contatti

Home / Il Piano Strutturale Inte... / Partecipazione / Percorso di partecipazio...

## Percorso di partecipazione

: Vedi azioni

Partecipazione

- Garante della partecipazione
- Percorso di partecipazione**

Primo incontro sul PSI della Valtiberina

L'incontro si terrà il 19 Luglio alle ore 15:30

[Eventi ed iniziative](#)   [Partecipazione](#)

Primo incontro sul PSI della Valtiberina

L'incontro si terrà il 19 Luglio 2021 alle ore 10:00

[Eventi ed iniziative](#)   [Partecipazione](#)



Gli incontri si sono svolti con le modalità indicate nei rispettivi avvisi:



Si invitano tutti i tecnici operanti nei territori comunali dei Comuni di Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro al primo incontro per la presentazione del Piano Strutturale intercomunale, che vede coinvolti tali comuni nella redazione del nuovo strumento di pianificazione territoriale con il ruolo di capofila svolto dall'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana.

**L'incontro si terrà il 19 luglio 2021 alle ore 10,00**

nelle seguenti modalità:

- in presenza nella sala del Consiglio Comunale del Comune di Sansepolcro in via Matteotti n. 1 (2° piano di Palazzo della Laudi) fino alla capienza massima secondo le misure anticovid (40 posti), previa prenotazione da comunicare all'indirizzo email: [sogli.marialuisa@comune.sansepolcro.ar.it](mailto:sogli.marialuisa@comune.sansepolcro.ar.it);
- on line al link che verrà comunicato a seguito dell'adesione da parte degli interessati da comunicare all'indirizzo email: [sogli.marialuisa@comune.sansepolcro.ar.it](mailto:sogli.marialuisa@comune.sansepolcro.ar.it);
- in streaming per chiunque fosse interessato a seguire l'incontro come semplice auditore al link: [https://youtu.be/qgruJRC\\_tol](https://youtu.be/qgruJRC_tol).

All'incontro saranno presenti gli assessori all'urbanistica dei quattro comuni, i tecnici dell'Ufficio di Piano e i rappresentanti del gruppo di progettazione esterno.



Si invitano tutti i rappresentanti e appartenenti a tutte le categorie economiche operanti nei territori comunali dei Comuni di Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro al primo incontro per la presentazione del Piano Strutturale intercomunale, che vede coinvolti tali comuni nella redazione del nuovo strumento di pianificazione territoriale con il ruolo di capofila svolto dall'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana.

**L'incontro si terrà il 19 luglio 2021 alle ore 15,30**

nelle seguenti modalità:

- in presenza nella sala del Consiglio Comunale del Comune di Sansepolcro in via Matteotti n. 1 (2° piano di Palazzo della Laudi) fino alla capienza massima secondo le misure anticovid (40 posti), previa prenotazione da comunicare all'indirizzo email: [sogli.marialuisa@comune.sansepolcro.ar.it](mailto:sogli.marialuisa@comune.sansepolcro.ar.it);
- on line al link che verrà comunicato a seguito dell'adesione da parte degli interessati da comunicare all'indirizzo email: [sogli.marialuisa@comune.sansepolcro.ar.it](mailto:sogli.marialuisa@comune.sansepolcro.ar.it);
- in streaming per chiunque fosse interessato a seguire l'incontro come semplice auditore al link: [https://youtu.be/S\\_SuB1d5GUY](https://youtu.be/S_SuB1d5GUY).

All'incontro saranno presenti gli assessori all'urbanistica dei quattro comuni, i tecnici dell'Ufficio di Piano e i rappresentanti del gruppo di progettazione esterno.

Durante gli incontri è stata presentata la metodologia di redazione del Piano con interventi da remoto dei collaboratori specialistici e lo stato di avanzamento del lavoro, attraverso una presentazione che è stata resa pubblica in seguito agli eventi sul sito dedicato al piano.

La seconda parte di ciascun incontro è stata impostata come momento di ascolto dei partecipanti che si sono rivolti sia con domande inerenti alla metodologia, sia esprimendo le esigenze della categoria sul territorio e offrendosi per un maggiore coinvolgimento e partecipazione. Le osservazioni pervenute sono state rielaborate insieme al materiale già fornito dalle Amministrazioni e confluiscono in parte nelle strategie di area vasta e negli obiettivi dei sistemi territoriali e delle UTOE.



## 2. LA STRUTTURA DEL PIANO

In ottemperanza a quanto riportato all'art. 92 della LR 64/2015, il PSi è costituito dal **Quadro Conoscitivo**, dallo **Statuto del Territorio** e dalla **Strategia per lo Sviluppo Sostenibile**.

Il **Quadro Conoscitivo** contiene il sistema strutturato di conoscenze atto a favorire la comprensione del territorio intercomunale; ne descrive le componenti naturali e antropiche nelle loro reciproche relazioni e ne analizza le dinamiche demografiche e socio-economiche in rapporto all'area vasta, costituendo il riferimento costante dello Statuto del Territorio e della Strategia per lo Sviluppo Sostenibile.

Il **Quadro Progettuale** del PSi disciplina, a tempo indeterminato, tutto il territorio intercomunale e si articola in:

- ✓ **Statuto del Territorio**
- ✓ **Strategia dello Sviluppo Sostenibile**

Lo **Statuto del Territorio** definisce la struttura identitaria del territorio intercomunale, nonché le regole per la sua tutela nell'ottica di una gestione territoriale evolutiva. Definisce, a tal proposito:

- *il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali;*
- *i Sottosistemi Territoriali;*
- *il perimetro del territorio urbanizzato;*
- *il perimetro dei centri storici e dei nuclei rurali con i relativi ambiti di pertinenza;*
- *la ricognizione delle prescrizioni del PIT/PPR e del PTCP;*
- *le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT/PPR;*
- *i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE.*

La **Strategia per lo Sviluppo Sostenibile** definisce, in coerenza con lo Statuto, politiche territoriali integrate e ripartisce il territorio intercomunale in Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE). Per ogni UTOE, intesa come ambito di programmazione locale, il Piano definisce le trasformazioni ammissibili e auspicabili, indicando:

- *le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni nel territorio urbanizzato;*
- *le dimensioni minime delle aree per servizi e dotazioni pubbliche;*
- *gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità insediativa;*
- *gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale e di riqualificazione urbana degli ambiti ove sono previsti interventi di competenza provinciale o regionale.*

A livello intercomunale la Strategia per lo Sviluppo Sostenibile comprende le strategie e le politiche definite al fine di conseguire:

- *la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, in modo da migliorare il livello di accessibilità dei territori intercomunali;*
- *l'attivazione delle sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la*



- valorizzazione del territorio rurale;*
- *la razionalizzazione e la riqualificazione del sistema artigianale e industriale;*
  - *la previsione delle forme di perequazione territoriale.*

Il PSi contiene, altresì, le verifiche sulla coerenza interna ed esterna delle proprie previsioni, la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, la mappatura dei percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane, le misure di salvaguardia.

## 2.1 Gli elaborati costitutivi del PSi

Il PSi Valtiberina Toscana è composto dagli elaborati del **Quadro Conoscitivo**, del **Progetto di Piano (PP)**, delle **Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica (G)** e del **Quadro Valutativo (VAS)**. Il Progetto di Piano, a sua volta, è articolato in Statuto del Territorio e Strategie dello Sviluppo Sostenibile.

Le indagini di pericolosità idrogeologica e sismica (G) sono state redatte ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014 e in applicazione delle disposizioni di cui al DPGR 5/R/2020.

Il Quadro Valutativo del PSi è costituito dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che comprende:

- 1) *il Rapporto Ambientale (RA);*
- 2) *la Sintesi non tecnica delle informazioni.*

Il Rapporto Ambientale integra il Quadro Conoscitivo e valuta il quadro propositivo in riferimento agli aspetti ambientali; contiene, in particolare, la ricognizione dei dati di base e del quadro ambientale propri del territorio di Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro nonché le verifiche attestanti:

- *la coerenza interna ed esterna e la sostenibilità del quadro propositivo;*
- *la valutazione degli effetti attesi dal PSi a livello paesaggistico, territoriale ed economico-sociale.*

## 3. IL QUADRO CONOSCITIVO

### 3.1 Inquadramento territoriale

Il territorio del PSi Valtiberina Toscana, inserito in provincia di Arezzo, si estende per una superficie di circa 317,73 kmq. Al 01.01.2021 la popolazione complessiva residente è di 23.893 abitanti. Nella tabella che segue i dati di superficie, di popolazione residente e di densità sono specificati in relazione ai quattro Comuni coinvolti nel PSi: Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro.

Comune	Superficie (kmq)	%	Residenti (01.01.2021)	%	Densità (residenti/kmq)
Anghiari	130,67	41,1	5.499	23,0	42,1



Caprese Michelangelo	66,80	21,0	1.375	5,8	20,6
Monterchi	28,76	9,1	1.701	7,1	59,1
Sansepolcro	91,50	28,8	15.318	64,1	167,4
<b>TOTALE PSi</b>	<b>317,73</b>	<b>kmq</b>	<b>25.118</b>	<b>residenti</b>	<b>75,2</b>

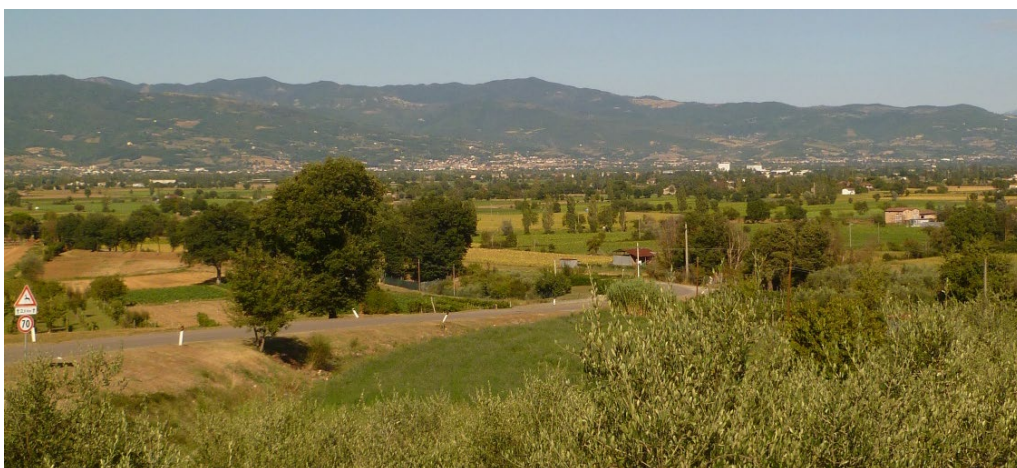
Il territorio del PSi Valtiberina Toscana interessa la porzione di regione situata al confine con Umbria e Marche; si tratta del lembo più orientale della regione caratterizzato da un'ampia pianura, attraversata dal fiume Tevere, chiusa a Nord dai rilievi dell'Alpe della Luna e dell'Alpe di Catenaia, a Sud dalle colline che segnano il confine con l'Umbria e ad Ovest con i rilievi che culminano nell'Alpe di Poti.

Nella varietà degli stili architettonici, negli usi e nei costumi, nei prodotti artigianali, nella stessa lingua, la Valtiberina Toscana rivela influssi multiformi provenienti dalla Romagna, dalle Marche e dall'Umbria. Da sempre l'Alta Valle del Tevere è stata terra confine ma anche punto d'incontro tra civiltà diverse: l'umbra e l'etrusca, la bizantina e la longobarda. Diversi, al proposito, sono i toponimi rinvenibili sul posto che attestano le antiche origini e tra questi i nomi degli stessi capoluoghi: Monterchi, legato al culto di Ercole (Mons Herculis), Anghiari, dal longobardo "ango" (nel senso di "restringimento, strettoia" a rappresentare il fatto che era via di comunicazione e quindi posto militare di controllo strategico fra la regione Toscana, l'Umbria e la Romagna, non a caso ricca di fortificazioni e castelli), Biturgia – l'antico nome di Sansepolcro – di probabile origine romana, Caprese, dal latino "capra" (capra selvatica) o "ad capras" (riferita alla morte in loco di Totila, re degli Ostrogoti).

In questo territorio i patrizi romani del tempo di Augusto hanno costruito ville; i feudatari e gli abati hanno costruito castelli e monasteri, i Santi - San Francesco d'Assisi sopra tutti – hanno scoperto luoghi adatti al loro misticismo. I vescovi di Arezzo, i signori di Rimini e quelli del Montefeltro, i papi di Roma e infine i Fiorentini se ne sono contesi per secoli monti e valli.

La tradizionale difficoltà di transito fra i due versanti dell'Appennino centrale ha contribuito al relativo isolamento di questa porzione di territorio, un territorio che nel corso dei secoli ha dato i natali a personaggi illustri dell'arte (Piero della Francesca, Michelangelo Buonarroti, Raffaellino dal Colle, Matteo di Giovanni, Santi di Tito, Cherubino e Durante Alberti) della scienza (Luca Pacioli, Dioniso Roberti), della storia (Baldaccio d'Anghiari capitano di ventura), è stato interessato da scontri e battaglie (la famosa Battaglia di Anghiari come le meno note stragi e rappresaglie tedesche nei luoghi intorno alla Linea Gotica), un territorio interessato dalle deportazioni della seconda guerra mondiale (nel territorio di Anghiari vi è memoria sia del campo di internamento di Renicci che del quartiere "Ghetto", a San Leo) e dalle distruzioni naturali (il terremoto di Monterchi del 1917 e quello di Sansepolcro del 19489 e da quelle riconducibili alla mano dell'uomo (rottura dello scolmatore della Diga di Montedoglio con conseguente alluvione nel Dicembre 2018).

Quello del PSi Valtiberina Toscana è un territorio che vanta ad oggi un notevole patrimonio, sia ambientale che artistico-architettonico e storico-culturale che è necessario tutelare, mantenere e valorizzare.



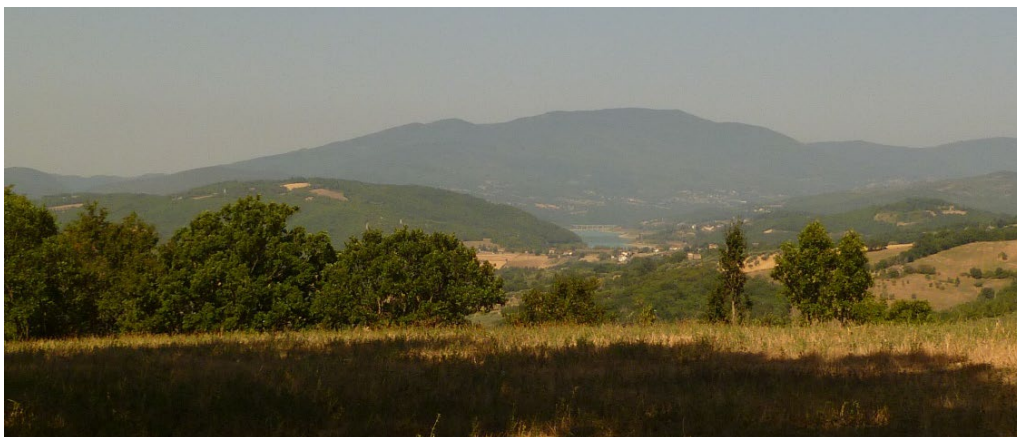
*La Valtiberina e l'Alpe della Luna (vista da Anghiari)*



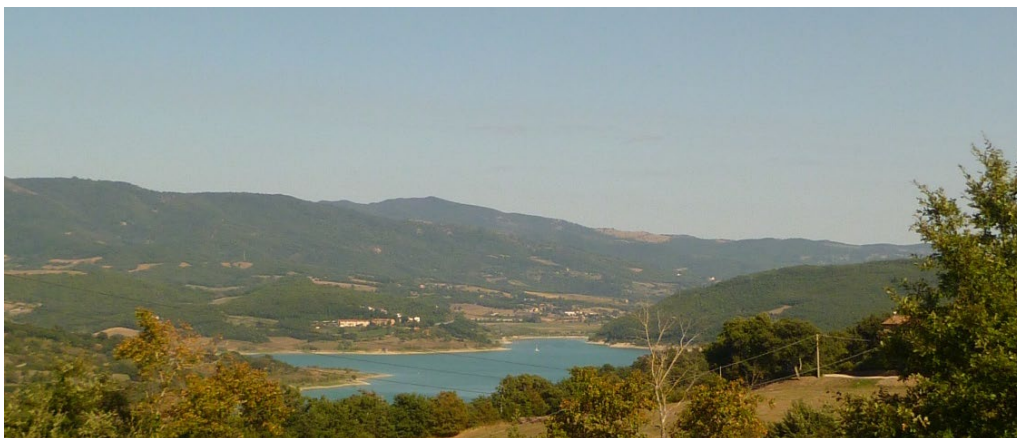
*La Valtiberina e i monti verso la Romagna (vista da Anghiari)*



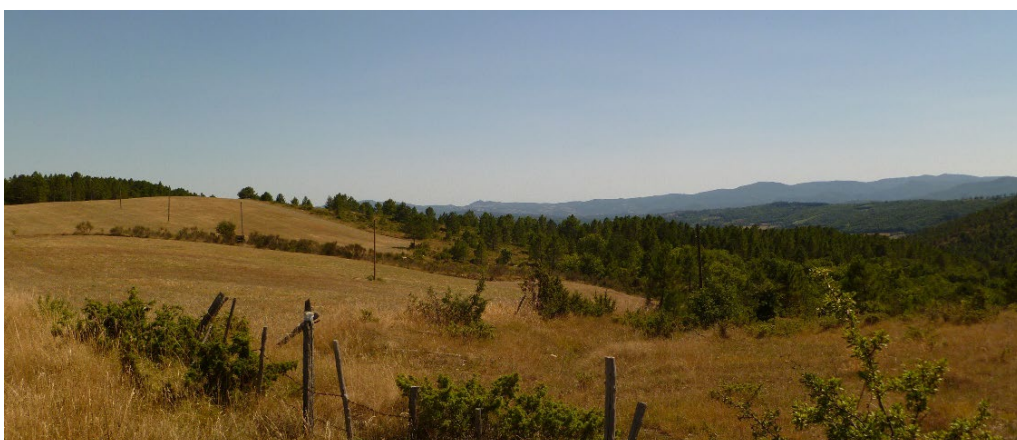
*La Valtiberina e l'Alpe di Poti (vista da Sansepolcro)*



*La Valtiberina e il lago di Montedoglio (vista da Sansepolcro)*



*La Valtiberina e il lago di Montedoglio (vista da Caprese Michelangelo)*



*La Valtiberina e il paesaggio dei Monti Rognosi (vista da Caprese Michelangelo)*



*La Valtiberina e la piana del Cerfone (vista da Monterchi)*



*La Valtiberina e la coltura del tabacco (nei pressi di Le Ville di Monterchi)*

### **3.2 Il bagaglio di conoscenze e valutazioni**

Come riportato nell'art. 92, comma 2, della LR 65/2014 *“Il quadro conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile”*.

Le analisi, le indagini e gli studi che costituiscono il Quadro Conoscitivo del progetto del Piano Strutturale Intercomunale Valtiberina Toscana derivano dall'acquisizione e, ove necessario, dall'aggiornamento delle conoscenze mutate da strumenti di pianificazione sovraordinati, da previgenti strumenti urbanistici comunali, da piani e programmi di settore, da studi ed elaborazioni connesse a progetti specifici e a piani strategici. Sono elementi costitutivi del quadro conoscitivo del PSi:

- *il bagaglio di conoscenze, analisi e valutazioni riportato negli elaborati del PIT/PPR, soprattutto nei contenuti analitici della Scheda d'Ambito di paesaggio n. 12 “Casentino e Val Tiberina”;*



- *il quadro conoscitivo del Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Arezzo (PTC), approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 72 del 16.05.2000 (oggetto di Variante generale in adeguamento e conformazione al PIT/PPR adottata con Deliberazione di Consiglio della Provincia di Arezzo n. 29 del 25.06.2021, pubblicata sul BURT n. 29 del 21.07.2021);*
- *i quadri conoscitivi di supporto ai venticinque piani strutturali comunali.*

Il Quadro Conoscitivo del PSi contiene, in particolare:

- *l'inquadramento territoriale e ambientale, con la restituzione del sistema degli insediamenti, della viabilità e dell'infrastruttura ambientale e ecologica;*
- *la ricognizione dei vincoli del PIT/PPR, delle tutele del PTCP e dei principali vincoli sovraordinati;*
- *la ricognizione e il riconoscimento delle quattro Invarianti Strutturali indicate dal PIT/PPR e delle relative componenti costitutive e qualificative;*
- *la ricognizione delle componenti territoriali (storico-culturali, naturalistico-ambientali) e del loro grado di permanenza e di integrità, costitutive del "Patrimonio territoriale".*

Per ogni dettaglio circa l'acquisizione dei dati e la metodologia di restituzione degli elaborati si rimanda alla specifica relazione **"QR.1 - Relazione generale di QC"** redatta a supporto della documentazione di Piano.



#### 4. LO STATUTO DEL TERRITORIO

Come riportato all'art. 6 della LR 65/2014 lo **Statuto del Territorio** *"costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione"*.

Lo Statuto del Territorio, quale elemento fondativo e costitutivo per il governo del territorio, comprende:

- *il riconoscimento del patrimonio territoriale e delle relative invarianti strutturali;*
- *l'individuazione dei sottosistemi territoriali;*
- *il perimetro del territorio urbanizzato;*
- *il perimetro dei centri storici;*
- *la ricognizione delle prescrizioni del PTC della Provincia di Siena e del PIT/PPR;*
- *le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale conformi alla disciplina paesaggistica*



del PIT/PPR;

- i riferimenti statuari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie;
- le regole in materia di prevenzione dal rischio geologico, idraulico e sismico.

Facendo riferimento al PIT/PPR lo Statuto del Territorio persegue gli obiettivi generali della Disciplina di Piano, gli obiettivi della Disciplina dei Beni Paesaggistici, gli obiettivi di qualità della Scheda d'Ambito di paesaggio n. 12 "Casentino e Val Tiberina".

Lo Statuto del Territorio individua, inoltre, i Sottosistemi Territoriali come articolazioni del territorio intercomunale in coerenza con la struttura del patrimonio territoriale e con i caratteri delle relative invarianti; detti ambiti costituiscono riferimenti per l'individuazione delle UTOE, per le relative strategie e, in particolare, per la disciplina del territorio rurale da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

#### 4.1 Il Patrimonio Territoriale

Secondo quanto indicato all'art. 3 della LR 65/2014, il **Patrimonio territoriale** rappresenta *"l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità"*.

Gli elementi persistenti che rappresentano le strutture fondanti del territorio intercomunale sono riportati nell'elaborato **"PA.1 - Patrimonio Territoriale"**. Per ogni struttura l'analisi di dettaglio condotta a supporto del Quadro Conoscitivo ha permesso di individuare le sue componenti, di seguito indicate:

- **per la struttura idrogeomorfologica:**
  - i Geositi delle formazioni ofiolitiche dei Monti Rognosi, dei Serpentini e dei Gabbri del rilievo di Montedoglio, costituiti da Basalti con strutture a pillow-lava, Breccie ofiolitiche monogeniche e poligeniche, Gabbri, Peridotiti e Serpentiniti;
  - I siti inattivi, i giacimenti e le MOS;
  - la Depressione tettonico-carsica della zona di San Casciano (o San Cassiano), riconducibile ai Depositi lacustri del Quaternario Superiore;
  - il Reticolo idrografico del Tevere e dei suoi affluenti;
  - gli invasi naturali e l'invaso artificiale del Lago di Montedoglio;
  - i resti di un'antica cava di rame nei pressi di Conventino, nella zona dei Monti Rognosi;
  - i Geositi puntuali presenti lungo il Torrente Afra, costituiti dalla Cascata dell'Afra, dalla Cascata del Gorgo del Ciliegio, dalla sorgente sulfurea di Case Tovagliole.
- **per la struttura ecosistemica:**
  - il corridoio ecologico del Tevere e della sua area di golena nonché dei suoi affluenti principali (T. Tignana, T. Singerna, T. Sovara, T. Afra, T. Cerfone);
  - le zone umide costituite, soprattutto, dai numerosi laghetti delle ex aree di escavazione degli inerti.



- *gli elementi ecosistemici della struttura agraria, quali filari alberati e siepi*
- **per la struttura insediativa:**
  - *i centri storici;*
  - *i nuclei storici rurali;*
  - *i sedimi edilizi presenti al Catasto Leopoldino (1823) in area urbana;*
  - *i sedimi edilizi al 1954 in area urbana;*
  - *le Ville e gli edifici specialistici (torri di avvistamento e castelli, santuari, conventi e monasteri, molini, fornaci e ferriere);*
  - *la rete dei percorsi fondativi su tracciato storico (rettifilo Anghiari-Sansepolcro, dalla direttrice pedecollinare della SS3bis Tiberina, dalla SP45 del Carmine, dalla SP46 di San Leo, dalla SP221 di Monterchi, dalla SC per il Faggeto e dalla SS73 Senese Aretina) e su tracciato recente;*
  - *la rete dei percorsi secondari su tracciato storico e recente;*
  - *le linee ferroviarie dismesse (ex FCU di collegamento con l'Umbria) e/o scomparse (Ferrovia dell'Appennino Centrale Fossato di Vico-Arezzo);*
- **per la struttura agroforestale:**
  - *le aree boscate ad elevato valore ecologico dell'Alpe della Luna (al confine con Badia Tedalda e con le Marche), dell'Alpe di Catenaia (al confine con Subbiano), dell'Alpe di Poti (al confine con Arezzo) e delle colline che delimitano la Valle del Cerfone (al confine con l'Umbria);*
  - *le aree boscate aventi funzione di connessione della rete ecologica, ubicate intorno a Caprese Michelangelo ed a Monterchi;*
  - *le aree aperte dei pascoli naturali e delle praterie, delle brughiere e dei cespuglieti;*
  - *le sistemazioni idraulico-agrarie delle canalette e dei muri a secco.*
  - *i sedimi edilizi presenti al Catasto Leopoldino (1823) nel territorio rurale;*
  - *i sedimi edilizi al 1954 nel territorio rurale;*

Nel Patrimonio Territoriale sono compresi anche i beni culturali e paesaggistici, così come rappresentati dal PIT/PPR, costituenti il Patrimonio Culturale del territorio di Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro; esprimendo caratteri di eccellenza, ne qualificano e ne rafforzano il profilo identitario.

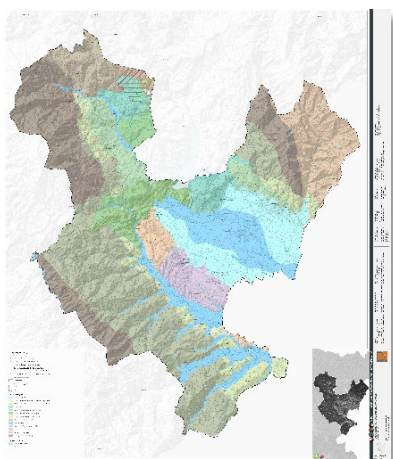
## 4.2 Le Invarianti Strutturali

Secondo quanto indicato all'art. 5 della LR 65/2014 per **Invarianti Strutturali** si intendono *“i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale”*. L'individuazione delle Invarianti Strutturali non costituisce vincolo di non modificabilità; la stessa rappresenta il riferimento essenziale per definire le condizioni di trasformabilità. Recependo gli indirizzi e i contenuti del PIT/PPR, l'individuazione delle Invarianti Strutturali è stata effettuata declinandone le tematiche ambientali, paesaggistiche e antropiche alla scala di maggior dettaglio propria del livello intercomunale. In sede di Quadro Conoscitivo le aree e gli elementi individuati dal PIT/PPR sono stati perimetrati nuovamente e approfonditi sulla base dello stato di fatto dei luoghi e degli

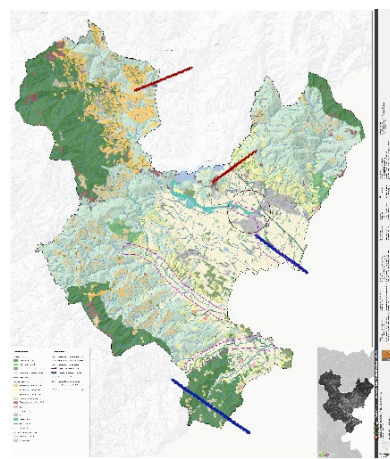


elementi predominanti riscontrabili nel territorio dei quattro Comuni della Valtiberina Toscana. Perimetrazioni ed elementi predominanti sono quindi diventati parte statutaria del PSI definendo essi stessi, all'interno dell'Alta Valtiberina, le Invarianti Strutturali del territorio di Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro rappresentate nei quattro elaborati di seguito indicati.

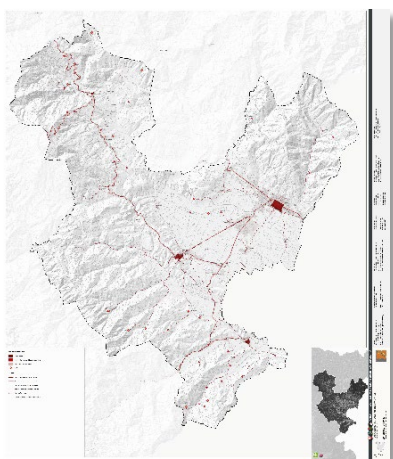
## PA.2 - Invarianti strutturali



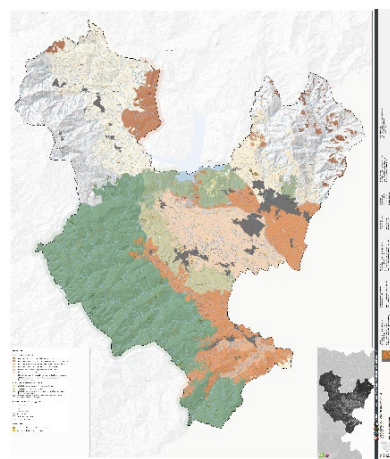
PA.2.1 - Caratteri idro-geomorfologici



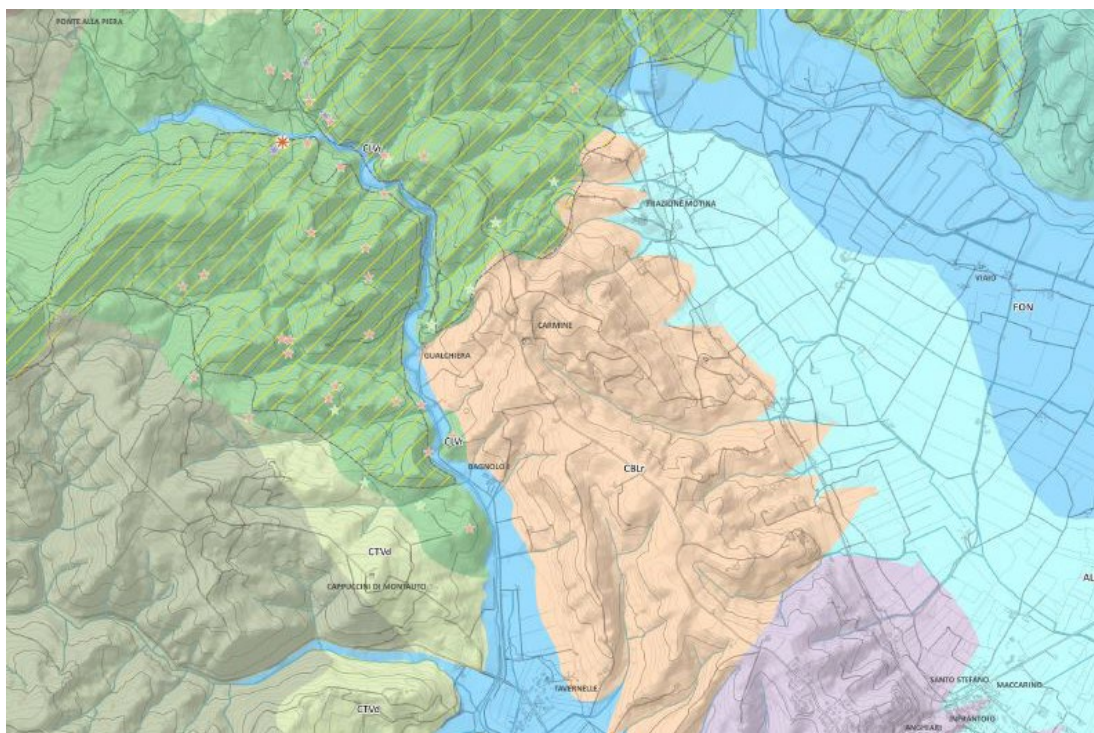
PA.2.2 - Caratteri ecosistemici



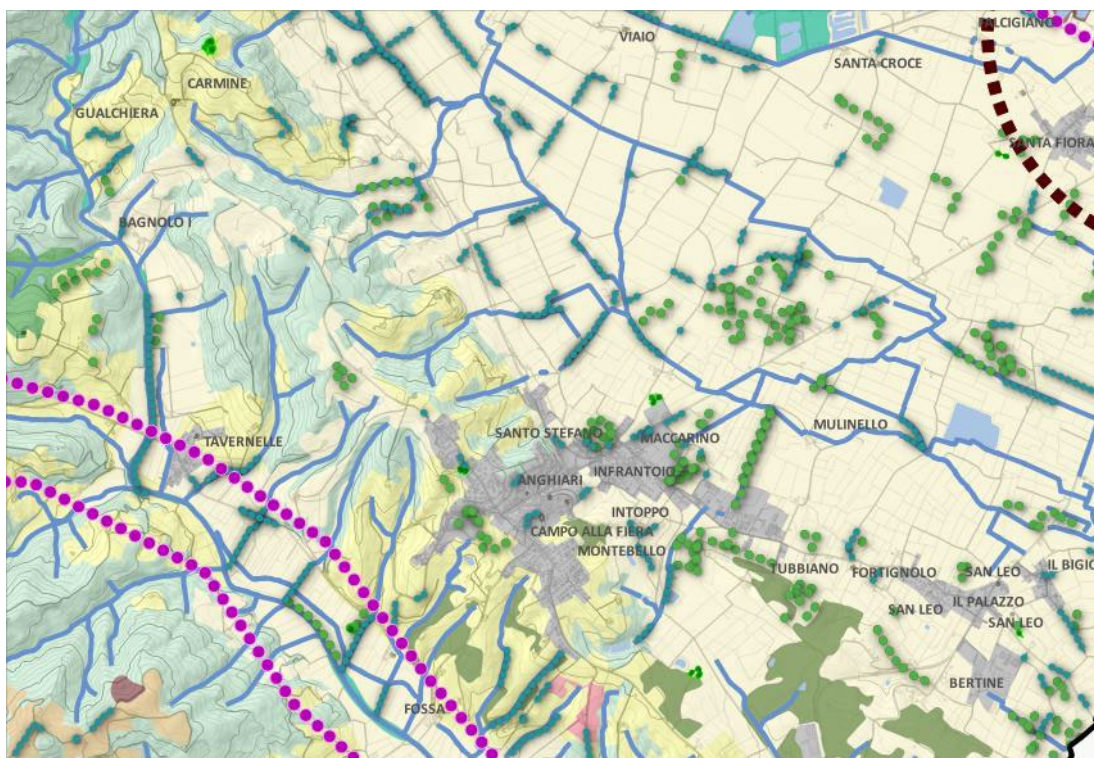
PA.2.3 - Carattere policentrico insediativo



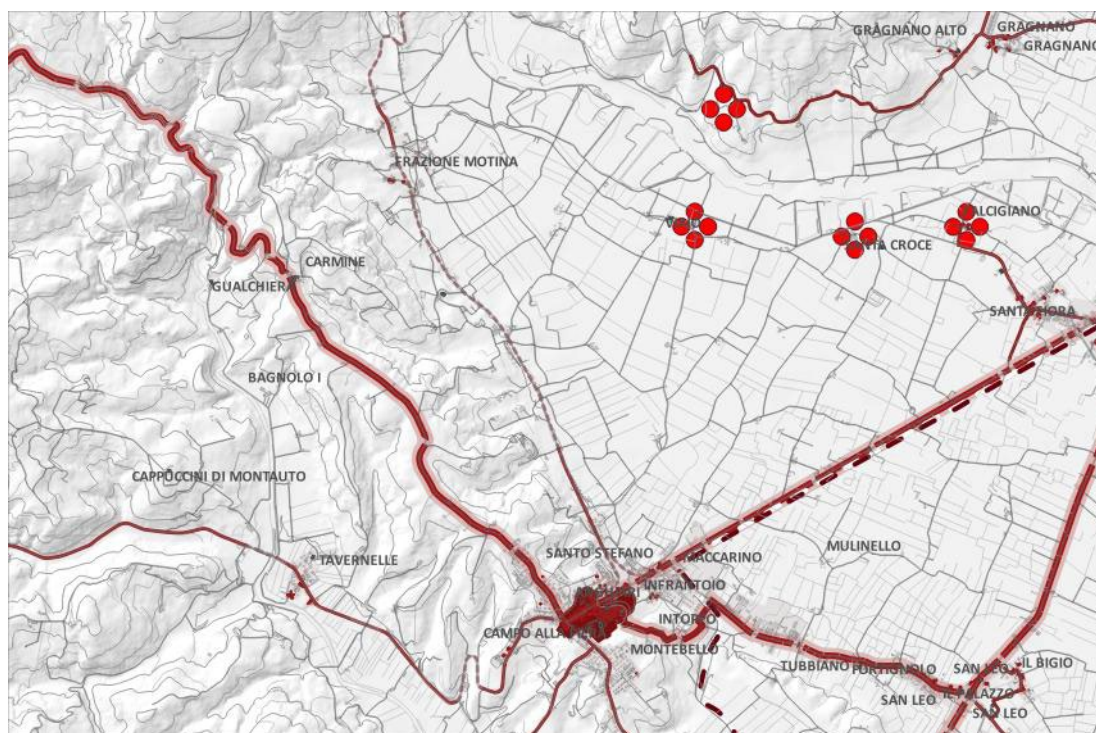
PA.2.4 - Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali



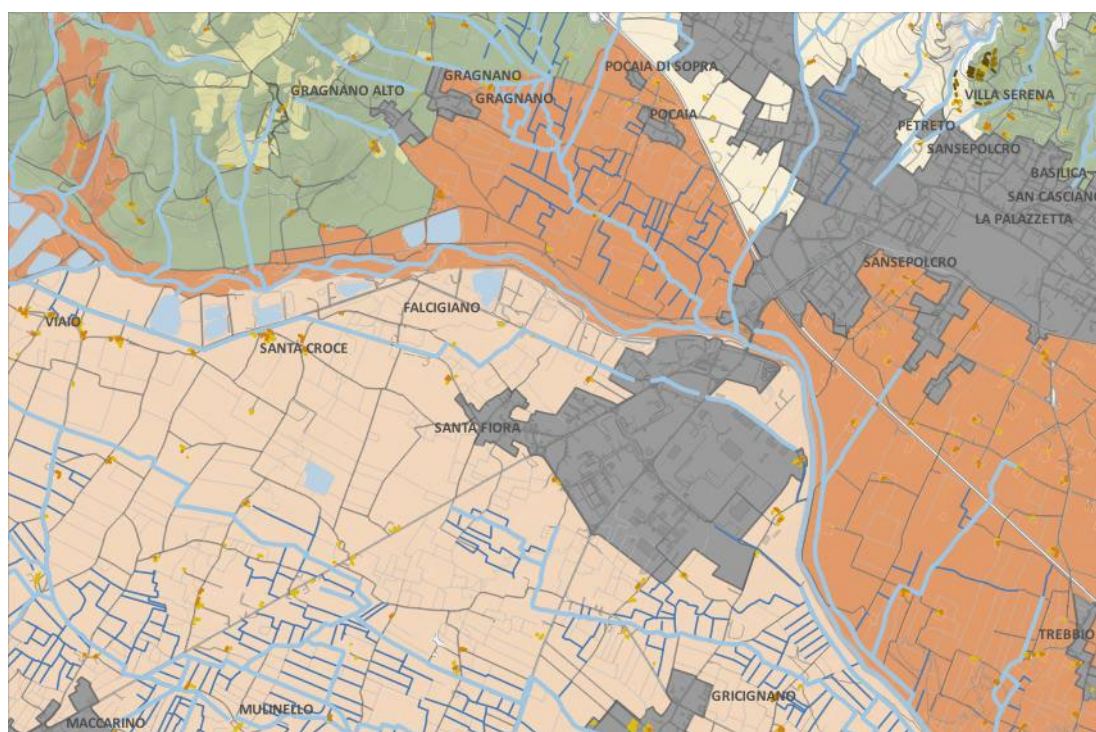
PA.2.1 - Caratteri idro-geomorfologici: estratto (fuori scala)



PA.2.2 - Caratteri ecosistemici: estratto (fuori scala)



PA.2.3 - Carattere policentrico insediativo: estratto (fuori scala)



PA.2.4 - Caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali: estratto (fuori scala)



## 4.3 Articolazione del territorio comunale

### 4.3.1 Individuazione del Territorio Urbanizzato

La perimetrazione del territorio urbanizzato, effettuata in conformità a quanto riportato nell'art. 4 della LR 65/2014, include *“i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria”*.

In virtù di quanto indicato al comma 5 del medesimo articolo *“non costituiscono territorio urbanizzato:*

- a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;*
- b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza”*.

Seguendo gli indirizzi normativi della LR 65/2014, l'individuazione delle aree urbanizzate presenti nel territorio intercomunale è stata effettuata tenendo conto:

- dello stato attuale dei suoli (identificato attraverso Ortofoto 2019 e CTR aggiornate);
- dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

La perimetrazione di tali aree è stata quindi condotta approfondendo:

- *l'Invariante III – Morfotipi insediativi (riferiti al tessuto urbano)*
- *l'Invariante IV – Morfotipi rurali (riferita al tessuto agricolo).*

Tale analisi ha permesso di definire l'effettivo perimetro dell'ambito urbanizzato del territorio del PSi, ambito determinato dallo sviluppo del tessuto edilizio avvenuto nel tempo.

Una volta definito il limite del Territorio Urbanizzato (TU) si è proceduto ad analizzare le aree ubicate ai margini del perimetro che, presentando qualità e situazioni di degrado, necessitano di un intervento di recupero funzionale/paesaggistico/ambientale in modo da conseguire la riconversione e il miglioramento del margine urbano.

Sono state quindi considerate anche **le aree attualmente soggette a Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato (quindi in attuazione) e le aree destinate ad interventi per edilizia residenziale pubblica**, di seguito riportati.



**Comune di Anghiari**

Codice PSi	Codice RU/PO	Adozione	Approvazione	Convenzione
1	Piano urbanistico attuativo zona C1.7 Via del Carmine	Del.CC n. 31 del 26/06/2017		Convenzione del 19.07.2017
2	Piano urbanistico attuativo zona C1.5 Giardinella	Del.CC n. 30 del 26/06/2017		Convenzione del 11. 07.2017
3	Piano di recupero La Stazione	Del.CC n. 27 del 26/05/2017		Il progetto esecutivo è stato approvato con delibera di giunta comunale n. 50 del 13.10.2020.

**Comune di Monterchi**

Codice PSi	Codice RU/PO	Adozione	Approvazione	Convenzione
3	-	-	Del. CC n. 34 del 30/09/2009	-
4	-	-		-

**Comune di Sansepolcro**

Codice PSi	Codice RU/PO	Adozione	Approvazione	Convenzione	Tipologia
1	n. 2 piano attuativo convenzionato o progetto unitario convenzionato		DCC 103 DEL 25/03/2000	SI	Tipo A - Piani convenzionati
2	n. 3 piano attuativo convenzionato o progetto unitario convenzionato		DCC 137 DEL 30/09/2008	SI	Tipo A - Piani convenzionati
3	n. 4 piano attuativo convenzionato o progetto unitario convenzionato		DCC 138 DEL 30/09/2008	SI	Tipo A - Piani convenzionati
4	n. 5 piano attuativo convenzionato o progetto unitario convenzionato		DCC 83 DEL 20/05/2005	SI	Tipo A - Piani convenzionati



5	n. 6 piano attuativo convenzionato o progetto unitario convenzionato		DCC 96 DEL 03/08/2011	SI	Tipo A - Piani convenzionati
6	n. 7 piano attuativo convenzionato o progetto unitario convenzionato		DCC 16 DEL 30/01/2008	SI	Tipo A - Piani convenzionati
7	n. 8 piano attuativo convenzionato o progetto unitario convenzionato		DGC 304 DEL 08/11/2010 E DGC 57 DEL 03/11/2011	NO PERCHE' PIANO PARTICOLAREGGIATO PUBBLICO	Tipo A - Piani convenzionati
9	PUC EX AREA BONINSEGNI - COSE DI LANA		DCC 101 DEL 02/08/2021	SI DEL 2022	Tipo A - Piani convenzionati
11	TR03*		DCC 63 DEL 20/07/2022	Convenzionata il 11/10/2022	Tipo A - Piani convenzionati
12	TR03*				Tipo A - Piani convenzionati
13	Lcm2			PdC 12836 DEL 05/09/2024	Tipo A - Piani convenzionati
14	TR04 a/b	PA adottato con Del. CC n.131 del 30/12/2023			Tipo C - Piani adottati con conferenza di paesaggio con parere positivo ma non ancora approvati
15			PUC approvato con Del. CC n.128 del 30/12/2023		Tipo B - Piani adottati, approvati e in corso di convenzionamento
16	TR22*		Piano di lottizzazione approvato con Del. CC n.12 del 22/02/2024		Tipo B - Piani adottati, approvati e in corso di convenzionamento
17	RQ53a				
18	TR45			PdC 12846 DEL 04/04/2024	Tipo A - Piani convenzionati
19	TRpr07**		DCC 95 DEL 31/08/2011	Convenzionata il 19/04/2023	Tipo A - Piani convenzionati
21	RQ22				Tipo C - Piani adottati con



					conferenza di paesaggio con parere positivo ma non ancora approvati
22	RQ38				Tipo A - Piani convenzionati
23	TR18**		DCC 43 DEL 04/04/2013	Convenzionata il 30/12/2023	Tipo A - Piani convenzionati
24	Lcm4				Tipo A - Piani convenzionati
25	TR10	PA adottato con Del. CC n.133 del 30/12/2023			Tipo A - Piani convenzionati
26	RQ13**	PA adottato con Del. CC n.132 del 30/12/2023			Tipo A - Piani convenzionati
27	TRpr12 a/b	PUC DCC 134 DEL 30/12/2023		Convenzionata il 21/03/2024	Tipo A - Piani convenzionati
28	TRpr03**		PA approvato con Del. CC n. 56 del 22/12/2009		Tipo B - Piani adottati, approvati e in corso di convenzionamento
29	RQ44		PA approvato con Del. CC n. 129 del 30/12/2023		Tipo C - Piani adottati con conferenza di paesaggio con parere positivo ma non ancora approvati

Il perimetro del Territorio Urbanizzato così individuato è un perimetro che tiene conto della reale struttura del tessuto urbano. All'interno del Territorio Urbanizzato sono infatti compresi i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria. Nel perimetro del Territorio Urbanizzato sono incluse, altresì, limitate aree destinate ad interventi di riqualificazione del margine urbano, finalizzati a perseguire la qualità dell'abitare intesa come qualità sociale, architettonica e urbanistica.

Il perimetro del Territorio Urbanizzato, rappresentato nella tavola **"PA.3 – Articolazione del territorio intercomunale"** è stato approfondito nel dossier **"PD.1 - Territorio urbanizzato e morfotipi insediativi"**.



### 4.3.2 Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

Sulla base di quanto contenuto nel documento “*Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea*” - allegato al PIT/PPR - il tessuto insediativo interno al perimetro del Territorio Urbanizzato è stato esaminato facendo riferimento alla morfologia dell’insediamento, alla dotazione dei servizi presenti, alla qualità dell’edificato ed alla localizzazione.

Il “tessuto urbano” individua una parte della città distinguibile dal resto in base a caratteri di omogeneità ed elementi di uniformità tali da prevalere sulle differenze; ogni tessuto si distingue per formazione storica, per sistemi insediativi (relazione tra struttura urbana e tipologie edilizie) e funzione principale (residenziale, produttiva commerciale, specialistica, mista). Nello specifico, lo studio dei tessuti della città contemporanea indaga la natura morfologica, tipologica, infrastrutturale e funzionale dei tessuti che formano la città e che si sono formati a partire dagli anni '50 fino ad oggi. L'obiettivo del lavoro è stato duplice:

- 1) da un lato indagare e «comprendere i diversi materiali da cui è formata la città contemporanea tentando di cogliere le “ricorrenze” con cui si è venuta formando e attualmente funziona» (fonte PIT/PPR);
- 2) dall’altro riconoscere nel TU le parti che necessitano di interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana (interventi di qualificazione, adeguamento/ammodernamento e riuso del patrimonio edilizio esistente), al fine di raggiungere un adeguato livello di prestazioni del sistema insediativo in termini di qualità degli assetti fisico spaziali e funzionali, dotazioni e servizi dell’ambiente.

Il sistema insediativo, come articolato nel dossier “**PD.1 - Territorio urbanizzato e morfotipi insediativi**” è stato suddiviso in:

- *tessuti storici*
- *tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista*
- *tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista*
- *tessuti della città produttiva e specialistica.*

Per ogni ambito comunale ed all’interno di ogni tessuto insediativo sono stati individuati, in particolare, i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

### 4.4 La ricognizione dei vincoli sovraordinati

All’interno della tavola **PA.4 - Ricognizione dei vincoli PIT-PPR** è stata recepita la vincolistica sovraordinata del PIT-PPR. Quanto riportato nell’elaborato evidenzia l’elevato valore paesaggistico, ambientale e storico-culturale dell’ambito del PSi; all’interno del territorio in esame sono presenti vincoli sovraordinati che il PIT/PPR ha ricompreso e riaggiornato in termini di direttive e prescrizioni. Detti vincoli sono di seguito indicati.



**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.**

Beni con procedimento di dichiarazione concluso

- 160-1975 – località montane di Montauto, la Scheggia e Gello, site nel territorio del comune di Anghiari
- 118-1960 – zona dell'abitato comunale di Caprese Michelangelo e terreni ad esso circostanti
- 236-1957 – abitato comunale di Anghiari e terreni circostanti

Beni con procedimento di dichiarazione non concluso

- 21-05-1965 – rettilineo Anghiari-Sansepolcra

**Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, del D.Lgs 42/2004**

- *Let. b. i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
- *Let. c. i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*
- *Let. d. Montagne eccedenti 1.200 m. s.l.m*
- *Let. f. Riserve naturali regionali*
  - RRAR05 Monti Rognosi
  - RRAR06 Alpe della Luna
- *Let. f. Riserve naturali statali*
  - RNAR02 Formole
  - RNAR05 Fungaia
- *Let. g. territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs 18 maggio 2001, n. 227.*
- *Let. m. Zone di interesse archeologico. Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici*
  - AR17 Zona comprendente insediamenti residenziali e produttivi di periodo nella Val del Cerfone
  - AR18 Zona comprendente la fascia pedecollinare destra dell'alta Val Tiberina

**Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004**

Beni architettonici



L'elenco di seguito riportato evidenzia la vastità del patrimonio architettonico presente nel territorio della Valtiberina Toscana. Per ogni dettaglio circa la completezza dei Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004 si rimanda all'archivio vincoli della Soprintendenza.

### **Comune di Anghiari**

<i>ID bene</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Tipologia</i>
90510010117	CASTELLO DI MONTAUTO	CASTELLO
90510010034	CONVENTO DI MONTAUTO	CONVENTO
90510010114	VILLA LA BARBOLANA	VILLA
90510010113	CASTELLO DI GALBINO	CASTELLO
90510010112	CASTELLO DI SORCI	CASTELLO
90510010120	FATTORIA IN LOCALITÀ LA SCHEGGIA	FATTORIA
90510010118	CASTELLO DI PIANETTOLE	CASTELLO
90510011064	CHIESA DI SAN MICHELE ARCANGELO	CHIESA
90510010980	COMPLESSO DI SAN PATERNIANO	CHIESA
90510011037	AREA DI RISPETTO DEL CONVENTO DI MONTAUTO	IMMOBILE
90510010966	CHIESA DI SAN GIOVANNI EVANGELISTA	CHIESA
90510010919	CHIESA E CANONICA DI SANTO STEFANO	COMPLESSO IMMOBILIARE
90510010054	COMPLESSO IMMOBILIARE AD ANGIARI	COMPLESSO IMMOBILIARE
90510010901	PALAZZO TESTI	COMPLESSO IMMOBILIARE
90510010924	CHIESA DI SAN LEONE	COMPLESSO IMMOBILIARE
90510010955	EX FATTORIA BARTOLOMEI CORSI	FATTORIA
90510010738	COMPLESSO CHIESA DI SAN GIORGIO E CANONICA	COMPLESSO IMMOBILIARE
90510010122	EX TRIBUNALE DI CASE NOVOLE	IMMOBILE
90510011044	PALAZZO PRETORIO	IMMOBILE
90510010737	PALAZZO FONTANA	PALAZZO
90510010111	CHIESA DI SANTA MARIA A CORSANO ED EX CANONICA	COMPLESSO IMMOBILIARE
90510010115	PALAZZO DONI	PALAZZO
90510010119	PALAZZO TAGLIESCHI	PALAZZO
90510010745	CHIESA DI SANT'AGOSTINO	CHIESA
90510010042	CHIESA, CANONICA E COLONICA DI SAN DONATO	COMPLESSO IMMOBILIARE
90510010116	SEDE DELLA CONFRATERNITA	PALAZZO
90510010709	PALAZZETTO LIGI	PALAZZO
90510010008	CASA TAGLIESCHI	CASA
90510010121	EDIFICIO DI FINE SEC. XVIII	CASA
90510010703	CASA TAGLIESCHI	CASA
90510011136	AGENZIA BANCARIA	
90510011131	PALAZZO DEL MARZOCCO	
90510011126	PIEVE DI SANTA MARIA A MICCIANO	
90510011119	CHIESA DELLE SANTE FLORA E LUCILLA	CHIESA

### **Comune di Caprese Michelangelo**

<i>ID bene</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Tipologia</i>
90510070089	EDIFICIO RURALE IN LOCALITÀ PAPIANO	IMMOBILE



90510070087	IMMOBILE IN LOCALITÀ MADONNA DELLA SELVA	IMMOBILE
90510070088	EDIFICIO RURALE IN LOCALITÀ GREGNANO	IMMOBILE
90510070922	CHIESA E CANONICA DI SAN GIORGIO	COMPLESSO IMMOBILIARE
90510070947	PALAZZO CLUSINI	PALAZZO
90510070944	CASA NATALE DI MICHELANGELO	CASA
90510070070	EX CASA COLONICA DELLA CHIESA DI SAN LORENZO ALLA TORRE	CASA

### Comune di Monterchi

ID bene	Denominazione	Tipologia
90510240741	MONASTERO DI SAN BENEDETTO DELLE MONACHE BENEDETTINE DEL SANTISSIMO SACRAMENTO DI MONTERCHI	MONASTERO
90510241083	CAMPOSANTO DI MONTERCHI E CHIESA DI MOMENTANA	CIMITERO
90510240808	RUDERI DEL CASTELLO DI MONTACUTELLO	CASTELLO
90510240475	EX PIEVE DI SANT'ANTIMO	PIEVE
90510240809	ROCCA DI MONTERCHI	FORTEZZA
90510240091	FABBRICATO RURALE IN TARSIGNANO	IMMOBILE
90510240958	PALAZZO MASSI	PALAZZO

### Comune di Sansepolcro

ID bene	Denominazione	Tipologia
90510340624	AREA DI RISPETTO AI COMPLESSI DI VILLA GIOVAGNOLI, CASA COLONICA, LA TORRACCIA E IL TORRIOLO	IMMOBILE
90510340612	AREA DI RISPETTO ALLA BADIA SUCASTELLI	IMMOBILE
90510340598	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340056	VILLA SERENA E CHIESA DEL SACRO CUORE	VILLA
90510340622	VILLA GIOVAGNOLI DETTA CASINO DI SANT'ONDA	VILLA
90510340586	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510341042	AREA DI RISPETTO ALLA EX CHIESA DI SANTA MARIA MADDALENA	IMMOBILE
90510340626	VILLA COSTAGUTI-RIGHELLI	VILLA
90510340610	VILLA COLLACCHIONI AL CASTAGNO	VILLA
90510340591	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340824	EX ORFANOTROFIO FEMMINILE SCHIANTESCHI	IMMOBILE
90510340575	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510341057	CHIESA DI SAN PAOLO	CHIESA
90510341092	CHIESA E CONVENTO DI SAN FRANCESCO	COMPLESSO IMMOBILIARE
90510340961	EREMO DI MONTE CASALE	EREMO
90510341105	COMPLESSO DELL'ASSUNZIONE DI MARIA VERGINE IN ABOCA	COMPLESSO PARROCCHIALE
90510340613	VILLA CANTAGALLINA	VILLA
90510340012	COMPLESSO DELL'EX OSPEDALE DI SANTA MARIA DELLA MISERICORDIA	OSPEDALE
90510340623	CASA COLONICA LA TORRACCIA E IL TORRIOLO	CASALE
90510340625	EX ORATORIO DI SAN LORENZO A CALDINI E CASA RURALE	COMPLESSO IMMOBILIARE
90510340588	FORTEZZA MEDICEA SEC. XVI	FORTEZZA
90510340594	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE



90510340697	EX MONASTERO DI SANTA MARTA	MONASTERO
90510340615	BASTIONE ZONA SAN PUCCIO	BASTIONE
90510340587	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340573	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340827	EX CHIESA DI SAN FRANCESCO SAVERIO ED EX SEMINARIO VESCOVILE	COMPLESSO ECCLESIASTICO
90510340609	EX VILLA DEL CARTOLINO	VILLA
90510341082	VILLA LA CASTELLACCIA	VILLA
90510340583	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340597	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340825	PALAZZO VESCOVILE	PALAZZO
90510340619	PALAZZO PICHİ-GRAZIANI	PALAZZO
90510340602	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340561	PALAZZO PICHİ ORA BUITONI	PALAZZO
90510340600	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340608	PALAZZO BENCI	PALAZZO
90510340601	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340599	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340633	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340578	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340158	COMPLESSO DI SAN MARTINO A MONTEDOGLIO	CHIESA
90510340939	COMPLESSO DELLE SS. FLORA E LUCILLA	CHIESA
90510340576	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340585	PALAZZO DUCCI	PALAZZO
90510340617	PALAZZO COLLACCHIONI	PALAZZO
90510340614	PALAZZO DELLE LAUDI	PALAZZO
90510340563	PALAZZO GALLI	PALAZZO
90510340605	TEATRO XVIII-XIX SEC.	TEATRO
90510340596	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340590	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340620	PALAZZO MUGLIONI CUNGI	PALAZZO
90510340579	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340580	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340627	PALAZZO PACCHI	PALAZZO
90510340558	PALAZZO DE ROSSI GIÀ GHERARDI	PALAZZO
90510340611	PALAZZO ALOIGI-LUZZI	PALAZZO
90510340581	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340695	EX CHIESA DI SANTA MARIA MADDALENA	CHIESA
90510340560	PALAZZETTO GIOVAGNOLI	PALAZZO
90510340569	PALAZZO ALBERTI	PALAZZO
90510340570	PALAZZO DOTTI	PALAZZO
90510341097	BADIA SUCASTELLI	CHIESA
90510340595	PALAZZO GRAZIANI ORA BONINSEGNİ	PALAZZO
90510340616	CASA DI PIERO DELLA FRANCESCA	CASA
90510340564	PALAZZO RIGI ORA MARTELLI	PALAZZO
90510340559	PALAZZO BRAZZINI GIÀ FABBRINI	PALAZZO



90510340582	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340606	PALAZZO RIGI-CHERICI	PALAZZO
90510340557	CASA PACCHI	CASA
90510340572	AREA DI RISPETTO ALLA TORRE GENNAIOLI E ALLA CHIESA DEL BUON GESÙ	CHIESA
90510340584	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340621	PALAZZO BOURNON DEL MONTE	PALAZZO
90510340093	EDIFICIO IN VIA BUIA	FABBRICATO
90510340571	ANTICO OSPIZIO DEI GETTATELLI	OSPIZIO
90510340568	PALAZZO GHERARDI ORA MELANDRI	PALAZZO
90510340618	CASA RIGI	CASA
90510340565	EX CHIESA DI SAN GIOVANNI	CHIESA
90510340567	PALAZZO E TORRE DEI GIOVAGNOLI ORA TRICCA	PALAZZO
90510340566	PALAZZO GRAZIANI	PALAZZO
90510340592	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340562	PALAZZETTO BARTOLINI	PALAZZO
90510340577	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340556	PALAZZETTO BARAGLI GIÀ BRUSCHI	PALAZZO
90510340708	PALAZZETTO FERRERI-BESI	PALAZZO
90510340604	EDIFICIO DEL XVI SEC.	CASA
90510340607	TORRE MEDIEVALE DI VEDETTA	TORRE
90510340823	EDIFICIO IN VIA DELLA FRATERNITA	IMMOBILE
90510340826	TABERNACOLO	TABERNACOLO
90510340589	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340574	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510340593	AREA DI RISPETTO ALLE MURA MEDICEE DI SANSEPOLCRO	IMMOBILE
90510341138	VILLA-FATTORIA DI GRICIGNANO	
90510340617	PALAZZO COLLACCHIONI	PALAZZO
90510341115	ORTO E BASTIONE	
90510011127	CHIESA DI SAN BARTOLOMEO A TORTIGLIANO	CHIESA

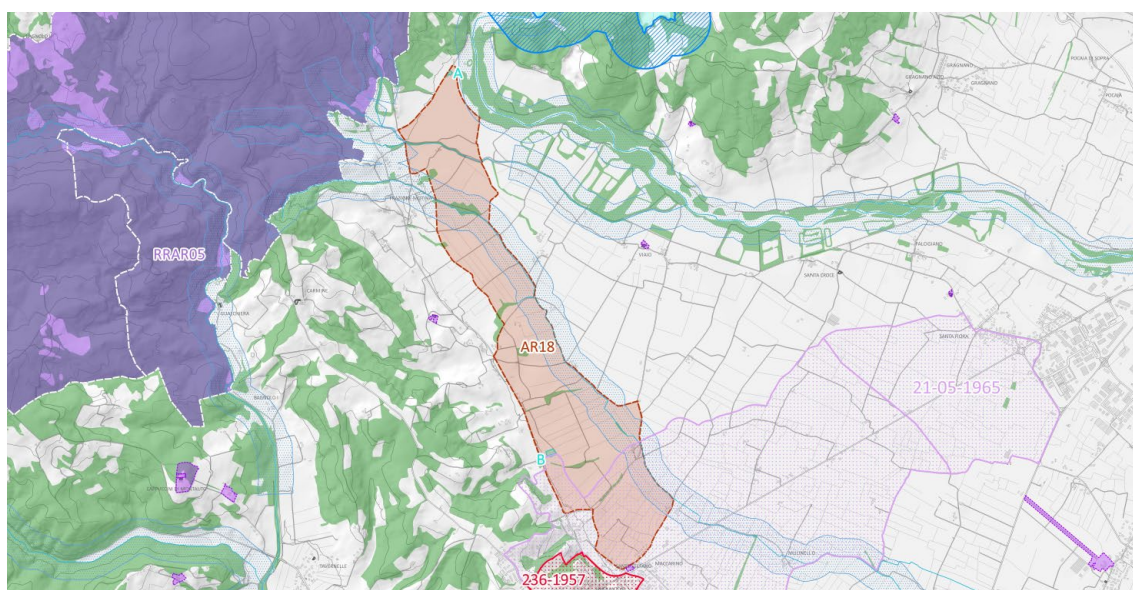


### Beni archeologici

Sul territorio del PSi sono presenti i beni archeologici di seguito indicati:

- *A – ARCHEO139 Resti archeologici relativi ad una struttura produttiva di età romana*
- *B – ARCHEO513 Complesso edilizio di epoca romana databile tra il I sec. a.c. ed il I sec. d.c.*

Come è possibile osservare mediante l'estratto dell'elaborato **PA4 – Ricognizione vincoli PIT-PPR** sotto riportato, tali beni ricadono all'interno della zona di interesse archeologico **“AR18 Zona comprendente la fascia pedecollinare destra dell'alta Val Tiberina”** di cui all'art. 142, comma 1, lettera m) del D.Lgs 42/2004, situata nel territorio di Anghiari.



Zone di interesse archeologico (lett. m)

Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) dell'Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici

AR17	Zona comprendente insediamenti residenziali e produttivi di periodo romano nella Val del Cerfone
AR18	Zona comprendente la fascia pedecollinare destra dell'alta Val Tiberina

### BENI ARCHEOLOGICI



Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004

- |   |  |
|---|--|
| A | ARCHEO139 Resti archeologici relativi ad una struttura produttiva di età romana            |
| B | ARCHEO513 Complesso edilizio di epoca romana databile tra il I sec. a.c. ed il I sec. d.c. |



## 5. LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

La **Strategia dello Sviluppo Sostenibile**, in coerenza con la strategia di livello regionale di cui all'art. 24 del PIT/PPR e nel rispetto dei principi generali di cui al Titolo I, Capo, I della LR 65/2014, persegue l'assetto del territorio fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio-economiche; l'analisi degli effetti attesi attraverso tali trasformazioni è oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di VAS.

La disciplina della Strategia dello Sviluppo Sostenibile, riferita all'intero territorio intercomunale, è costituita dai seguenti elaborati di Progetto di Piano:

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

**TAV. PB.2** - Sistema ambientale

**TAV. PB.3** - Sistema della mobilità

**TAV. PB.4** - Sistema insediativo

**TAV. PB.5** – UTOE

La Strategia dello Sviluppo Sostenibile costituisce l'insieme delle direttive, di orientamento generale e specifico, che il PSI detta per la definizione, la traduzione e la declinazione delle strategie e degli obiettivi generali di governo del territorio.

Tali disposizioni dovranno essere recepite e sviluppate dal PO e dagli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, compatibilmente con il prioritario perseguimento degli Obiettivi di qualità e l'attuazione e applicazione delle corrispondenti Direttive del PIT/PPR per l'Ambito di paesaggio n. 12 "Casentino e Val Tiberina".

### 5.1. Le strategie intercomunali

Il PSI definisce gli obiettivi e le linee strategiche d'intervento sulla base:

- dei principi generali e delle scelte condivise dai piani strutturali vigenti, che si intendono confermare e rafforzare mediante l'assunzione di una prospettiva di area vasta;
- degli obiettivi formulati dai piani territoriali provinciali e regionali vigenti, che si intendono tradurre e specificare alla scala locale;
- dei temi prioritari per la pianificazione intercomunale, che si assumono come riferimento per definire l'agenda delle iniziative;

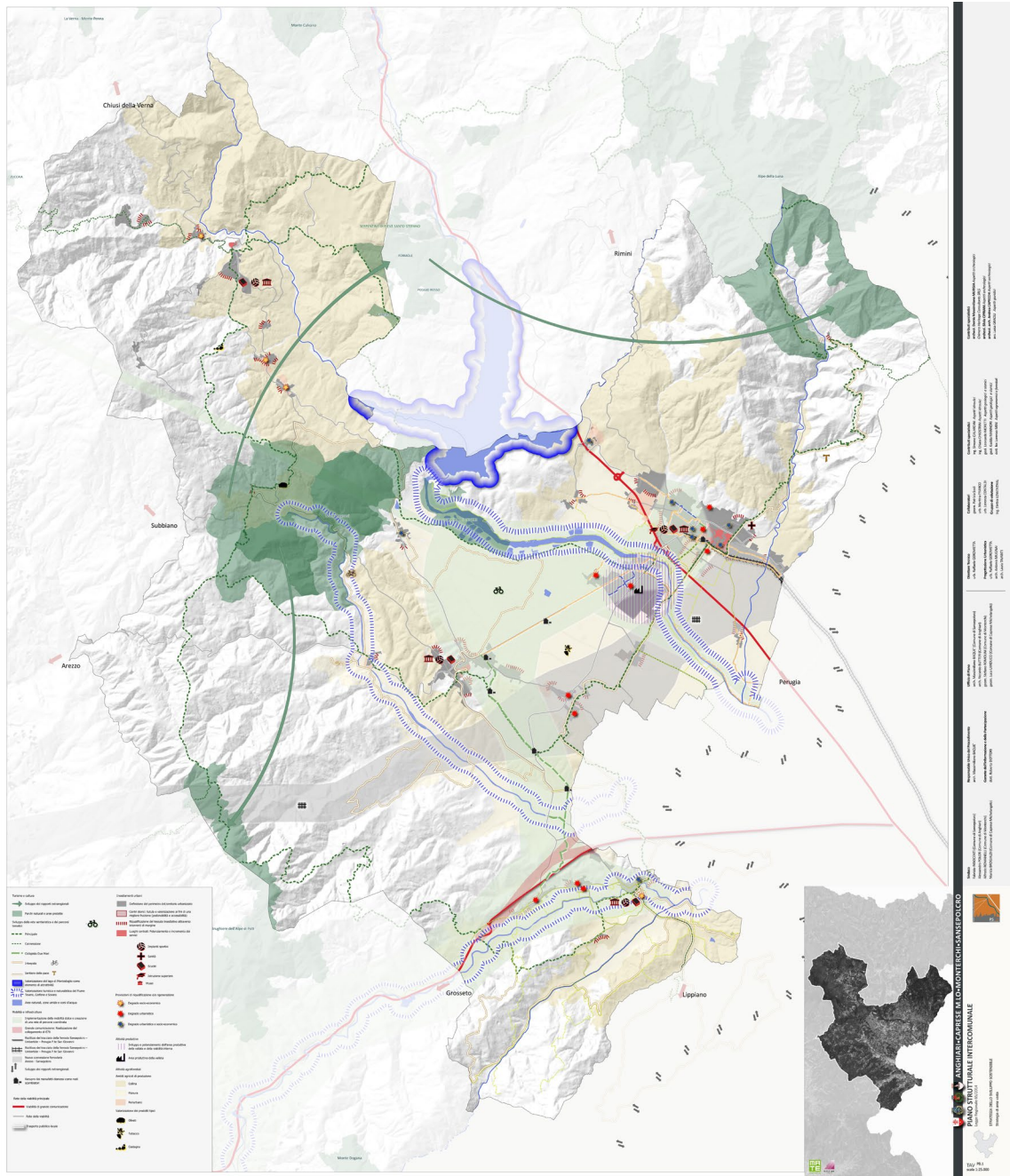
dandone evidenza nell'elaborato **PB1 Strategie di area vasta** secondo le seguenti tematiche:

- *Turismo e cultura;*
- *Mobilità e infrastrutture;*
- *Rete della viabilità principale;*
- *Insedamenti urbani;*
- *Previsioni di riqualificazione e/o rigenerazione*
- *Attività produttive;*
- *Attività agroforestali.*



Gli obiettivi strategici del PSi sono esplicitati in relazione ai sistemi funzionali individuati per il territorio intercomunale. Per ciascuno di essi sono esplicitati gli **obiettivi e le azioni intercomunali** come riportato nelle pagine che seguono.

Obiettivi ed azioni potranno essere integrati, perfezionati ed aggiornati nella successiva fase di redazione dei PO, anche alla luce delle direttive del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).



PB1 Strategie di area vasta



<p><b>Turismo e cultura</b></p> <p> Sviluppo dei rapporti extraregionali</p> <p> Parchi naturali e aree protette</p> <p>Sviluppo della rete sentieristica e dei percorsi tematici</p> <p> Principale</p> <p> Connessione</p> <p> Ciclopista Due Mari</p> <p> Intrepida </p> <p> Sentiero delle pace </p> <p> Valorizzazione del lago di Montedoglio come elemento di attrattività</p> <p> Valorizzazione turistica e naturalistica del Fiume Tevere, Cerfone e Sovara</p> <p> Aree naturali, zone umide e corsi d'acqua</p> <p><b>Mobilità e infrastrutture</b></p> <p> Implementazione della mobilità dolce e creazione di una rete di percorsi coordinata</p> <p> Grande comunicazione: Realizzazione del collegamento di E78</p> <p> Riutilizzo del tracciato della ferrovia Sansepolcro – Umbertide – Perugia P.te San Giovanni</p> <p> Riutilizzo del tracciato della ferrovia Sansepolcro – Umbertide – Perugia P.te San Giovanni</p> <p> Nuova connessione ferroviaria Arezzo - Sansepolcro</p> <p> Sviluppo dei rapporti extraregionali</p> <p> Recupero dei manufatti dismessi come nodi scambiatori</p> <p><b>Rete della viabilità principale</b></p> <p> Viabilità di grande comunicazione</p> <p> Rete della viabilità</p> <p> Trasporto pubblico locale</p>	<p><b>Insedimenti urbani</b></p> <p> Definizione del perimetro del territorio urbanizzato</p> <p> Centri storici: tutela e valorizzazione ai fini di una migliore fruizione (pedonabilità e accessibilità)</p> <p> Riqualificazione del tessuto insediativo attraverso interventi di margine</p> <p> Luoghi centrali: Potenziamento e incremento dei servizi</p> <p> Impianti sportivi</p> <p> Sanità</p> <p> Scuole</p> <p> Istruzione superiore</p> <p> Musei</p> <p><b>Previsioni di riqualificazione e/o rigenerazione</b></p> <p> Degrado socio-economico</p> <p> Degrado urbanistico</p> <p> Degrado urbanistico e socio-economico</p> <p><b>Attività produttive</b></p> <p> Sviluppo e potenziamento dell'area produttiva della vallata e della viabilità interna</p> <p> Area produttiva della vallata</p> <p><b>Attività agroforestali</b></p> <p><b>Ambiti agricoli di produzione</b></p> <p> Collina</p> <p> Pianura</p> <p> Periurbano</p> <p><b>Valorizzazione dei prodotti tipici</b></p> <p> Oliveti</p> <p> Tabacco</p> <p> Castagna</p>
--	--



### 5.1.1. I sistemi funzionali

Con i **sistemi funzionali** il PSi stabilisce il ruolo e le prestazioni di ogni singola parte di città, o di territorio, ed individua per esse le azioni finalizzate al mantenimento e all'incremento della qualità ambientale, urbanistica ed architettonica e della corretta distribuzione delle funzioni.

Pensare il territorio per sistemi vuol dire immaginare ogni parte come abitata da differenti funzioni, in grado di accettare ed assorbire determinati livelli di flessibilità e di trasformazione, secondo composizioni mutevoli nel tempo.

Il PSi suddivide il territorio intercomunale di Anghiari, Caprese Michelangelo, Monterchi e Sansepolcro in tre sistemi:

- **Sistema della mobilità**
- **Sistema ambientale**
- **Sistema insediativo**, a sua volta articolato in:
  - **sistema dei luoghi centrali**
  - **sistema della residenza**
  - **sistema della produzione**
- il progetto del **sistema della mobilità** 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;
- la costruzione del **sistema ambientale** garantisce il corretto funzionamento del sistema ecologico, la sua sostenibilità e lo sviluppo della biodiversità.  
Con il progetto del sistema si lega l'attenzione del Piano ai temi dell'assetto agricolo produttivo, dell'equilibrio e di un uso corretto del territorio, del recupero ambientale (dissesto, aree fragili, problemi di inquinamento); di un nuovo disegno del suolo che prevede modalità e livelli diversi di fruizione, parchi e giardini;
- la costruzione di un **sistema di luoghi centrali** mira a rafforzare gli spazi nei quali si rappresenta la dimensione collettiva e solidale della società locale.  
Alla realizzazione del sistema dei luoghi centrali sono legati la conservazione e la valorizzazione dei nuclei storici, nonché la realizzazione di una serie diffusa di "centri civici" (nei quartieri e nelle frazioni); la riqualificazione delle principali attrezzature culturali, sanitarie e scolastiche; le operazioni connesse al sistema delle attività commerciali, turistiche e ricettive (in modo da garantire la frequentazione e il carattere accogliente);
- il **sistema della residenza** mira a garantire abitazioni adeguate all'intera popolazione della città, entro ambienti urbani confortevoli e ben organizzati, tessuti edilizi progettati con cura e attenzione per la sostenibilità degli interventi, la qualità architettonica e il risparmio energetico;



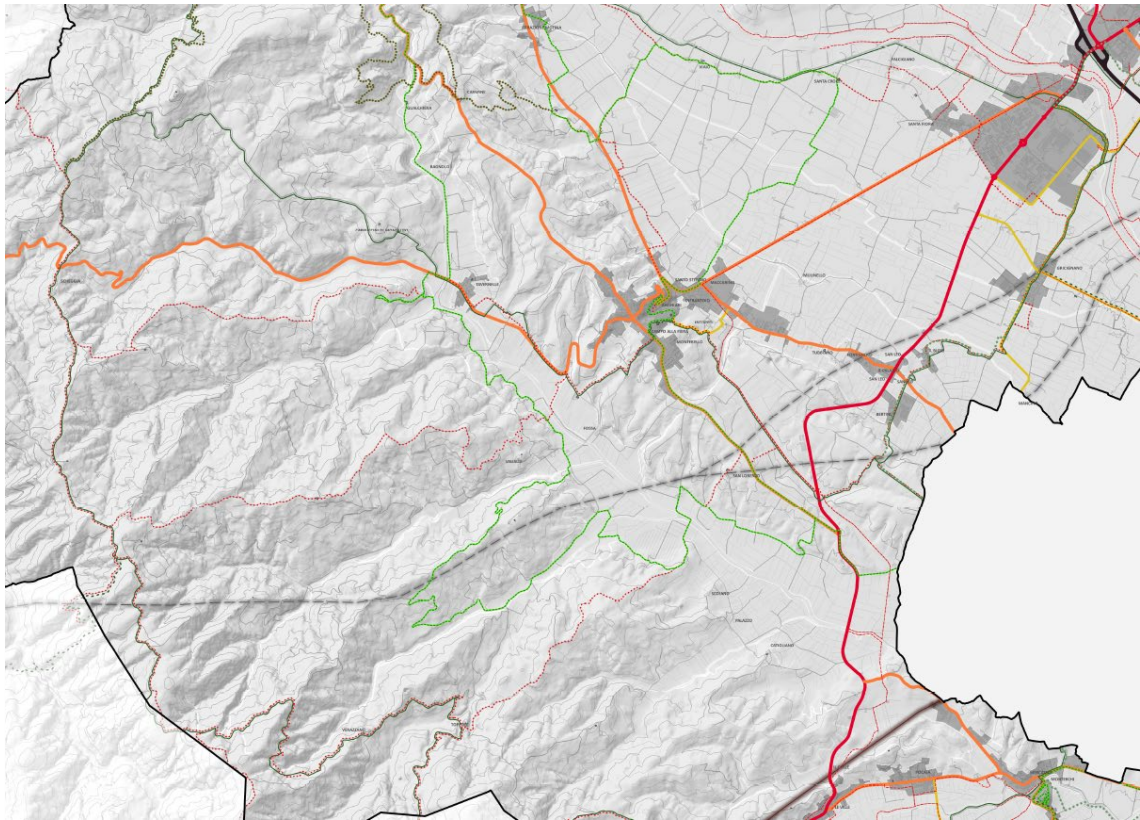
- il **sistema della produzione** mira a garantire condizioni di efficienza produttiva, il sostegno e la salvaguardia del tessuto economico (centro importante di un più ampio "distretto" produttivo, al quale si collegano e dipendono in parte problemi e politiche adeguate), la valorizzazione della sua ricchezza e della varietà che lo caratterizzano.

### **Il Sistema della mobilità**

Il Sistema della mobilità è articolato in sottosistemi che individuano diversi livelli di classificazione ed uso della rete viaria.

Nel territorio intercomunale il PSi individua:

- **Viabilità di grande comunicazione:** comprende la Superstrada E45 (Orte-Cesena) e la Superstrada Due Mari E78 (Le Ville-Palazzo del Pero).
- **Viabilità di grande comunicazione di progetto:** è relativa alla nuova viabilità della SGC E78 Fano-Grosseto, nel tratto che dalla località Bagnaia (nel comune di Anghiari) prosegue verso l'Umbria attraversando il comune di Monterchi;
- **Viabilità di interconnessione:** comprende le Strade Statali (SS73 Senese Aretina e SS3bis Tiberina), la SP258 Marecchia e il nuovo tratto di collegamento con il secondo ponte sul fiume Tevere (aperto al transito lo scorso 21 giugno);
- **Viabilità di scorrimento di interesse locale:** comprende le Strade Provinciali (SP57 di Catenaia, SP47 di Caprese Michelangelo, SP45 del Carmine, SP43 della Libbia, SP46 di san Leo, SP42 di Pantaneto).
- **Collegamenti locali:** che comprendono le strade che connettono i principali centri urbani e rurali con le strade di livello superiore.
- **Rete ferroviaria:** individua la sede della Ferrovia Centrale Umbra (FCU), linea dismessa.
- **Connessione ferroviaria di progetto:** nel sottosistema sono comprese le ipotesi progettuali relative alla rifunzionalizzazione delle linee ferroviarie dismesse:
  - Ferrovia Appennino Centrale (FAC) - nel tratto Sansepolcro-Arezzo;*
  - Ferrovia Centrale Umbra (FCU) – nel tratto Sansepolcro-Città di Castello.*



### Sistema della mobilità

- ||||| Rete ferroviaria
- Connessione ferroviaria di progetto
- Viabilità di grande comunicazione
- Viabilità di grande comunicazione di progetto
- Viabilità di interconnessione
- Viabilità di interconnessione di progetto
- Viabilità di grande comunicazione di progetto
- Viabilità di interconnessione di progetto
- Ipotesi progettuali ferrovia Arezzo - Sansepolcro

### Rete escursionistica e ciclabile

#### Itinerari di interesse territoriale

- Intrepida
- Sentiero della pace
- Grande Escursione Appenninica

#### Itinerari di interesse locale

- Sentieri CAI
- Sentieri Natura - Monti Rognosi
- Rete Escursionistica della Valtiberina - percorso principale
- - - - - Rete Escursionistica della Valtiberina - percorso di connessione
- - - - - Rete ciclopedonale locale

Per il **sistema della mobilità** il PSI fissa i seguenti obiettivi strategici:

#### Grande comunicazione:

- realizzazione del tratto mancante della due Mari E78 nel Comune di Monterchi, in prossimità delle 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 pertinenti (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.



## **Il Sistema ambientale**

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.

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 (aggregati) e gli insediamenti isolati storici e recenti diffusi.

Fanno parte del sistema ambientale le aree destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale, le aree agricole produttive e le aree a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza ed i grandi spazi aperti.

Il Sistema ambientale individuato dal PSi è finalizzato a garantire la continuità ecologica dell’intero territorio intercomunale coinvolgendo in tale strategia anche le parti urbanizzate; esso 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.

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



- **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 ANGHIARI

- 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

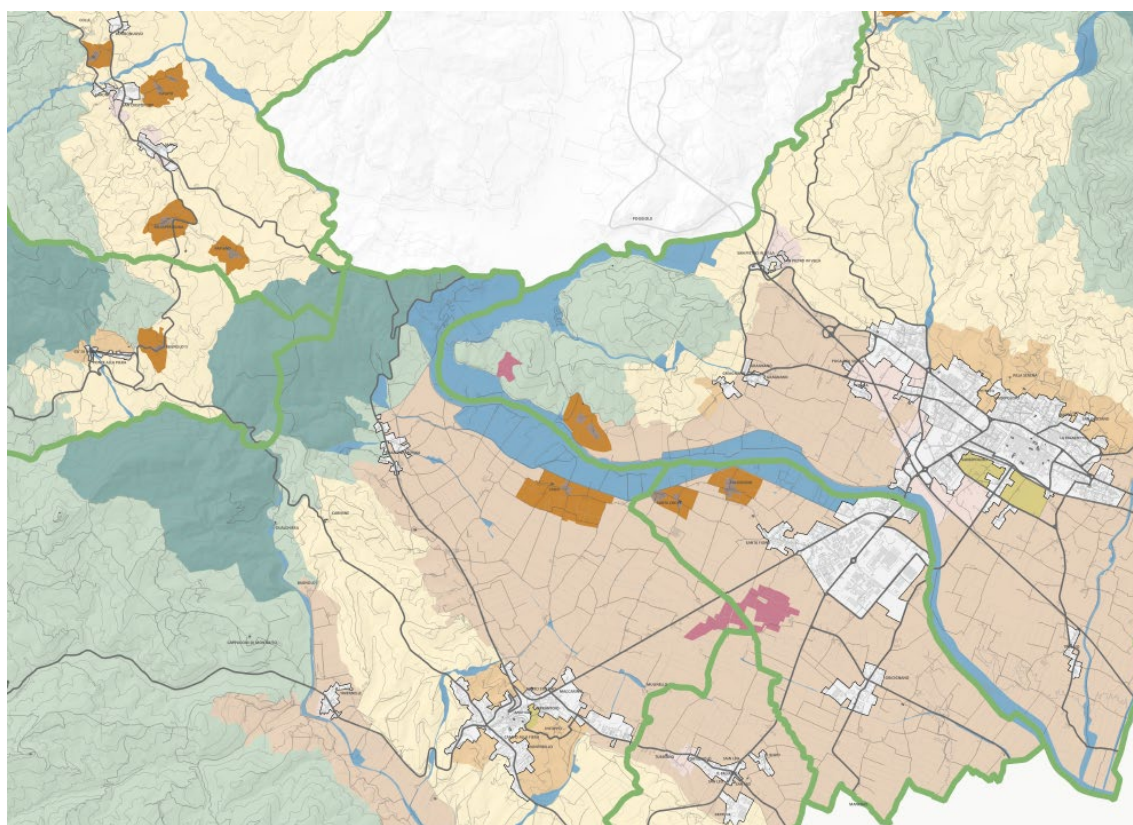
- S.01 Aboca
- S.02 Pischiano
- S.03 San Martino
- S.04 Falcigliano
- S.05 Santa Croce
- S.06 San Martino di Celle












- **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.

- **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)



	V1 - Riserva di naturalità		V7 - Ambito periurbano di riqualificazione
	V2 - Corridoio ecologico		V8 - Nuclei storici e relativo ambito di pertinenza
	V3 - Matrice forestale		V9 - Ambito di pertinenza dei centri storici
	V4 - Agricolo produttivo di collina		V10 - Giacimenti
	V5 - Agricolo produttivo di fondovalle		Sistema insediativo
	V6 - Ambito periurbano di pregio		Sistema della mobilità



Per il **sistema ambientale** il PSi fissa i seguenti obiettivi strategici:

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.

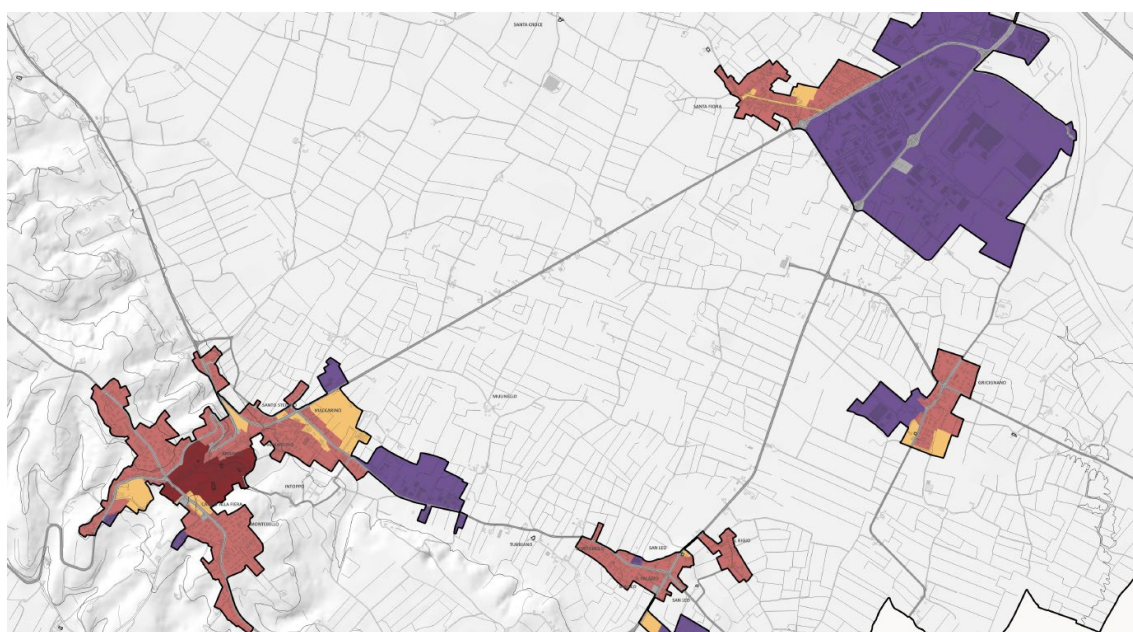


### Il sistema insediativo





Il **sistema insediativo**, riportato nella **Tav. PB.4 Sistema insediativo**, corrisponde al territorio urbanizzato e risulta articolato in:

- **Sistema dei luoghi centrali**
- **Sistema della residenza**
- **Sistema della produzione**




Il sistema insediativo comprende l'insieme dei tessuti urbani riconosciuti dal PSi, riferiti a quelli individuati dall'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee relativi all'Invariante III del PIT/PPR "Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali".



#### Sistema insediativo

-  R1 - Ambito storico e storicizzato
-  Rn - Ambito residenziale
-  L - Ambito dei luoghi centrali
-  P - Ambito produttivo

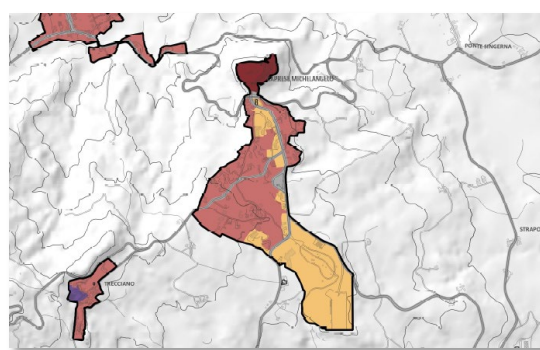
#### Sistema della mobilità

-  M - Sistema della mobilità
-  Perimetro del territorio urbanizzato
-  Linea ferroviaria

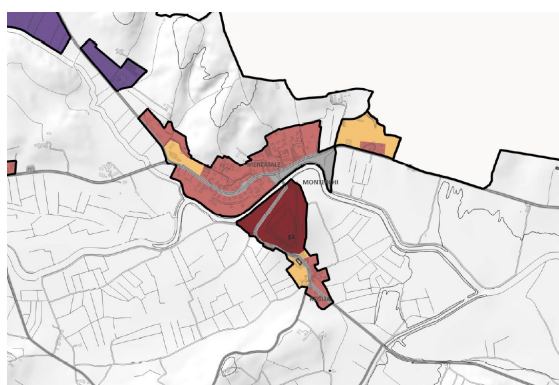
Per ciascun sistema il PSi fissa gli obiettivi strategici e le prescrizioni generali riferite all'intero sistema insediativo. Con gli estratti che seguono è data evidenza del sistema insediativo individuato dal PSi nei quattro capoluoghi.



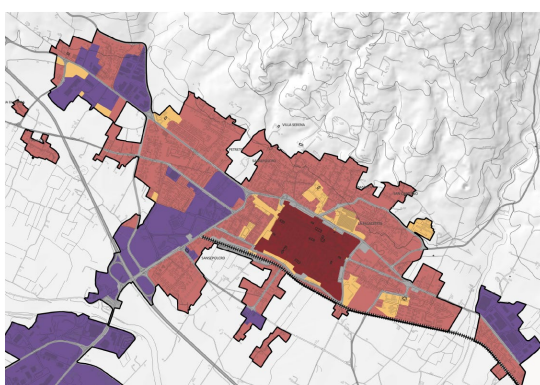
*Anghiari*



*Caprese Michelangelo*



*Monterchi*



*Sansepolcro*

### ***Sistema dei luoghi centrali***

Sono i luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale (dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento), sono caratterizzati da una concentrazione di attività commerciali e di servizi ed assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività; comprendono piazze, strade commerciali, giardini ed edifici di interesse collettivo.

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

Per il **sistema dei luoghi centrali** il PSi fissa 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).

### **Sistema della residenza**

Fanno parte del sistema della residenza i luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza.

Nell'ambito del sistema della residenza il Piano Strutturale 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 ed in generale con le aree centrali del territorio.

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.

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

Per il **sistema della residenza** il PSi fissa i seguenti obiettivi strategici:

Riqualificare i centri storici:

- rifunzionalizzare 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.

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.

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.

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.

### ***Sistema della produzione***

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.

Il sistema della produzione, non articolato in sottosistemi, comprende sia i capisaldi della produzione (aree industriali nel cui tessuto sono presenti capannoni di grandi o medie dimensioni) sia le aree produttive a carattere artigianale e commerciale (aree caratterizzate da un'edilizia costituita, in genere, da edifici di piccole o medie dimensioni nel cui tessuto sono presenti anche diverse attività e tipologie).

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.

Per il **sistema della produzione** il PSI fissa i seguenti obiettivi strategici:

#### *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.

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.


Recupero/rigenerazione:

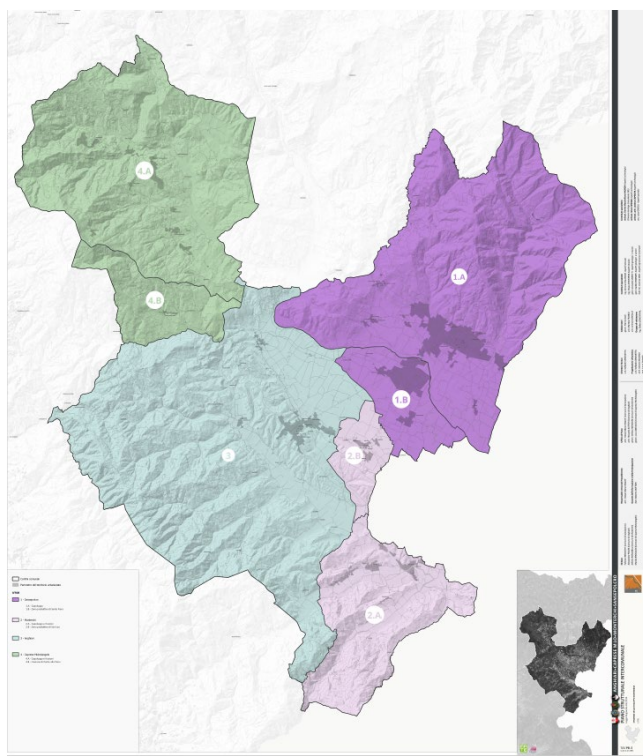
- promozione degli interventi di riqualificazione delle aree produttive dismesse o sottoutilizzate anche con dinamiche di rigenerazione urbana, per rispondere alla riorganizzazione del settore produttivo e dei servizi alla produzione e distribuzione delle merci, offrendo anche nuove opportunità di lavoro.



## 5.2. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

Il PSi, ai sensi della LR 65/2014, individua le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) come gli ambiti territoriali di riferimento per dimensionare i limiti massimi dei nuovi insediamenti e per stimare il fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche. 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 attua nei successivi atti di governo del territorio, in primo luogo nel PO. Sulla base dei riferimenti statutari, il PSi suddivide il territorio intercomunale in UTOE individuando per ognuna le peculiarità e le relazioni intrinseche che ne caratterizzano il corrispondente territorio. Attraverso la sintesi degli elementi statutari riscontrati nel territorio intercomunale, ed in coerenza con i riferimenti di cui all’art. 92 comma 4 della LR 65/2014, nel territorio del PSi Valtiberina Toscana sono individuate le seguenti UTOE:

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



Le UTOE, definite in base alle caratteristiche economiche, sociali e culturali, sono individuate facendo riferimento ai loro particolari caratteri morfologici e insediativi. Per ogni UTOE sono riportate le caratteristiche, le eventuali indicazioni/prescrizioni per il PO, il dimensionamento e la sua eventuale articolazione in riferimento alla suddivisione amministrativa.

Le indicazioni del PSi riferite alle singole UTOE costituiscono, in particolare, il riferimento per la definizione della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, che il PO dovrà dettagliare.

Il dimensionamento, riferito ad ogni singola UTOE, costituisce il tetto massimo di realizzazione ammesso dal PSi nel territorio dei Comuni della Valtiberina Toscana



## UTOE 1 Sansepolcro

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.

*Superficie territoriale: 79,19 kmq*

*Popolazione residente: 13.588 abitanti*

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.

*Superficie territoriale: 12,32 kmq*

*Popolazione residente: 1.734 abitanti*

### 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.



Dimensionamento:

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

**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)
a) residenziale	20.800	10.000	30.800		0	0
b) industriale-artigianale	13.000	0	13.000		0	0
c) Commerciale al dettaglio	2.000	0	2.000		0	0
d) Turistico-ricettiva	6.000	5.000	11.000		0	0
e) Direzionale e di Servizio	15.000	5.000	20.000		0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	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>

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)
a) residenziale	3.000	0	3.000		0	0
b) industriale-artigianale	31.500	0	31.500		0	0
c) Commerciale al dettaglio	1.000	0	1.000		0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0		0	0
e) Direzionale e di Servizio	5.000	0	5.000		0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	1.000		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>

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



## UTOE 2 Monterchi e Anghiari

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.

*Superficie territoriale: 28,76 kmq*

*Popolazione residente: 1.701 abitanti*

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.

*Superficie territoriale: 6,97 kmq*

*Popolazione residente 585 abitanti*

### 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.



Dimensionamento:

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

**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 ANGHIARI									
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



### UTOE 3 Anghiari

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

*Superficie territoriale: 110,52 kmq*

*Popolazione residente: 4.806 abitanti*

#### 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.
- Riqualificazione 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 riqualficazione 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.

**Dimensionamento:**

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

**UTOE 3 Anghiari**

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. g	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
c) Commerciale al dettaglio	400	0	400	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	1.000	1.000	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	1.000	1.000	2.000	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	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>

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



## UTOE 4 Caprese Michelangelo e Anghiari

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.

*Superficie territoriale: 66,80 kmq*

*Popolazione residente: 1.375 abitanti*

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.

*Superficie territoriale: 13,18 kmq*

*Popolazione residente: 108 abitanti*

### 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 coni 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.



Dimensionamento:

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

**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 ANGHIARI								
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



### 5.3. Il dimensionamento del PSi

In conformità alle disposizioni di cui all'articolo 92 comma 4 lettera c) della LR 65/2014, il dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato sarà attuato, presumibilmente, in ambito temporale ventennale attraverso diversi PO; nel dimensionamento devono essere considerate anche le previsioni esterne al perimetro dello stesso Territorio Urbanizzato concernenti la localizzazione di nuovi impegni di suolo non edificato ed oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, indicate dal PSi.

Il dimensionamento è verificato nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in riferimento al grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse, delle strutture e delle componenti costitutive del Patrimonio territoriale. Le categorie funzionali assunte sono le seguenti:

- *residenziale;*
- *industriale e artigianale;*
- *commerciale al dettaglio;*
- *turistico-ricettiva;*
- *direzionale e di servizio;*
- *commerciale all'ingrosso e depositi*

Per ogni UTOE il PSi stabilisce il dimensionamento massimo ammissibile degli interventi, il dimensionamento degli abitanti insediabili e il dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche ai sensi del DM 1444/68. In particolare, il PSi assume come non derogabili i seguenti parametri:

- *per la funzione residenziale: 40 mq di SE per ogni abitante insediabile;*
- *dotazione minima di standard urbanistici: pari a 18 mq/abitante.*

Il PSi ha notevolmente ridotto il dimensionamento previsto per il ventennio precedente dai Piani Strutturali vigenti. Per giungere a questa conclusione, il PSi ha considerato quanto previsto dagli Strumenti Urbanistici comunali vigenti, e quanto di queste previsioni siano ancora da attuare.

Il dimensionamento del Piano è stato effettuato sulla base dei criteri indicati all'art. 92 della LR 65/2014 ed all'art. 6 del DPGR 32/R/2017 utilizzando la tabella allegata alla DGR n. 682 del 26.06.2017: Allegato 2A "Piano Strutturale – Previsioni"; all'interno del territorio del PSi il dimensionamento è stato effettuato per singola UTOE individuata.

I criteri sulla base dei quali il dimensionamento è stato effettuato, e secondo i quali dovrà essere applicato, sono di seguito riportati:

- il parametro di riferimento utilizzato per il dimensionamento del Piano è la "superficie edificabile (o edificata) SE" di cui all' art. 10 del DPGR 39/R/2018;
- per nuova edificazione è intesa la SE di nuova edificazione, assoggettata a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati e ad interventi edilizi diretti, 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 è intesa la SE esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni risultante da piani attuativi o da piani di intervento per la rigenerazione urbana;
- per qualsiasi categoria funzionale è 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;
- il dimensionamento della funzione turistica-ricettiva, ai soli fini di una stima non vincolante, può essere calcolato anche in posti letto sulla base del seguente rapporto:  
*n. 1 posto letto /40 mq SE per le strutture alberghiere*

Non sono compresi nel dimensionamento del PSi gli interventi di riuso di edifici esistenti che non sono assoggettati a piano attuativo o a piani di intervento per la rigenerazione urbana.

Non sono compresi nel dimensionamento del PSi gli interventi di nuova edificazione e gli interventi di mutamento di destinazione d'uso associati 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 Urbanistici comunali vigenti alla data di adozione del PSi<sup>1</sup>.

DIMENSIONAMENTO TOTALE DEL PSi VALTIBERINA TOSCANA							
	Previsioni interne al TU			Previsioni esterne al 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
	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	58.807	15.900	74.707	<del>0</del>	0	0	<del>0</del>
b) Industriale-artigianale	83.300	1.000	84.300	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	7.600	1.100	8.700	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	12.200	7.000	19.200	0	0	0	0
e) Direzionale e di servizio	25.000	7.100	32.100	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>186.907</b>	<b>32.100</b>	<b>219.007</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							

<sup>1</sup> Si resta in attesa di un riscontro da parte delle amministrazioni, per cui alcuni dati potrebbero variare in sede di adozione.



### **5.3.1. Criteri per il calcolo del fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche**

Il fabbisogno di servizi e dotazioni territoriali pubbliche è stato calcolato applicando gli standard del DM 1444/1968 sulla popolazione insediata al 31.12.2020 e su quella prevista dal PSi nel 2040.

I Piani Operativi comunali dovranno verificare le dotazioni esistenti di spazi ed attrezzature pubbliche ed elaborare previsioni per colmare gli eventuali deficit e per elevare la qualità e la quantità degli standard urbanistici sulla base dei seguenti criteri:

- fermo restando che gli standard di cui al DM 1444/1968 costituiscono dei livelli di dotazioni minimi inderogabili, è facoltà dei PO comunali elevare quantitativamente detti standard e fornire indirizzi per il loro miglioramento qualitativo; in particolare, è ritenuto opportuno rafforzare le dotazioni quantitative di parcheggi pubblici ed incrementare e qualificare le dotazioni di attrezzature di interesse collettivo e di verde attrezzato;
- considerata la dimensione dei comuni è consentito verificare le dotazioni di attrezzature per l'istruzione al solo livello comunale e, in presenza di progetti di gestione associata dei servizi scolastici, anche a livello sovracomunale.



## UTOE 1 Sansepolcro

### 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
1a	58.153	61.146	13.588	4,28	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
1a	108.489	27.176	13.588	7,98	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
1a	223.435	122.292	13.588	16,44	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
1a	75.125	33.970	13.588	5,53	14.358	35.895

#### TOTALE STANDARD

dotazione minima: 18 mq/AB

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
1a	465.202	244.584	13.588	34,24	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
1b	0	7.803	1.734	0,00	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
1b	13.336	3.468	1.734	7,69	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
1b	62.178	15.606	1.734	35,86	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
1b	10.012	4.335	1.734	5,77	1.809	4.523

#### TOTALE STANDARD

dotazione minima: 18 mq/AB

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



## UTOE 2 Monterchi e Anghiari

### 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
2a	10.977	7.655	1.701	6,45	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
2a	11.766	3.402	1.701	6,92	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
2a	57.883	15.309	1.701	34,03	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
2a	16.748	4.253	1.701	9,85	1.751	4.378

#### TOTALE STANDARD

dotazione minima: 18 mq/AB

UTOE	Esistenti	Richiesti	Abitanti 2020	Standard esistenti mq/abitante	Abitanti previsti 2040	Richiesti
2a	97.374	30.618	1.701	57,25	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
2b	1.924	2.633	585	3,29	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
2b	1.035	1.170	585	1,77	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
2b	14.651	5.265	585	25,04	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
2b	4.430	1.463	585	7,57	773	1.933

#### TOTALE STANDARD

dotazione minima: 18 mq/AB

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



### UTOE 3 Anghiari

**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



## UTOE 4 Caprese Michelangelo e Anghiari

### 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



### 5.3.2. Le trasformazioni esterne al territorio urbanizzato: la Conferenza di Copianificazione

La definizione degli interventi di trasformazione non residenziali che impegnano nuovo suolo non edificato all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, rappresenta la conclusione di un procedimento che ha attraversato diverse fasi:

- 1) **una prima fase**, di confronto con le Amministrazioni Comunali, focalizzata sulle tematiche urbanistiche generali dei diversi territori. Si è trattato di un primo confronto preliminare a valle della redazione dell'Avvio del procedimento, attraverso il quale si è potuto procedere ad una sintesi degli obiettivi primari (e preliminari) del Piano Strutturale così come delineati al paragrafo "Obiettivi e strategie del Piano Strutturale Intercomunale";
- 2) **una seconda fase** in cui sono state recepite dai progettisti le proposte provenienti dai singoli Comuni. Tali proposte sono state riferite, per larga parte, a previsioni già contenute nella strumentazione urbanistica comunale vigente; in tali casi si è quindi trattato di sottoporre a verifica la chiara volontà delle Amministrazioni di confermare, anche con il PSi, tali interventi;
- 3) **una terza fase** in cui sono state definite le aree di trasformazione esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato da sottoporre a Conferenza di Copianificazione, previsioni per cui è stato predisposto apposito materiale, riconducendo le stesse all'interno del quadro degli obiettivi strategici generali del Piano. Per tali ipotesi di previsione sono state redatte apposite schede di descrizione e di valutazione.

La Conferenza di Copianificazione, su richiesta trasmessa dall'Unione dei Comuni della Valtiberina Toscana è stata convocata più volte nel corso dell'iter del PSi, nello specifico negli anni 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024.

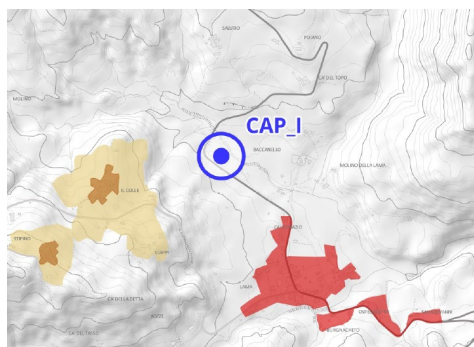
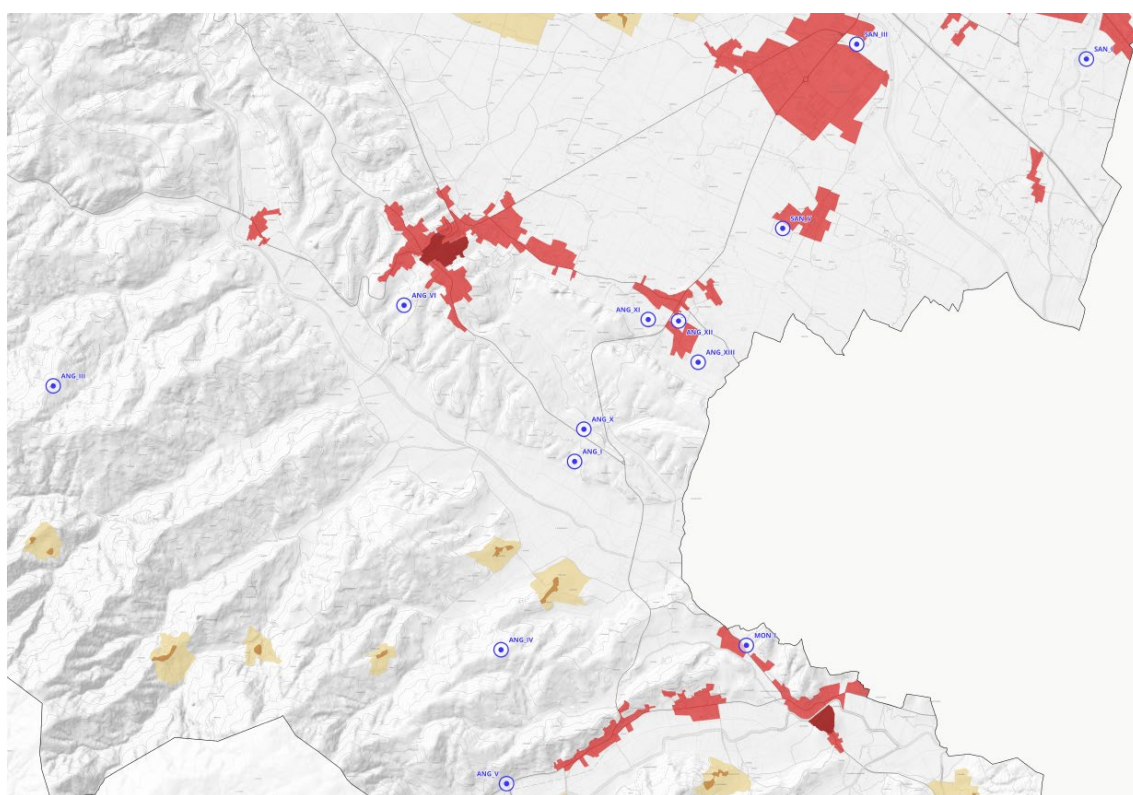
Nelle tabelle che seguono sono riportate le previsioni che, sottoposte alla Conferenza di copianificazione, si configurano come interventi di trasformazione non residenziale comportanti impegno di nuovo suolo non edificato all'esterno del Territorio Urbanizzato del PSi.

UTOE		Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione art.25 LR 65/2014	Comune
1	1a	SAN_I - Zona dell'aviosuperficie di Palazzolo	SANSEPOLCRO
	1b	SAN_III - Zona produttiva Alto Tevere – Calabresi	SANSEPOLCRO
	1b	SAN_V - Ampliamento dello stabilimento agro-industriale ABOCA loc. Gricignano	SANSEPOLCRO
2	2a	MON_I - Potenziamento zona produttiva Pantaneto	MONTERCHI
	2b	ANG_XI - Potenziamento zona produttiva Le Bertine, San Leo	ANGHIARI
	2b	ANG_XII – Loc. San Leo (zona produttiva/destinazione d'uso industriale artigianale)	ANGHIARI
	2b	ANG_XIII – Loc. San Leo (zona produttiva/destinazione d'uso industriale artigianale)	ANGHIARI
3	3	ANG_I – Castello di Sorci	ANGHIARI
	3	ANG_III - Attività turistico ricettiva in loc. Preconne	ANGHIARI



	3	ANG_IV - Area sportiva-ricreativa "Poggio di Gnaccarino"	ANGHIARI
	3	ANG_V - Centro polifunzionale a Bagnaia	ANGHIARI
	3	ANG_VI - Cantiere del Carnevale	ANGHIARI
	3	ANG_X – Ampliamento attività produttiva in località Valcelle di San Lorenzo	ANGHIARI
4	4a	CAP_I – Recupero e riqualificazione attività in località Baccanella	CAPRESE MICHELANGELO

La perimetrazione delle aree interessate da tali interventi è demandata al successivo Piano Operativo; il PSi ne dà indicazione, in modo puntuale, nella tavola **"PA.3 – Articolazione del territorio intercomunale"**.



**Territorio urbanizzato**


 Perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 LR 65/2014

**Centri e nuclei storici**

 Centro storico

 Nuclei rurali

 Ambiti di pertinenza dei nuclei rurali

 Aree soggette alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014

I riferimenti alla disciplina dei singoli interventi sono contenuti nel documento **PN - Disciplina di piano**.