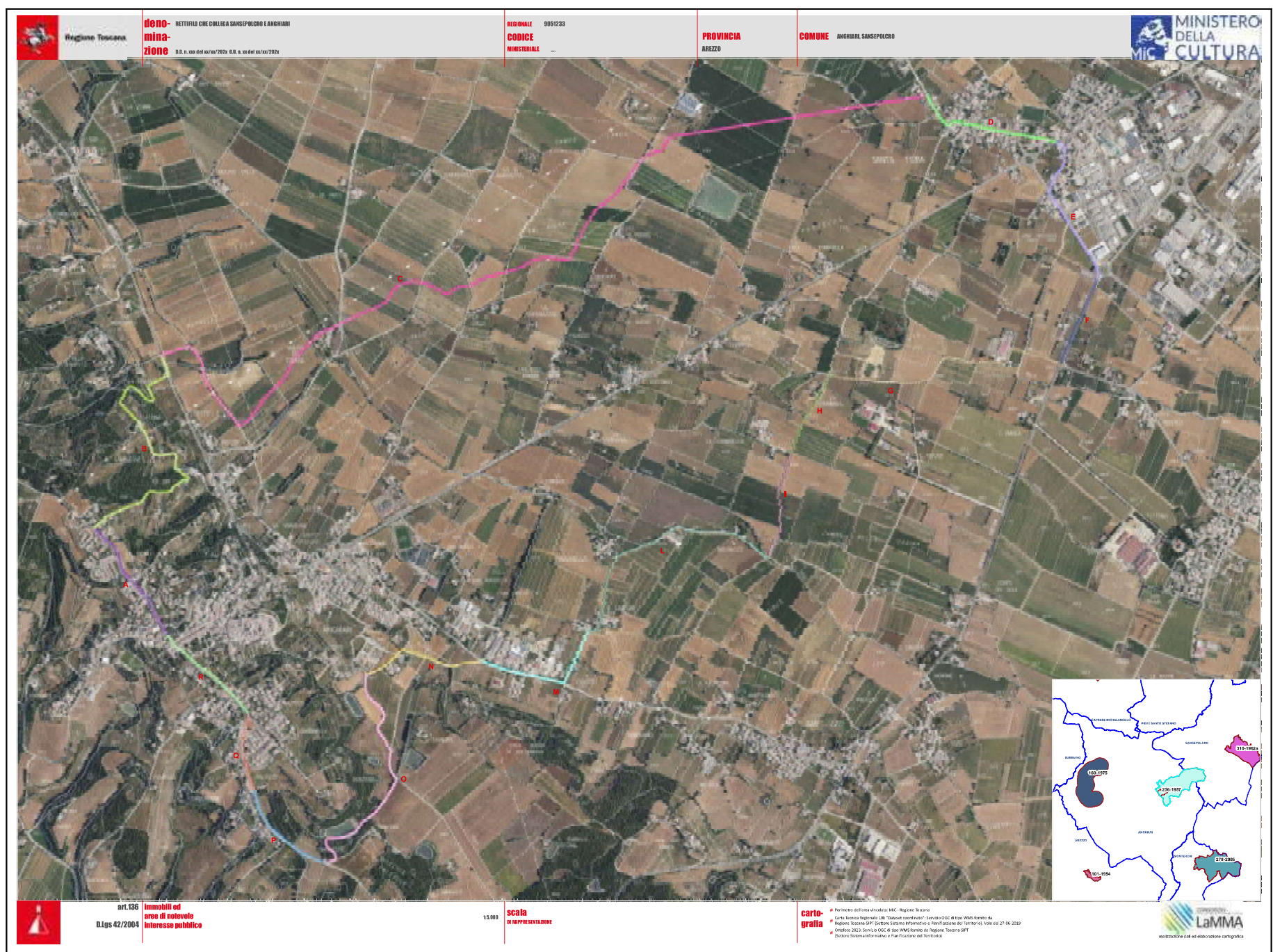






Regione Toscana

sezione 4

art.136
D.Lgs. n. 42/2004

disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico



MINISTERO
DELLA
CULTURA

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9051233	n.p.			AR	Anghiani Sansepolcro	740	12- Casentino e Val Tiberina	a	b	c	d
denominazione		Rettillo che collega Anghiani e Sansepolcro									
motivazione		(...) la rotabile Anghiani-Sansepolcro per la sua giacitura, e sviluppo planimetrico, con i terreni adiacenti rappresenta il naturale complemento e punto di vista pubblico da cui si gode la visuale degli antichi complessi di Anghiani e Sansepolcro, tal che se in tale zona sorgesse una edilizia incontrollata potrebbe in breve tempo distruggere tale godimento pubblico, mentre una oculata ubicazione delle nuove costruzioni potrà permettere la salvaguardia dei valori paesistici.									

B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
Struttura idrogeomorfologica			
Geomorfologia		Valore paesaggistico dell'area di pianura del fiume Tevere collocata ai piedi del rilievo collinare orientale di Anghiani. Il vincolo interessa il ripido versante orientale della dorsale collinare di Anghiani che separa la Val Tiberina dalla parallela valle del Torrente Sovara e che degrada verso la valle del Tevere. A partire dal centro abitato di Anghiani si susseguono i sistemi morfogenetici del Margine (MAR), del fondovalle (FON) e dell'alta pianura (ALP). Dal punto di vista idrogeologico, il sistema fornisce elevate potenzialità produttive e agricole, oltre a risorse idriche importanti. L'area di pianura, infatti, presenta una generale elevata permeabilità primaria ed è sede di una falda freatica, la cui profondità è direttamente collegata con l'assetto litologico e sedimentario dell'area. In tale area si localizzano svariati pozzi connessi con la vocazione agricola.	Rischio di cancellazione del reticolo idrografico a favore dell'accorpamento dei poderi per colture estensive. Consumo di suolo con rischio di inquinamento e depauperamento degli acquiferi e nel fondovalle rischio strutturale di esondazione. Le trasformazioni tendono ad attenuare le funzioni idrogeologiche, ostacolando la ricarica delle falde acquifere e l'assorbimento dei deflussi.
Idrografia naturale			
Idrografia artificiale		Valore paesaggistico del reticolo idrografico intrapoderale che permette la lettura del tessuto agricolo tradizionale, in particolare il Fosso della Reglia Presenza di opere idrauliche legate ai mulini della Reglia di Anghiani (denominata Reglia dei Mulini)	
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche		Valore paesaggistico dei rimanenti filari di alberi lungo i fossi interpoderali. Valore delle zone boscate a Sud sulle pendici della Collina di Anghiani. Valore nella zona Nord-Ovest sulla collina in prossimità La Vigna per i boschetti ancora rimasti in vicinanza del centro abitato, nonché per la visuale verso la vallata. Il morfotipo ecosistemico identitario della piana alluvionale fra Anghiani e Sansepolcro è la matrice agroecosistemica di pianura, che seppure abbia una minore valenza funzionale nell'ambito della rete	Rischio di taglio dei filari a favore dell'accorpamento dei poderi per colture estensive. In località La Vigna rischio dell'espansione urbana vista la vicinanza con il centro abitato.

		ecologica, rispetto ai nodi, si caratterizza comunque per la presenza di elevati valori di idoneità per alcune specie focali e per molte specie animali legate in generale agli agroecosistemi. In particolare la piana attorno al rettillo è caratterizzata da un fitto reticolo di corsi d'acqua di piccole dimensioni e di aree umide, spesso ex aree estrattive o laghetti di caccia, che rendono l'area particolarmente vocata per ospitare una fauna legata alle aree umide, in particolare anfibi ed uccelli acquatici, specialmente ardeidi. Il portale Re.Na.To. (Repertorio Naturalistico Toscano) riporta diverse segnalazioni del Cavaliere d'Italia (Himantopus himantopus), specie di interesse per la conservazione a livello comunitario, ma anche di specie legate alle aree aperte, come la quaglia (Coturnix coturnix), la tittavilla (Lullula arborea) e l'averla piccola (Lanius collurio), anche queste ultime specie protette a livello comunitario e legate agli agroecosistemi con presenza di filari, siepi e boschetti. Tra l'avifauna sono segnalati anche rapaci come il gheppio (Falco tinnunculus).	
Aree di riconosciuto valore naturalistico			
Struttura antropica			
Insedimenti storici		Valore dei nuclei rurali sparsi nella vallata del Tevere (Palazzo Grande, Il Mulinello, ecc.)	Elementi di criticità legati al processo di urbanizzazione al piede della collina di Anghiari (anni '70-'80) e allo sviluppo del polo industriale di Santa Fiora. L'area più prossima all'abitato di Sansepolcro ha visto negli anni più recenti un'espansione consistente di insediamenti produttivi e commerciali con la progressiva saldatura degli edificati lungo la viabilità e la sempre maggiore marginalizzazione dei varchi non edificati. Il vecchio tracciato della ferrovia, che correva parallelo allo stradone Anghiari – Sansepolcro, è stato completamente cancellato, poiché scavato al fine di creare il reticolo di scolo posto a fianco dello stradone stesso. Le tracce di tale percorso ferroviario rimangono evidenti in Valdegatti, comune di Anghiari e nel comune di Monterchi, ovvero in contesti estranei alla presente scheda di definizione vincolo. È stato redatto un progetto per trasformare il tracciato della ex ferrovia in ciclopiista.
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica	La rotabile Anghiari-Sansepolcro per la sua giacitura, e sviluppo planimetrico.	Valore storico e paesaggistico del rettillo Anghiari-Sansepolcro.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario		La piana fra Anghiari e Sansepolcro è contraddistinta da un tessuto agricolo di elevato valore paesaggistico, con una maglia regolare, sia pure ridotta in continuità e allargata nelle dimensioni, caratterizzata dalla permanenza di una trama culturale di piantate, filari e altri elementi di corredo vegetale con funzioni di strutturazione paesaggistica ed ecologica, di una rete scolante in certe parti ancora fitta.	
Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere.	Eccezionale valore panoramico della rotabile in quanto punto di vista pubblico da cui si gode la visuale degli antichi complessi di Anghiari e Sansepolcro.	Valore delle visuali paesaggistiche del rettillo Sansepolcro-Anghiari sia verso i due centri abitati sia per la percezione della valle con il corso del Tevere.	Le espansioni edilizie, commerciali, industriali al piede del paese di Anghiari potrebbero rischiare di compromettere il valore paesaggistico delle visuali.
Strade di valore paesaggistico			

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	obiettivi con valore di indirizzo	direttive	prescrizioni
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Mantenere il sistema idrografico e conservare il sistema dei canali e degli scolli (Reglia dei Mulini). 1.a.2. Ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 1.b.1. Riconoscere: - gli ambienti fluviali maggiormente artificializzati e degradati; - le opere di regimazione idraulica, ove costituiscano elementi di valore riconosciuto. 1.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - conservare il sistema idrografico naturale e quello artificiale costituito da canali e scolli. - limitare ulteriore consumo di suolo.	1.c.1. Gli interventi di trasformazione del sistema idrografico sono ammessi solo se funzionali alla riduzione del rischio idraulico, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, e devono presentare una qualità estetica percettiva dell'inserimento delle opere al fine del mantenimento dei valori di paesaggio identificati. 1.c.2. Non sono ammessi interventi che possano comportare una modifica dell'assetto idrogeologico e che interferiscano con la faglia freatica.
Struttura eco sistemica/ambientale - Vegetazione - Aree di riconosciuto valore naturalistico	2.a.1. Mantenere le formazioni boscate presenti a sud sulle pendici della Collina di Anghiari e a nord-ovest in località La Vigna in prossimità del centro abitato.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 2.b.1. Individuare: - soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano paesaggistico. 2.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - tutelare/riqualificare i corridoi ecologici esistenti e gli elementi del paesaggio agrario in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici); - lavorare politiche di gestione delle attività agricole che garantiscano il mantenimento degli attuali assetti; - evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, nonché l'impermeabilizzazione e la frammentazione degli agroecosistemi, compresa l'installazione di impianti fotovoltaici a terra.	2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità complessiva degli agroecosistemi e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari e puntuali del paesaggio agricolo (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale, piccoli nuclei forestali, grandi alberi camponi,...).
Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale tipico del riordino fondiario a seguito di bonifica con prevalenza di seminativi, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con gli abitati storici.	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.1. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura profonda del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a: - le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti in area collinare scolline e fossi in pianura), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico- percettivo che su quello funzionale; - le aree caratterizzate dalla permanenza della struttura agraria del sistema della bonifica; - i manufatti, le opere idrauliche e le architetture rurali legate agli interventi di bonifica, nonché la viabilità interpodereale e le colture tradizionali ancora esistenti. 3.b.2. Riconoscere i caratteri tipologici e morfologici che contraddistinguono gli edifici rurali con caratteristiche storiche-tipologiche ed in particolare i casali e le opere legate al sistema della bonifica, anche sulla base delle schedature già operate dalle Amministrazioni. 3.b.3. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - garantire la tutela e la leggibilità dell'assetto idraulico-agrario storico del paesaggio della bonifica (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali), il recupero della trama fondiaria minuta definita dalla viabilità podereale e interpodereale. - mantenere inalterata la leggibilità del sistema insediativo evitando nuovi inserimenti, espansioni o modifiche che ne alterino i caratteri storici e le relazioni spaziali; - garantire che eventuali demolizioni e relativi accorpamenti di volumi non inficino la riconoscibilità del sistema insediativo storico-funzionale costituito; - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito del PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - garantire la manutenzione e tutela della viabilità minore (strade vicinali, poderali e campestri...) evitando modifiche che ne possano compromettere l'attuale assetto.	3.c.1. Gli interventi che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - preservino le caratteristiche morfologiche (anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico) proprie del contesto quanto a reticolo di smaltimento ed elementi lineari che caratterizzano il sistema; - si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale della pianura, derivante dal riordino fondiario, seguendone le direzioni fondamentali; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di svolgimento delle attività agricole, sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, materiali impiegati, manufatti di corredo; - nelle aree collinari siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente che provochino l'eliminazione complessiva delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli. 3.c.2. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - per gli edifici aventi valenza storico-architettonica, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il

			frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto. 3.c.3. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi per i quali è riconosciuta una valenza insediativa, che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito. 3.c.4. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento. 3.c.5. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo visivamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. 3.c.6. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.
	3.a.2. Conservare il valore storico della rotabile Anghiari - Sansepolcro mantenendone i caratteri strutturali e morfologici.	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.4. Riconoscere, in relazione alla rotabile Anghiari Sansepolcro, i caratteri strutturali/tipologici (giacitura, forma del tracciato,...), 3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - limitare le previsioni, sul tracciato di particolare visibilità e valore storico, degli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti, aree di sosta, roatorie nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; al fine di non alterare la morfologia del tracciato "rettilineo". - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra il tracciato e l'adiacente contesto rurale;	3.c.7. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - siano esclusi gli interventi suscettibili di alterare o compromettere l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (piastrini, edicole, marginette, cippi,...) di valore storico-tradizionale; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica,

			garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; • il trattamento degli spazi interclusi nelle roatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia. 3.c.8. Non sono consentiti interventi che possano alterare il tracciato "rettifilo".
	3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica. 3.a.5. Garantire la coerenza di addizioni volumetriche e degli altri interventi edilizi, rispetto ai valori espressi dal centro storico di Anghiari e dal suo intorno territoriale, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa.	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.6. Riconoscere i margini degli insediamenti, nonché i loro caratteri paesaggistici, quale limite percepibile dell'insediamento consolidato rispetto al territorio rurale. 3.b.7. Individuare gli elementi significativi del territorio dotati di identità storico culturale, ancora riconoscibili (trama viaria, patrimonio edilizio storico, manufatti, elementi 'identitari locali', matrice e regole insediative storiche). 3.b.8. Riconoscere con visivi che si aprono da e verso l'insediamento storico di Anghiari, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalle vie di accesso. 3.b.9. Individuare zone di compromissione relative a espansioni non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico di Anghiari e orientare gli interventi al recupero dell'immagine storica. 3.b.10. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a: - limitare i processi di urbanizzazione e di sviluppo infrastrutturale ad eccezione della mobilità lenta; - contenere i processi di urbanizzazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche al fine di evitare che nuovi interventi risultino concorrenziali rispetto alla riqualificazione dell'esistente; - evitare lo sfregiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani, prestando particolare attenzione agli assi di ingresso; - evitare interventi edilizi che erodano maglie rurali ancora riconoscibili e che riducano/elimino le aree verdi con ruolo di filtro tra l'edificato e le emergenze storiche con particolare riferimento a quelle presenti tra la zona Giardinella e il centro storico di Anghiari; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso il centro storico di Anghiari, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, al fine di impedire interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva, assicurando altresì la tutela dei varchi visuali ineditificati esistenti; - assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali eventualmente presenti nell'intorno paesaggistico; - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico eventualmente presente; - all'armonioso rapporto verde-costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenti con il progetto architettonico.	3.c.9. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - mantengano e riqualifichino i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti e segni che costituiscono testimonianza di valore storico-culturale; - non compromettano il valore storico, i caratteri morfologici e stilistico-decorativi dei nuclei storici, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai percorsi di accesso; - riqualifichino le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato; - mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - evitino l'apertura di nuovi fronti continui di costruito in aderenza o in prossimità di assi viari di valore storico e panoramico quale la rotabile Anghiari-Sansepolcro; - garantiscano, lungo la viabilità principale, la permanenza di adeguate aree e spazi di inedificabilità mirate alla conservazione della visibilità dei centri storici di Anghiari e Sansepolcro; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. 3.c.10. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato. Sono fatti salvi i procedimenti volti al perfezionamento, alla regolarizzazione e all'accertamento di conformità di titoli abilitativi edilizi ai sensi della legislazione vigente, ferma restando la verifica di compatibilità paesaggistica da parte delle autorità competenti.
Elementi della percezione	4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei centri storici di Anghiari e Sansepolcro, così come percepiti dalle visuali panoramiche che si aprono dalla rotabile Anghiari - Sansepolcro,	Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 4.b.1. Individuare: - i con visivi di interesse panoramico presenti lungo il rettillo dai quali si percepiscono centri storici di Anghiari e Sansepolcro e il territorio rurale circostante. 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - salvaguardare e valorizzare il tracciato della rotabile nonché le visuali panoramiche che si aprono da esso verso i centri storici e verso la piana agricola circostante; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia,	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. 4.c.2. È da escludere l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica

- Visuali panoramiche 'da' e 'verso' (unire a percorsi e punti di vista), percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico		sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante e delle strutture commerciali-ristorative; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione dei centri storici; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso i centri storici, con particolare riguardo alle aree sottostanti il centro storico di Anghiari.	non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso. 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico. 4.c.4. Sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sulle coperture in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà dei manti di copertura del centro/nucleo storico. Non è ammessa l'installazione a terra di tali impianti.
---	--	---	--



Art. 136
D.Lgs. n.
42/2004

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PAESAGGIO
ART. 137 D.LGS. 42/2004 - ART. 1 L.R. 26/2012



Rettifilo che collega Anghiari e Sansepolcro (Arezzo)

Osservazione 1 del 13/07/2026 Prot. 0567475

Sintesi osservazione	Controdeduzioni
Viene evidenziato che nei decenni passati il suddetto vincolo è stato applicato in maniera discontinua portando al rilascio di numerosi titoli autorizzativi edilizi, anche per nuova costruzione, privi della valutazione di compatibilità paesaggistica. Tali immobili così costruiti potrebbero oggi essere regolarizzati mediante l'applicazione dell'art. 209-bis, comma 14, della Legge Regionale n. 65/2014; La Sezione IV contenente la Prescrizione 3.c.10, così come approvata nella Commissione del 22/01/2026 e pubblicata contestualmente alla Proposta, sancisce l'impossibilità di avere una conformità urbanistica, ad oggi, per tutti i manufatti da regolarizzare in merito alla categoria "nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati" precludendo il perfezionamento dei titoli abilitativi e la conseguente conformità urbanistico-edilizia degli stessi. Viene quindi proposta alla Commissione la modifica della richiamata prescrizione che potrebbe essere così integrata: <i>«3.c.10. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato. Sono fatti salvi i procedimenti volti al perfezionamento, alla regolarizzazione e all'accertamento di conformità di titoli abilitativi edilizi ai sensi della legislazione regionale vigente, ivi compresi i procedimenti di cui all'art. 209-bis, comma 14 della L.R. 65/2014, ferma restando la verifica di compatibilità paesaggistica da parte delle autorità competenti.»</i>	Al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di perfezionare sotto il profilo procedimentale i titoli edilizi già formalmente rilasciati alla data di adozione del provvedimento Proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico paesaggistico relativa al "Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari", si ritiene <u>parzialmente accoglibile l'osservazione</u> proposta con conseguente integrazione della prescrizione, così come di seguito riportato: <i>«3.c.10. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato. Sono fatti salvi i procedimenti volti al perfezionamento, alla regolarizzazione e all'accertamento di conformità di titoli abilitativi edilizi ai sensi della legislazione vigente, ferma restando la verifica di compatibilità paesaggistica da parte delle autorità competenti.»</i>