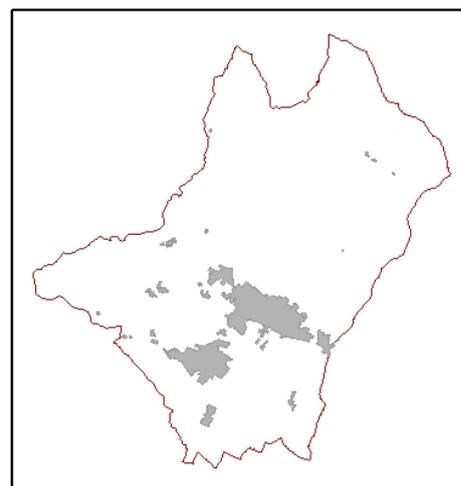


Regolamento Urbanistico

L.R.T. 1/2005, art.55

RELAZIONE



Maggio 2014

Adozione
Approvazione

ELABORATO

11

SCALA



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO

Prof. ssa Daniela Frullani

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Prof. ssa Daniela Frullani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Remo Veneziani

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E

RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO

Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO

Arch. Ilaria Calabresi

Arch. Maria Luisa Sogli

GRUPPO DI PROGETTO

PROGETTISTA

Prof. Arch. Gianfranco Gorelli

CO - PROGETTISTI

Arch. Serena Barlacchi

Arch. Michela Chifi

Arch. Silvia Cusmano

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Arch. Michela Chifi

ASPETTI GIURIDICI

Avv. Enrico Amante

INDAGINI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA,

IDRAULICA E SISMICA,

MICROZONAZIONE SISMICA

PROGEO associati

STUDI IDRAULICI

Ing. Marco Benini

INDICE

PREMESSA.....	4
<i>Principi e azioni</i>	4
PROFILO PROGRAMMATICO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO	8
PROFILO GENERALE SINTETICO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO NELLA LEGGE TOSCANA	10
IL REGOLAMENTO URBANISTICO NELLA REALTÀ DI SANSEPOLCRO.....	11
LA STRUTTURA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	22
CONFRONTO TRA I QUATTRO STRUMENTI URBANISTICI CRITERI, CLASSI E TIPI DI INTERVENTO AMMESSI.....	32
CONTRIBUTO AL PROGETTO INTERREGIONALE SUI PERCORSI FRANCESCANI	49
NOTA PER L'ISTITUZIONE DI UN PARCO AGRICOLO DI SANSEPOLCRO	50
STANDARD	53
APPENDICE 1	56
APPENDICE 2	62
APPENDICE 3	97

PREMESSA***PRINCIPI E AZIONI***

Gli strumenti urbanistici generali sono sempre un grande impegno per le amministrazioni comunali sia nelle fasi di indirizzo, formazione e condivisione, sia in quella dell'attuazione, in quanto coinvolgono la progettualità e la visione politica del futuro in una molteplicità di aspetti e settori della vita sociale e economica della città e del suo territorio. Costituisce anche un importante banco di prova delle capacità operative delle strutture della amministrazione nonché un'occasione per testare l'attitudine alla collaborazione fra molti settori funzionali dell'apparato comunale che vengono coinvolti nel progetto di piano, specialmente nel caso del Regolamento urbanistico che deve essere riguardato come una sorta di testo unico delle molteplici discipline comunali, dall'urbanistica in senso stretto ai lavori pubblici, alla casa, all'ambiente, alle attività produttive, al sociale e all'istruzione.

L'Amministrazione comunale di Sansepolcro ha affrontato questo impegno cercando di procedere in modo cumulativo rispetto al Piano strutturale predisposto dalla precedente Amministrazione senza smantellarne i contenuti principali, ma dovendo comunque procedere ad alcuni aggiornamenti e riallineamenti al mutato quadro legislativo e regolamentare. Il Regolamento urbanistico in adozione è la risultante ponderata di tutti questi aspetti e si propone sia come concreta prospettiva nel tempo breve di un quinquennio sia come scenario di più lungo periodo in quanto su alcuni temi cruciali del momento presente propone visioni prospettiche che possono costituire un antidoto politico all'attuale scorciamento del futuro.

Il Comune di Sansepolcro è dotato del Piano strutturale (di seguito P.S.) dalla primavera del 2011 in seguito ad un lungo lavoro di elaborazione avviato per ben due volte e attraverso un continuo mutare del quadro legislativo e normativo regionale di riferimento. Al fine di delineare la struttura e i contenuti dello strumento di governo del territorio nonché le relazioni con la pianificazione sovraordinata e di settore appare opportuna la descrizione sintetica delle fasi salienti intervenute durante il lungo periodo di elaborazione della documentazione costitutiva del P.S..

Il Comune di Sansepolcro ai sensi dell'art. 39 della L.R.T. 5/95, in data 23.03.2001 aveva sottoscritto un'intesa con la Regione Toscana e la Provincia di Arezzo; ratificandola con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 23.04.2001, al fine di fissare il termine per l'adozione del Piano Strutturale comunale (P.S.) alla data 31.12.2003.

L'Amministrazione comunale con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 26.02.2002 ha dato l'Avvio del Procedimento del Piano strutturale con la procedura di formazione e approvazione prevista dall'art. 25 della L.R.T. 5/95. In seguito con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 06.04.2004 fu adottato il Piano.

Le osservazioni pervenute furono numerose, pertanto dopo 10 sedute consiliari, a partire dalla prima tenuta in data 02.02.2005, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 21.10.2005 furono approvate tutte le controdeduzioni relative. Il P.S. controdedotto fu inviato alla Provincia per il rilascio del parere di conformità/compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento (di seguito P.T.C.) e

che fu rilasciato con l'evidenza di alcune non conformità con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 36 del 09.03.2006.

Agli effetti durante l'iter di approvazione il quadro normativo di riferimento in materia di Governo del Territorio si era notevolmente trasformato se si tiene conto che nel gennaio 2005 era entrata in vigore la nuova legge regionale L.R.T. 1/05 che innovava profondamente, in termini di contenuti e di procedure, la formazione degli strumenti urbanistici e, in particolare, del Piano Strutturale, definito "strumento della pianificazione territoriale" insieme al P.T.C. provinciale ed al Piano di Indirizzo Territoriale (di seguito P.I.T.) regionale, e del Regolamento Urbanistico (di seguito R.U.), definito invece "atto di governo del territorio". Ma non solo, a partire dal febbraio 2007 entrarono in vigore numerosi Regolamenti di attuazione della L.R.T. 1/05 ed infine nell'aprile 2007 fu adottato dal Consiglio Regionale il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con le relative misure di salvaguardia entrate contestualmente in vigore.

Sulla base dello scenario figurato l'Amministrazione Comunale ritenne doveroso armonizzare il proprio strumento di pianificazione territoriale al sopravvenuto quadro normativo procedendo in primis all'integrazione dell'atto di Avvio del Procedimento ai sensi degli articoli 15, 16 e 17 della L.R. 1/05 del P.S. aggiornato

Il procedimento di formazione del Piano Strutturale è stato avviato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 144 del 16/10/2007.

Il P.S. è stato poi adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2009.

A seguito di numerose sedute consiliari a partire dalla prima, in data 30/06/2010, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni presentate.

Il Piano Strutturale è stato definitivamente approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 22/11/2010; mentre con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 21/04/2011 il Consiglio Comunale ha preso atto degli elaborati definitivi del Piano Strutturale a seguito delle modifiche introdotte con le numerose sedute e deliberazioni succedutesi.

Con D.C.C. n. 121 del 21/10/2011 il Piano Strutturale è stato adeguato alla pronuncia della Conferenza paritetica interistituzionale del 15/06/2011 ai sensi dell'art. 26, comma 3 della L.R.T. 01/05.

Infine con D.C.C. n. 122 del 21/10/2011 è stato dato atto delle rettifiche da apportare agli elaborati definitivi del P.S. approvato per meri errori formali rilevati successivamente alla loro pubblicazione della D.C.C. 43/2011 e dei suoi allegati.

Il Comune di Sansepolcro è dotato di un variegato numero di strumenti urbanistici previgenti, di seguito enumerati, interessati da numerose varianti urbanistiche, normative e di dettaglio susseguitesi nel tempo ed in itinere:

1. Variante generale al P.R.G. approvata con D.C.R. n. 197 del 31/10/2001 e sue varianti definitivamente approvate coerenti con la disciplina delle invariati strutturali e con la disciplina generale e di dettaglio del P.S.;

2. Variante per il Centro Storico di Sansepolcro e la Variante per la fascia compresa tra le mura ed i viali approvate con D.G.R.T. n. 1356 del 21.02.1994 e successive varianti;
3. Variante per l'area ex Buitoni approvata con D.G.R.T. n. 236 del 10.03.1997 e successive varianti;
4. Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane approvata con D.G.R.T. n. 12553 del 30.12.1993 e successive varianti;
5. Variante per l'edificato di matrice storica approvata con D.C.C. n. 37 del 25.03.2002;
6. Variante per le aree produttive approvata con D.C.C. n. 87 del 27/08/2004;
7. Variante per le zone agricole approvata con D.C.C. n. 131 del 06/11/2003.

Dall'approvazione del Piano Strutturale ad oggi lo scenario di riferimento per l'attività di pianificazione territoriale comunale è sostanzialmente mutato:

- il quadro legislativo e normativo nazionale e regionale relativo prospetta numerose innovazioni:
 - a. la L.R. 1/2005 ed i suoi regolamenti attuativi sono soggetti ad un lavoro continuo di aggiornamento del corpo normativo: il nuovo quadro delineato dalla Legge regionale 6/12 prevede la eliminazione della valutazione integrata, ma il mantenimento di alcuni dei suoi contenuti, che confluiscono all'interno del piano che dovrà contenere, una serie di valutazioni che ai sensi del Regolamento attuativo dell'art. 11 della L.R. 1/2005 (Regolamento 4R/2007) erano precedentemente contenute nei documenti della Valutazione Integrata; in particolare, la valutazione della coerenza interna ed esterna e la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello territoriale, economico, sociale e per la salute umana, cui si aggiunge la valutazione degli effetti a livello paesaggistico, mentre sarà invece prerogativa della valutazione ambientale strategica (in seguito V.A.S.) di cui alla L.R. 10/2010 la valutazione degli effetti ambientali. Il decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2010, n. 7/R "Modifiche al regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale), della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio))" apporta importanti modificazioni alla disciplina del territorio rurale. A seguito degli eventi calamitosi avvenuti si introduce nuove misure regolamentari degli aspetti geologici e idrogeologici: sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.51 (Parte I) del 02.11.2011 è stato pubblicato il decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche" (D.G.R. 53/R/2011), in sostituzione del regolamento 26/R del 2007, che disciplina:

- I. le direttive tecniche per le indagini atte a verificare la pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico, la fattibilità delle previsioni e per la valutazione degli effetti locali e di sito in relazione all'obiettivo della riduzione del rischio sismico, indicate "indagini geologiche";
- II. il procedimento per il deposito delle indagini geologiche presso le strutture regionali competenti;
- III. le modalità del controllo delle indagini geologiche da parte della struttura regionale competente.

la L.R. 21 maggio 2012 n. 21, nel B.U.R.T. 23 maggio 2012 n. 24, reca disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua;

- la situazione socio – economica, anche a livello locale, ha risentito della crisi globale, definendo una stasi delle strategie previsionali dello strumento di governo del territorio vigente.

La redazione del Regolamento Urbanistico (in seguito R.U.), nell'aprire una riflessione sul quadro previsionale complessivo dell'atto di governo, con riferimento alla L.R. 01/2005 che impone quale termine di efficacia per alcune previsioni i cinque anni successivi alla approvazione dello stesso o di sua variante, ha come obiettivo prioritario quello di garantire la continuità operativa delle trasformazioni pubbliche e private del territorio delle quali si prevede l'attuazione a breve termine e di riconfermare quelle previsioni che hanno perso efficacia ma in relazione alle quali è già stato avviato o programmato l'iter attuativo.

L'art. 55 della L.R. 1/2005 dispone che le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione *"sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi"*.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico e la relativa disciplina di attuazione costituiscono esito operativo dei contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale.

Nella definizione di dettaglio delle articolazioni territoriali e delle discipline richiamate, e più in generale nella redazione degli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, sono state apportate parziali e limitate modifiche a talune indicazioni cartografiche, elencazioni e perimetrazioni del Piano Strutturale, al fine di rettificare imprecisioni od omissioni di quest'ultimo, nonché per adeguare le previsioni in esso contenute alle ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite dopo la sua approvazione. Le variazioni principali derivano dall'impiego nel Regolamento Urbanistico di basi cartografiche a scala di maggior dettaglio rispetto a quelle utilizzate per il Piano Strutturale.

In relazione a ciò si evidenzia l'aggiornamento cartografico e pertanto l'innovazione dei seguenti elaborati:

- disciplina delle invarianti strutturali;
- disciplina geologica ai sensi del regolamento regionale 53/R;
- sistemi infrastrutturali relativi alla rete acquedottistica e fognaria

Le disposizioni di cui alla Legge 1/2005 all'art. 55 comma 1 bis, e pertanto all'art. 11, c. 2 lett. a) e b), inerenti l'attestazione della conformità delle previsioni del Regolamento Urbanistico rispetto a quelle del Piano strutturale, l'esplicitazione delle relazioni fra le previsioni del Regolamento urbanistico stesso e i piani provinciali e regionali nonché le motivazioni delle scelte di pianificazione rispetto agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali, rilevanti per l'uso del territorio e della salute umana sono soddisfatte dai contenuti di cui all'elaborato 13 VAS – Rapporto ambientale.

PROFILO PROGRAMMATICO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO

L'Amministrazione Comunale ha delineato gli indirizzi per la redazione del primo Regolamento Urbanistico nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 21/01/2013. Nel Documento allegato a tale deliberazione sono stati affrontati tutti i principali temi sui quali dovrà necessariamente incardinarsi il primo atto di governo del territorio di attuazione delle previsioni del P.S. in merito ai quali si riportano di seguito gli specifici estratti.

Innanzitutto vi si sottolinea che *“occorre puntare l'attenzione sul **Centro Storico**, interpretandone il ruolo sia in chiave di funzione identitaria della nostra comunità, sia in termini di qualità della vita e di funzionalità, sia nella prospettiva dell'accoglienza e della valorizzazione turistica. Si parte dal concetto che il centro è il cuore, non solo fisico, della nostra Città, la salvaguardia della sua architettura è sicuramente il principale obiettivo, tuttavia per mantenerlo vivo e proiettarlo nel futuro occorrono scelte coraggiose ed innovative, che ne contrastino il declino come area pulsante di attività, non solo commerciali e culturali, ma anche artigianali (artigianato artistico e tradizionale) e professionali; è inoltre importante impegnarsi nel recupero degli edifici e nella riqualificazione urbana per incentivare la funzione residenziale, per restituire spazi di fruizione sociale agli abitanti (magari impostando progetti di riqualificazione anche con la partecipazione dei residenti) e per intervenire con criteri omogenei, anche attraverso la predisposizione di un piano complessivo, in tema di arredi pubblici, a partire da un progetto specifico per Piazza Torre di Berta, che renderanno il nostro centro storico più accogliente e attrattivo per turisti e cittadini. Una città che sia funzionale anche e soprattutto per i cosiddetti utenti deboli, bambini, anziani, portatori di handicap, per cui è necessario investire in una progettualità che preveda percorsi pedonali sicuri, piste ciclabili nel perimetro esterno alle mura urbane e l'eliminazione di barriere architettoniche, anche attraverso l'adesione formale a progetti (es. P.E.B.A, a cui abbiamo già aderito), che impegnino l'Amministrazione e i privati ad aderire a protocolli per una città a misura di bambini e di persone fragili, nella convinzione che da queste azioni sistemiche tutti potranno trarne beneficio e migliorare la qualità della vita. Per quanto riguarda il sistema del verde pubblico, oltre alla riqualificazione delle aree periferiche e dei giardini al servizio delle frazioni, poniamo come prioritaria la questione delle aree verdi residue intorno alle mura, cioè quelle non*

ancora trasformate in parcheggi, e soprattutto degli spazi verdi sopra le mura, che riteniamo di particolare pregio, impostando un'inversione di tendenza che non permetta più di privatizzare ed edificare tali parti di città, come avvenuto in passato, consentendo interventi di manutenzione necessari ad una fruizione pubblica, a carattere sociale e culturale.”

In merito alle scelte relative al patrimonio edilizio esistente viene indicato il *“criterio di privilegiare **interventi di ristrutturazione, di riqualificazione e di riconversione** (specialmente in relazione agli insediamenti a carattere produttivo), piuttosto che di nuova espansione, in un'ottica di "consolidamento dell'area urbana" e di ricomposizione del tessuto urbano, limitando al massimo il consumo di territorio vocato ad attività agricola o comunque di aree non precedentemente urbanizzate o antropizzate. Potremo fare ricorso, dove si rendesse necessario al conseguimento di questi obiettivi, alle procedure di **perequazione urbanistica**, definendo regole trasparenti, in accordo con la normativa regionale”*

In coerenza con tale obiettivo e *“In relazione al concetto di **riconversione**, dovranno essere incentivate e maggiormente consolidate le linee d'indirizzo già emerse nella redazione del P.S., per rendere efficacemente realizzabile il percorso di accentramento delle attività manifatturiere in un'unica zona produttiva, dotata di tutte le infrastrutture e dei servizi necessari, e in grado di porsi al centro di un bacino produttivo più ampio a carattere sovra comunale, accompagnando con un progetto urbanistico organico il progressivo processo di trasformazione delle altre due aree industriali di più modeste dimensioni, in grado di configurare "nuove" parti di città con un adeguato grado di autonomia insediativa rispetto al resto della città (residenza, servizi, aree verdi, infrastrutture).”*

Per ciò che riguarda il territorio extraurbano vi si afferma: *“Riteniamo inoltre importante valorizzare **la nostra economia agricola**, come fonte significativa della ricchezza locale, incentivando in termini normativi l'adeguamento o la costruzione di manufatti necessari alle attività degli imprenditori, utili alla produzione e consentendo di realizzare miglioramenti abitativi in linea con gli standard e la qualità residenziale dei nostri tempi. Nel contempo, un tema fondamentale da sviluppare con impegno è quello di promuovere e sostenere le aziende agricole che accettano e condividono le regole della sostenibilità ambientale, che si fanno carico della tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche con una corretta manutenzione dei suoli e del deflusso delle acque, che si dedicano a produzioni di qualità che non inquinino le falde e non banalizzino il paesaggio agrario”*

Per ciò che riguarda infine il tema della partecipazione si sottolinea che occorre *“attuare la massima **partecipazione cittadina** alla costruzione dello strumento urbanistico, per una autentica condivisione delle scelte che tenga conto delle aspirazioni e dei bisogni delle persone e della collettività, cercando di coniugare le esigenze diffuse con quelle più generali ed evitare il più possibile l'allungamento dei tempi nella fase successiva all'adozione, tentando di ridurre il ricorso eccessivo alle osservazioni”*.

PROFILO GENERALE SINTETICO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO NELLA LEGGE TOSCANA

La legge toscana di governo del territorio definisce il Regolamento Urbanistico come il segmento *operativo* della pianificazione di competenza del comune. In quanto tale il Regolamento Urbanistico è posto in stretta relazione con il Piano Strutturale da cui trae contenuti, criteri, indirizzi e profili quantitativi. Diversamente dal Piano Strutturale ha, però, efficacia *diretta* e capacità conformativa sul regime dei suoli.

Il Regolamento Urbanistico quindi, ai sensi dell'art. 55 della legge 1/2005 e dei successivi regolamenti, si articola in due parti:

A- La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;

B- La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

I contenuti dettagliati di ciascuna delle due parti sono definiti rispettivamente ai commi 2 e 4 del medesimo articolo 55. In sintesi sono oggetto di Regolamento urbanistico per il punto A: l'insieme del *patrimonio edilizio e urbanistico* esistente con esplicitazione dei modi e dei limiti alla sua conservazione e trasformabilità; il *perimetro* dei centri abitati e gli eventuali completamenti; la verifica e l'attuazione degli *standard* urbanistici; la disciplina del *territorio agricolo*; la disciplina delle *funzioni*; la fattibilità *idrogeologica* degli interventi.

Sono oggetto per il punto B: le *addizioni insediative*; gli ambiti per la *riorganizzazione* dei tessuti insediativi; l'individuazione degli ambiti da assoggettare a *strumento attuativo*; gli interventi *settoriali*; le nuove *infrastrutture*; l'*abbattimento* delle *barriere* architettoniche e urbanistiche; i vincoli preordinati all'*esproprio*; la *perequazione*.

Le previsioni di cui al punto B e gli strumenti attuativi di iniziativa privata hanno validità di cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Con riferimento alle scelte di cui ai punti A e B, il Regolamento Urbanistico deve attestare la conformità ai contenuti del Piano Strutturale e la coerenza con le previsioni del PTCP e del PIT in ordine agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio e la salute umana.

Il processo di formazione del Regolamento Urbanistico si nutre di momenti di *partecipazione* con il coinvolgimento di soggetti sociali, economici, istituzionali del territorio; alle previsioni del Regolamento urbanistico si applica la Valutazione Ambientale Strategica.

L'espressione operativa in cui si concludono le previsioni del Regolamento urbanistico, riguardano in generale interventi diretti o interventi soggetti a pianificazione attuativa. Si propone di affiancare a queste forme canoniche, l'ulteriore modalità consistente nella definizione di assetti assimilabili a quelli di livello di Piano attuativo (Master plan) da fissare già nel Regolamento urbanistico. I soggetti trasformatori possono, aderendo a tali assetti, passare direttamente alla progettazione preliminare (unitaria e soggetta a convenzione) degli interventi, saltando la procedura di piano attuativo. Tale procedura resta obbligatoria qualora il soggetto trasformatore non intenda aderire allo schema attuativo del Master plan. Scopo della proposta è lo snellimento delle procedure, a parità di condizioni di indirizzo e controllo pubblico del piano.

IL REGOLAMENTO URBANISTICO NELLA REALTÀ DI SANSEPOLCRO

Lo schema dei contenuti del Regolamento Urbanistico sinteticamente delineato sopra, calato nella specifica realtà territoriale del comune di Sansepolcro, assume le connotazioni descritte di seguito.

- 1) Il Piano Strutturale in vigore esplicita in modo puntuale e dettagliato i propri indirizzi pianificatori spingendosi fino ad indicazioni meta-progettuali relative ad ambiti urbani e periurbani considerati strategici ed indicando obiettivi e azioni molto precise riguardo agli ambiti rurali e ambientali del territorio. Ne consegue la necessità da parte del Regolamento Urbanistico di spingersi in *prefigurazioni progettuali approfondite* nelle quali trovino quindi risposta le esigenze manifestate in sede di Piano Strutturale e gli indirizzi per il futuro Regolamento Urbanistico relativi alla qualità urbanistico-architettonica certamente dovuta ad un insediamento del rango di Sansepolcro.
- 2) Il Piano Strutturale fa propria una lunga serie di strumenti urbanistici attuativi o di settore che "tracciano" gli ultimi vent'anni della pianificazione di Sansepolcro. Buona parte di questi strumenti, spesso innovativi e di grande qualità progettuale, ha considerato l'imponente patrimonio storico-insediativo e culturale della città al fine di guidarne la tutela e la trasformabilità limitata. Ovviamente non sono mancate difficoltà applicative per lo più dovute ai rapidi mutamenti intervenuti nello scenario normativo e legislativo (basti pensare alla lunga sequenza di diverse definizioni delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente e dei relativi titoli abilitativi, di matrice governativa o regionale), nonché in quello socio-economico, energetico, ecc.

Il Piano Strutturale indica la volontà dell'Amministrazione comunale di procedere secondo una modalità "cumulativa" degli strumenti urbanistici previgenti, aggiornandone i contenuti, senza peraltro stravolgerne la filosofia. Si prefigura quindi un Regolamento Urbanistico che abbia i caratteri di una sorta di "testo unico" della disciplina urbanistica pregressa e attuale in grado

anche di ricomporre, secondo una risultante comprensibile nei suoi contenuti e negli effetti attesi, le molteplici e talvolta scoordinate pianificazioni e progettazioni settoriali. In altri termini si chiede allo strumento operativo della pianificazione comunale non solo di disciplinare i diversi aspetti e fenomeni del territorio, ma di non rinunciare a disegnare uno *scenario unitario e coerente*, comprensibile anche ai non specialisti, della città e dei territori del prossimo futuro.

Ovviamente la redazione del Regolamento urbanistico non può non seguire i contenuti e le procedure definiti dalla legge di riferimento; l'eventuale valore aggiunto di una proposta metodologica si gioca nella declinazione che si propone per alcuni temi e nelle ulteriori elaborazioni che ne diano conto ed efficacia. In particolare si ritiene utile delineare la proposta metodologica stessa fornendo una declinazione concettuale delle diverse *parole chiave* che popolano il lessico urbanistico contemporaneo e caratterizzano anche il Piano Strutturale di Sansepolcro, indicando gli studi ulteriori proposti e le conseguenti elaborazioni progettuali che naturalmente devono essere considerati come aggiuntivi rispetto a quelli già prescritti dalla disciplina vigente.

A- CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Il fenomeno del consumo di suolo è una delle conseguenze della espansione urbana, specialmente di quella sua forma conosciuta come "sprawl", ossia la dispersione di frammenti insediativi e di infrastrutture che, attraverso un consumo del suolo anche discontinuo o frazionato, cancella o riduce significativamente e irreversibilmente risorse e valori incorporati al suolo stesso. Elementi paesaggistici, aspetti idraulici e idrografici, biodiversità, funzioni ambientali proprie e di compensazione, funzioni agroalimentari, culturali e sociali, sono i contenuti prestazionali dei suoli: di questi la pianificazione deve garantire la conservazione e la riproducibilità. Intorno a tale tema ruotano aspetti fondamentali della qualità paesaggistica di Sansepolcro, come quelli del rapporto che la città intrattiene storicamente, ma ancora in modo significativo, con i paesaggi della collina e con quelli della pianura fluviale, o come i temi della conferma e dello sviluppo di un territorio agricolo per ciò che attiene ai contorni rurali della città.

Il Regolamento Urbanistico, muovendo dagli indirizzi del Piano Strutturale (Utoe 2, obiettivi 04, 06, 11), dovrà sviluppare questo tema stabilendo come priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare il *recupero*, la *rifunzionalizzazione* e la *rigenerazione* delle parti già costruite o urbanizzate della città e, contemporaneamente, disciplinando il territorio aperto con caratteri di multifunzionalità.

A tale scopo si indicano:

Integrazioni del quadro conoscitivo:

- 1- Verifica dello stato di consistenza delle *invarianti strutturali* ed eventuale aggiornamento;
- 2- Aggiornamento dello *stato di attuazione* delle trasformazioni urbanistico edilizie derivanti da strumenti di pianificazione previgenti e delle eventuali pratiche in itinere.

Elaborati di progetto:

- 1- Elaborazione di una *rappresentazione sinottica* della città e del suo territorio mediante espressioni grafiche a basso contenuto simbolico ma a alto valore descrittivo, dalla quale si evinca con chiarezza il tema del *limite tra città e campagna* (forma urbis). Tale elaborato per la sua leggibilità potrà essere utile nelle sessioni di partecipazione con la popolazione.

B- I CONTORNI AGRICOLI DELLA CITTA'

Dalla politica di contenimento del consumo di suolo e dal riconoscimento di valore e *identità* dei suoli al contorno della città, discende l'assunzione, con pari dignità, delle aree rurali e di quelle urbane nella definizione di una risultante formale e funzionale della città disegnata dal Regolamento Urbanistico. A questo obiettivo concorre utilmente la disposizione a corona in prossimità della città di alcune fattorie, talvolta significativamente attive, che caratterizza storicamente la struttura insediativa di Sansepolcro e connota il suo particolare *rapporto fondativo* con il più vasto contesto rurale di cui la città è capoluogo funzionale e simbolico. A queste condizioni territoriali si fa riferimento per prospettare l'attivazione di una *agricoltura di prossimità* (chilometro zero) di rilevante significato economico insieme ad un profilo multifunzionale che si nutre anche della presenza dell'ANPIL del Tevere.

Il Regolamento Urbanistico muovendo dagli indirizzi del Piano Strutturale (Utoe 01 e 03, obiettivi/azioni 01, 05) potrà sostanziare il tema individuando un ambito la cui specifica disciplina potrebbe essere quella di un *Parco agricolo*, caratterizzato dalla compresenza di una pluralità di attività :

- mantenere e potenziare una agricoltura periurbana economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari e servizi di qualità, nonché di concorrere alla generale riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio aperto, in sinergia e continuità con l'insediamento urbano e con gli spazi aperti presenti al suo interno;
- promuovere la salvaguardia attiva del territorio aperto e delle porzioni di mosaico agrario rimaste inalterate nel tempo per la qualificazione del territorio dal punto di vista ambientale, paesaggistico, culturale e agroalimentare, in attuazione delle prescrizioni relative alle invarianti strutturali;
- ricostituire e valorizzare i 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);

- incentivare la qualità dell'offerta del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico);
- ricostituire un legame strutturale con la presenza del fiume e con la città.

Integrazioni del quadro conoscitivo:

- 1- *Mappatura* delle aziende agricole presenti e rilevazione dei loro caratteri dimensionali e produttivi;
- 2- Identificazione dei *nuclei rurali* e delle *fattorie*;
- 3- Rappresentazione dettagliata delle invarianti strutturali.

Elaborati di progetto:

- 1- Definizione di un *Piano di assetto* da concordare con i le aziende, contenente l'individuazione di sedi per attività quali Centri per l'innovazione e promozione agroalimentare, Fattorie didattiche, Centri per l'educazione al gusto, Agro-empori, Mercati agricoli, Ostelli, Sedi di ricerca. Sono individuati inoltre percorsi "lenti" ciclabili, sentieri, ippovie ecc. di connessione tra le emergenze e le mete del contesto rurale, del Fiume e della città.
- 2- Integrazione della disciplina del patrimonio edilizio rurale esistente;
- 3- Disciplina operativa delle invarianti strutturali.

C-IL TERRITORIO AGRICOLO

Il territorio agricolo del comune ha subito in alcune sue parti negli ultimi decenni forti trasformazioni risultanti dal conflitto tra attività agricole e usi diversi indotti prevalentemente da attività produttive industriali e artigianali, da tracciati infrastrutturali e dalla diffusione insediativa in genere, mentre restano sostanzialmente integre nei valori paesaggistici e ambientali prevalentemente naturalistici le parti collinari più elevate e montane (Utoe 07, 08). Il Regolamento Urbanistico intende disciplinare le funzioni e le trasformazioni nel territorio agricolo (Utoe 04, 05, 06, 09, 10, 11, 12; ad es. obiettivi 05,06 Utoe 9, oppure obiettivi 01, e azione 02 dell'Utoe 06); assumendo con rigore il principio di *tutelare e favorire* tutte le attività effettivamente agricole e quelle integrative e ad esse connesse, inibendo massimamente quelle che sono di fatto antagoniste e che portano ad una devitalizzazione e all'abbandono del contesto rurale e quindi all'alterazione dei valori paesaggistici incorporati. In questo senso il Regolamento Urbanistico favorisce con la sua disciplina non solo le attività agricole condotte da soggetti professionali, ma anche da *soggetti non professionali*, fino a soggetti amatoriali, in quanto

svolgono un presidio e una tutela funzionale, paesaggistica e anche culturale e sociale del territorio, fissando a questi fini regole certe.

Nessuna nuova edificazione è ammessa nel territorio agricolo per finalità extra-agricole e lo stesso riuso del patrimonio edilizio esistente è soggetto a limitazioni che intendono perseguire le finalità generali dette sopra.

Integrazioni del quadro conoscitivo:

- 1- Verifica e eventuale aggiornamento dell'*uso del suolo*;
- 2- Ricognizione dei PAPMAA e PMAA.;
- 3- Individuazione degli edifici non più utilizzati per la funzione agricola.

Elaborati di progetto:

- 1- Definizione delle aree a *prevalente* funzione agricola e di quelle a *esclusiva* funzione agricola,
- 2- Disciplina degli edifici non più utilizzati per la funzione agricola.

D-IL CENTRO STORICO E LA CENTRALITA' URBANA

Il tema del città storica è al centro della pianificazione del comune di Sansepolcro da decenni. Il Piano Strutturale ne raccoglie l'eredità (Variante al PRG del Centro storico, Variante al PRG della fascia ricompresa tra le mura ed i viali, Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane) prescrivendo al Regolamento Urbanistico l'omogeneizzazione degli strumenti e il loro aggiornamento e il perseguimento dell'obiettivo di una generale conferma del rango e della composizione funzionale della città costruita e non. (obiettivi da 01 a 06 dell'Utoe 01) . L'obiettivo è ovviamente condivisibile sottolineando quanto segue:

- Occorre perseguire il fondamentale obiettivo di confermare e sviluppare la corrispondenza tra centro storico e centro della città attraverso *il mantenimento e il rafforzamento delle funzioni di pregio e rappresentative* dal punto di vista culturale, sociale e istituzionale;
- La corrispondenza tra la *rilevanza funzionale, culturale e sociale* delle attività insediate e insediabili nel centro e la *rilevanza storico-architettonica e simbolica* degli edifici e dei complessi che le ospitano è da assumere come un elemento strategico della identità della città e, contemporaneamente, un fattore di crescita economica;
- Il ruolo del centro (storico e della città) passa per il mantenimento, il ripristino e l'incremento della *natura sistemica dello spazio pubblico* della città, costruito e non, di pietra e verde, quale

valore durevole. *Centralità, multidimensionalità, significatività formale intrinseca e ruolo morfogenetico nei confronti della città, rapporto visibile, funzionale e ambientale con il contesto paesaggistico prossimo, sono i principali attributi dello spazio pubblico inteso come insieme di luoghi preordinati all'esercizio di una pluralità di pratiche di vita sociale, economica, culturale e religiosa, e, più in generale, dei diritti operanti di cittadinanza.*

Integrazioni del quadro conoscitivo:

- 1- Verifica e omogeneizzazione delle *schedature* esistenti e loro informatizzazione secondo i modelli elaborati in sede regionale;
- 2- Schedatura mediante rilevazione diretta degli *spazi pubblici centrali* capace di restituirne le componenti principali (elementi di arredo, illuminazione, pavimentazione, tipi di verde, colori, insegne e vetrine delle quinte laterali,...)
- 3- Aggiornamento dello *stato di attuazione* degli interventi nell'ambito considerato.

Elaborati di progetto:

- 1- *Masterplan* dello spazio pubblico e degli standard della città centrale (ambito delle tre varianti).

E-LA CITTA' PUBBLICA

La città di Sansepolcro e in parte alcune frazioni hanno visto nei decenni scorsi una dinamica di crescita che ha prodotto consistenti ambiti periferici. In qualche caso si è di fronte a esempi rappresentativi della cultura del piano e del progetto riconoscibili e caratterizzanti le stagioni della cultura disciplinare (quartieri pianificati), mentre altre parti presentano aspetti di criticità e anomia tipici delle periferie contemporanee. Il Regolamento Urbanistico in coerenza con il Piano strutturale assume come fondamentale strategia di riqualificazione e integrazione il potenziamento della città pubblica articolata in luoghi, edifici e contesti connotati dalla loro natura di spazio pubblico. Tale strategia può essere assunta anche come motivazione pubblica e determinante morfologica nelle azioni di recupero o rigenerazione delle parti ex industriali della città densa (Utoe 02, azione 04). Il ricorso sistematico alla perequazione consente di trovare le risorse e gli spazi per questa politica mediante il recupero di una quota del maggior valore delle trasformazioni prodotto dal piano. Allo spazio pubblico, sia esso storico che contemporaneo, se qualitativamente connotato e simbolicamente riconoscibile è affidato il senso identitario della comunità locale. La disponibilità effettiva di uno spazio pubblico articolato, complesso, diffuso e amichevole, idoneo a costituire, per i ruoli stessi sociali simbolici che gli sono affidati, il *sostegno primo alle politiche di integrazione della città multiculturale.*

Integrazioni del quadro conoscitivo:

- 1- Verifica dello stato di fatto e di diritto della dotazione di standard pubblici e delle proprietà pubbliche in genere in rapporto con l'Ufficio patrimonio;
- 2- Valutazione dei profili prestazionali delle attrezzature e servizi di rilevante sensibilità pubblica di competenza comunale (asili, scuole, verde gioco e sport, parcheggi,...)

Elaborati di progetto:

- 1- Valutazione della possibilità di incrementare la dotazione degli standard pubblici fino a 24 mq/ab, superando quindi il minimo dei 18mq/ab definiti anche dal Piano strutturale e di progettare una diversa distribuzione tra le quattro categorie individuate dal D.M. come indicato dal Piano strutturale per i parcheggi.

F-LA PEREQUAZIONE

La legge toscana di governo del territorio richiama in termini molto generali il ricorso alla perequazione urbanistica. Si ritiene che la complessità del territorio e della città di Sansepolcro richiedano l'impiego di tali procedure. La disciplina della perequazione è precisata nel Regolamento Urbanistico e nei Piani Attuativi, per quanto riguarda:

- i criteri da seguire per l'attribuzione dei diritti edificatori spettanti alle proprietà delle aree comprese negli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica, fra cui l'individuazione di classi di aree omogenee in base al loro stato di fatto e di diritto;
- le modalità attraverso cui la perequazione è attuata in presenza di destinazioni specifiche e differenziate assegnate alle singole aree;
- la determinazione dei diritti edificatori, da riconoscere sotto forma di crediti edilizi, alle proprietà delle aree e degli immobili degradati o incongrui che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale;
- i dispositivi per incentivare il trasferimento delle attività economiche insediate negli immobili oggetto di trasformazione urbanistica, attraverso il riconoscimento di diritti edificatori sotto forma di crediti edilizi;
- i criteri ed i meccanismi attraverso cui può avvenire il trasferimento dei diritti edificatori dall'area che li ha generati ad un'altra, individuando le aree cedenti e le aree ospitanti;
- i dispositivi per realizzare alloggi di edilizia residenziale sociale;
- l'individuazione delle aree da cedere al Comune per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, e per attività collettive;

- le eventuali quantità di diritti edificatori di proprietà del Comune, aggiuntivi a quelli spettanti alle proprietà delle aree e degli immobili, da utilizzare per realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico, e per attività collettive;
- le eventuali quantità di diritti edificatori, aggiuntivi a quelli spettanti alla proprietà, da attribuire alle aree di proprietà del Comune e da destinare al mercato per finanziare la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, e per attività collettive;
- lo schema della convenzione tesa a disciplinare i rapporti tra il Comune e i proprietari degli immobili interessati dalla perequazione urbanistica, nell'ambito dei Piani Attuativi e dei Progetti unitari convenzionati.

G- LABITARE E L'ABITARE SOCIALE

Occorre prioritariamente delineare i problemi e le opportunità offerte dal parco residenziale esistente, per individuare l'opportunità di strategie di recupero e valorizzazione, politiche di rigenerazione sociale, aumento della mixité nelle aree maggiormente colpite da fenomeni di degrado e segregazione.

La definizione, nell'ambito del progetto di Regolamento urbanistico, delle politiche per l'abitare deve:

- rispondere a una domanda abitativa complessa comprendente, oltre ai residenti, i residenti temporanei;
- differenziare l'offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie, immigrati);
- garantire standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città.

Tali considerazioni permettono di delineare una visione prospettica dei bisogni abitativi e di dimensionare il fabbisogno futuro di edilizia residenziale e, al suo interno, di edilizia sociale.

La definizione spaziale delle strategie progettuali permette di localizzare i settori di recupero/trasformazione, in relazione alle diverse tipologie di intervento e alle loro connessioni con reti e aree funzionali (mobilità, aree terziarie, parchi, con riferimento alla posizione del sito, al mix funzionale, alla disponibilità di servizi pubblici, all'urbanizzazione primaria e secondaria, alle esigenze e preferenze dei futuri residenti.

La definizione delle politiche dell'abitare sociale è affrontata con approcci spesso molto differenti e più o meno espliciti e formalizzati, ma sempre sulla base della sostenibilità e della necessità di approcci qualitativi più che quantitativi.

Superata la visione settoriale dell'abitare sociale maturata nel secolo scorso nell'ambito dei Piani per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP); oggi l'abitare sociale rappresenta parte integrante delle politiche per l'abitare.

Questa parte deve essere definita nei suoi aspetti qualitativi e quantitativi, nella localizzazione e nello sviluppo nel tempo, come progetto di livello territoriale e strettamente interconnesso non solo con il sistema generale della residenza, ma con tutti gli aspetti funzionali che caratterizzano il territorio.

La politica dell'abitare sociale deve rispondere a una serie di obiettivi:

- l'accesso alla casa delle parti più deboli della popolazione, per consentire alle famiglie a basso reddito di vivere in abitazioni di dimensioni adeguate e con una spesa proporzionata rispetto al reddito. Ne deriva una strategia di diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze: alloggi in affitto, edilizia convenzionata, sovvenzionata, agevolata;
- la qualità di vita, intesa come qualità del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione e dell'ambiente insediativo, attraverso la connessione con l'ambiente urbano inteso nel suo complesso, nonché come capacità di adeguamento dello stock immobiliare al mutare delle esigenze;
- la coesione sociale, attraverso azioni in grado di superare la segregazione e l'esclusione sociale: non solo il mix sociale e tipologico, ma anche azioni di partecipazione e coinvolgimento degli abitanti.
- il risparmio energetico, che non deve essere semplicemente considerato come obiettivo dell'involucro edilizio, ma può essere raggiunto attraverso una logica progettuale che investa l'intero quartiere.

In sintesi, per rispondere in modo adeguato alla domanda abitativa e contribuire all'inclusione sociale, l'abitare sociale deve essere integrato sia con le politiche residenziali non solo comunali ma anche sovralocali, sia con le altre politiche sociali e di governo del territorio (occupazione, trasporti ecc.).

Integrazioni del quadro conoscitivo:

- 1- Schedatura mediante ricognizione diretta del patrimonio edilizio urbanistico successivo alla seconda guerra mondiale capace di documentare secondo modalità semplificate rispetto alla schedatura del patrimonio storico, i complessi insediativi caratterizzati per la rappresentatività di momenti della cultura del progetto urbanistico e edilizio; gli elementi tipologici seriali, i detrattori del contesto insediativo.

Elaborati di progetto:

- 1- Attribuzione di categorie di intervento edilizio differenziate per insiemi insediativi riconosciuti attraverso la schedatura di cui al punto precedente.
- 2- Disciplina specifica (anche premiale) finalizzata alla riabilitazione del patrimonio edilizio residenziale postbellico (anni sessanta e settanta) in termini energetici, estetici e dei materiali.

H- IL TURISMO

Il territorio di Sansepolcro presenta nei riguardi dell'interesse turistico una vasta gamma di elementi espressi dalle diversità storiche, paesaggistiche, ambientali, culturali, artistiche, enogastronomiche presenti. Le diverse tipologie di elementi intercettano possibili settori del turismo contemporaneo, da quello qualitativo e riflessivo e motivato delle città d'arte "minori" cui offrire una ospitalità non seriale, altrettanto qualitativa e coerente con l'esperienza culturale che si esperisce nella città (centro storico, dimore storiche), al turismo lento ambientale di solito collegato e valorizzato con i circuiti enogastronomici cui offrire ospitalità in eccellenze dell'architettura rurale e dei complessi di matrice agricola; per arrivare alla osservazione degli aspetti naturalistici e, infine al turismo giovanile consapevole legato a momenti di formazione cui offrire ospitalità a basso costo in strutture tipo ostello. Il patrimonio edilizio e architettonico di Sansepolcro dispone di molteplici offerte per le finalità tratteggiate sopra e il Regolamento urbanistico, individuando nella funzione turistico ricettiva di qualità un fattore di sviluppo di rilevanza economica definisce norme premiali per favorire la creazione e il rafforzamento delle strutture per l'ospitalità. (ad es. Az. 15 - Utoe 9, obiettivo 01, 03 e 08 Utoe 11).

Integrazioni del quadro conoscitivo:

- 1- Individuazione e rappresentazione di una mappa delle mete di interesse turistico distinti per tipi e modalità di esperienza coniugata ad una mappa degli itinerari e dei percorsi.

Elaborati di progetto:

- 1- Disciplina premiale di settore.

I-ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

Il Piano strutturale di Sansepolcro distingue tre principali tipologie di tessuti produttivi definendo differenti strategie di pianificazione per ciascuna di esse. I **tessuti produttivi consolidati** corrispondono ad aree già edificate per lo svolgimento di attività artigianali e industriali. Delle tre aree individuate (zona industriale Melello-Fiumicello, zona industriale Trieste e zona industriale Alto Tevere);

le aree di Fiumicello, Melello e Trieste vengono ritenute oggetto prevalentemente di azioni volte al miglioramento qualitativo dell'esistente e alla loro integrazione con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano.

La zona Industriale Alto Tevere si propone come una sorta di distretto che può essere potenziato soprattutto negli aspetti dei collegamenti viari e dell'accessibilità.

Troppo spesso nella pratica della pianificazione si è dato per scontato che i luoghi del lavoro non potessero che essere marginali e privi di qualità. Dalle azioni delle Utoe (obiettivo 07 Utoe 12, az. 02 Utoe 12) si evince un indirizzo per il regolamento urbanistico che punta ad arricchire la composizione

funzionale di tali aree (non solo capannoni) includendo anche attività complementari e di servizio alle imprese e ai lavoratori (mense, sedi sociali, spazi verdi, servizi amministrativi e finanziari, asili).

Una strategia di intervento nelle aree produttive esistenti può riguardare gli aspetti energetici anche nel senso della produzione (coperture, pensiline) oltre che del contenimento, il ciclo dell'acqua, la produzione di rifiuti. In generale può essere importante attivare una serie di interventi (sempre con incentivi) volti ad attuare almeno in parte i criteri delle aree APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate) per perseguire una riqualificazione di quei contesti.

LA STRUTTURA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Guida sintetica alla lettura degli elaborati

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

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

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

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

- S.U.A. convenzionati- sono inseriti di diritto;

- S.U.A. approvati dal C.C. – in quanto valutati in sede di Piano strutturale, sono inseriti nella loro consistenza quantitativa, funzionale e morfologica e identificati con ** negli elaborati del Regolamento urbanistico;
 - S.U.A. adottati dal C.C. — in quanto valutati in sede di Piano strutturale, sono inseriti nella loro consistenza quantitativa, funzionale e morfologica e identificati con ** negli elaborati di Regolamento urbanistico;
 - S.U.A. non ancora adottati valutati in sede di Piano strutturale con assegnazione di uno specifico dimensionamento, quando espressamente proposti in sede di “contributi “ pervenuti, sono inseriti mantenendo i quantitativi assegnati dal Piano strutturale, ma ridefiniti secondo i criteri e i parametri del Regolamento urbanistico e identificati con * negli elaborati.
- 4- Predisposizione da parte dell’Amministrazione comunale di un **documento programmatico** contenente gli indirizzi per il quinquennio e i principi di gestione dell’esistente. Il documento evidenzia tra l’altro i temi ritenuti strategici in questa fase e posti tra le priorità del Regolamento urbanistico (Allegato alla Relazione Generale).
- 5- Alla luce delle considerazioni sopra richiamate, si è proceduto alla fissazione di **un orizzonte di massima al dimensionamento** del primo Regolamento urbanistico (35-40%) cui riferirsi come criterio per la valutazione dei “contributi “ comportanti addizioni insediative.
- 6- Analisi dei **contributi pervenuti** secondo la loro ammissibilità (coerenza con il Piano strutturale e le pianificazioni e i vincoli sovraordinati) e la loro compatibilità con gli indirizzi espressi dall’Amministrazione comunale (Elenco allegato alla Relazione generale).
- 7- Attivazione di un **percorso partecipativo** che ha interessato in numerose sessioni sia gli abitanti in generale, sia le categorie economiche e sociali, sia le organizzazioni dei tecnici operanti nel territorio. In quelle sedi sono state illustrate le linee guida del Regolamento urbanistico e acquisiti contributi di ordine generale o specifico. In particolare una forma di collaborazione operativa è stata attivata con la Consulta interprofessionale della Valtiberina toscana, relativamente alla disciplina del patrimonio edilizio esistente con particolare riferimento al Centro storico. (Rapporto del Garante).
- 8- Definizione dell’**“architettura” del piano** improntata alla massima semplificazione possibile e alla facile consultazione da parte degli operatori tecnici, utili alla messa in opera del piano e alla gestione degli uffici. Un criterio assunto come fondamentale è la corrispondenza tra gli elementi distinti in cartografia e nelle relative legende con l’articolato delle norme, come quello di evitare la sovrapposizione di norme o il rinvio a strumenti diversi; è invece evitata più possibile la ripetizione nelle Norme di disposizioni presenti in strumenti legislativi o regolamentari vigenti e indipendenti dalla potestà pianificatoria del Comune. Il Regolamento urbanistico si compone pertanto di :
- a- Serie cartografica in scala 1/10.000 contenente la identificazione cartografica delle **Invarianti strutturali** desunte dallo Statuto del Piano strutturale vigente. La carta e le norme correlata assumono pertanto il ruolo di contenuto paesaggistico di dettaglio del Regolamento.
 - b- Serie cartografica in scala 1/10.000 contenente la **suddivisione del territorio rurale** che discende dal Piano strutturale e gli ulteriori ambiti finalizzati alla tutela e/o utilizzazione del territorio rurale. Gli ambiti di rilevanza ambientale, naturalistica e paesaggistica della montagna e del fiume sono incrementati dalla proposta di estensione dell’ANPIL esistente

attraverso l'individuazione di un potenziale "Ambito di reperimento dell'ANPIL". Nel territorio rurale sono inoltre riconosciuti e distinti in cartografia gli insediamenti di funzioni specialistiche esistenti non ricadenti tra quelle funzionali, complementari o integrative della attività agricola, in quanto puntualmente riconosciute e confermate dal Piano strutturale. Sono inoltre indicati i tracciati della mobilità lenta e contemplativa relativi alla sentieristica esistente e proposta con in evidenza il cammino francescano del quale si propone un diverticolo in corrispondenza dell'abitato di Sansepolcro. Sono indicate le piste ciclabili sia in sede stradale esistente, sia in sede propria di progetto. Punto importante della rete proposta è la passerella ciclopedonale abbinata al nuovo ponte sul Tevere in corso di progettazione. E' indicato inoltre il Parco agricolo e le funzioni specialistiche a questo connesse per l'esercizio della multifunzionalità ipotizzata (Centro di educazione al gusto, Mercato contadino, Fattoria didattica, Ospitalità e assistenza al cicloturismo,...). Il Parco agricolo assume il ruolo di ambito di valorizzazione delle eccellenze agroalimentari, di ricerca e sperimentazione di riconversione biologica, di integrazione con funzioni culturali, di tempo libero e ricreative, di tutela della salute pubblica mediante la possibile proibizione di sostanze inquinanti in agricoltura, di convivenza tra agricoltura contemporanea e qualità dei paesaggi, di tutela e di riconciliazione dei rapporti visivi e ambientali tra la città e il "suo" territorio. In una fascia periurbana idonea di proprietà pubblica sono previsti orti sociali facilmente accessibili.

- c- Serie cartografica in scala 1/2.000 relativa alle parti di **territorio urbanizzato** contenente:
- la **disciplina del patrimonio edilizio e urbanistico** esistente attraverso l'indicazione della classe degli edifici (da 1 a7) e dei Tessuti (antico, storico minore, postbellico, unitario, consolidato, di margine) riconosciuti mediante le loro caratteristiche storiche e morfologiche. La recente distinzione tra interventi di Ristrutturazione edilizia in Conservativa e Ricostruttiva consente di semplificare la relazione tra classe di edificio, tessuto, categoria di intervento. L'intero meccanismo risulta sensibilmente semplificato rispetto alla disciplina stratificatasi in oltre vent'anni, anche se si sono mantenuti saldi i criteri di tutela graduale in rapporto al valore degli edifici attribuiti attraverso gli accurati studi precedenti (confronta la specifica relazione Allegato n....) . Ulteriore semplificazione discende poi dal trasferimento delle precedenti norme contenenti direttive tecniche in un allegato al Regolamento edilizio. In via transitoria alla classificazione del patrimonio edilizio presente nel territorio rurale già contenuta nella Variante per la matrice storica, si applica una tabella di conversione con le classi istituite dal Regolamento urbanistico, avendo cura di fare salve le tutele ivi contenute.
 - la **suddivisione in tessuti** costituisce inoltre il riferimento per la disciplina delle funzioni definita semplicemente attraverso l'indicazione delle funzioni non ammissibili e liberalizzando di conseguenza tutte le altre. Le prescrizioni già contenute nel Piano strutturale circa le limitazioni all'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita sono recepite nel Regolamento urbanistico con la ulteriore specificazione di ammettere in alcuni tessuti l'insediamento di nuove medie strutture di vendita solo se limitate a mq. 500 di SV in ragione delle dimensioni della maglia urbanistico-edilizia presente.
 - i **perimetri delle aree a standard** la cui dimensione è riproposta nella proporzione di mq. 24/abitante insediabile calcolato sulla base di mq. 35 di sul /abitante. Tale aumento in sede di Regolamento urbanistico è ammesso ai sensi del Regolamento 3/R/2007 art.5 comma 4. Al fine di mantenere la massima flessibilità possibile al mutare eventuale delle esigenze di

spazi pubblici (si tenga conto di come la riduzione della natalità o l'aumento della motorizzazione hanno modificato l'esigenza di spazi per la scuola o di quelli a parcheggio negli ultimi venti - trenta anni) si sono attribuite solamente le quattro suddivisioni base di legge (D.M. 1444/68) alle aree a standard. Sono limitatissime le aree preordinate all'esproprio destinate a standard, in quanto il meccanismo perequativo definito nel Regolamento urbanistico individua la cessione gratuita di una quota di aree che va dal 20 al 50% della superficie territoriale impegnata dalla trasformazione (aree TR) la cui destinazione è appunto a spazi per standard minimi e standard aggiuntivi.

- la definizione dei perimetri della **aree** rispettivamente soggette a **trasformazione** mediante nuova edificazione (**TR**) o a **recupero** dell'esistente con o senza quantità aggiuntive (**RQ**). Come ricordato in altra parte del presente testo, sono distinte: le aree con Strumento urbanistico attuativo convenzionato (le uniche che la pianificazione deve inserire obbligatoriamente in un nuovo strumento) distinte con apposito cromatismo; aree con strumento urbanistico attuativo approvato distinte con due asterischi, e aree con strumento urbanistico attuativo adottato evidenziate anch'esse con due asterischi; aree già individuate e fatte salve dal Piano strutturale anche con esplicitazione della capacità edificatoria assegnata, distinte con un asterisco; aree con progetto di strumento urbanistico attuativo in corso di progettazione oggetto di contributo propositivo da parte di privati, formalmente espresso in occasione dell'avvio della redazione del Regolamento urbanistico e ritenuto accoglibile. Tali aree sono contraddistinte con un asterisco quando la capacità edificatoria proposta risulti minore di quella che risulterebbe dalla applicazione dei parametri perequativi adottati con il presente Regolamento urbanistico.

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

- definizione di ambiti di **riconfigurazione della sezione stradale** volti a restituire alla strada una pluralità di usi e un ruolo di riqualificazione ambientale. Tali obiettivi sono perseguiti riarticolarlo la sezione stradale di alcuni tratti della periferia urbana, solitamente sbilanciati verso l'uso veicolare, al fine di accogliere anche la funzione pedonale e ciclabile, unitamente alla introduzione di setti vegetali e alberature.

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

- il Piano di **Recupero della Fortezza** relativo all'insieme della Fortezza vera e propria, delle sue pertinenze, e degli spalti, oggi aree verdi private, evitando una frammentazione che

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

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

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

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

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

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

e - le trasformazioni mediante nuova edificazione indicate nelle planimetrie in scala 1:2.000 con la sigla TR e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente indicati nelle medesime planimetrie con la sigla RQ, sono sviluppate attraverso **Schede di indirizzo progettuale** (rispettivamente n... schede TR e n.....schede RQ) che, dotate

di valore normativo, costituiscono parte integrante degli elaborati del Regolamento urbanistico. Ogni scheda contiene:

- *l'individuazione su ortofoto dell'area interessata;*
- *il profilo di coerenza con il Piano strutturale;*
- *gli elementi di criticità rispetto agli obiettivi;*
- *gli elementi di criticità rispetto alle azioni;*
- *i vincoli;*
- *l'estratto cartografico con indicazione delle Invarianti strutturali;*
- *la descrizione sintetica dell'intervento ;*
- *le finalità che si intende perseguire;*
- *i parametri quantitativi: sup. territoriale, l'indice di utilizzazione, la SUL, la superficie a cessione;*
- *le destinazioni ammesse;*
- *la SUL destinata a Edilizia Residenziale Sociale;*
- *le opere collegate;*
- *la modalità di attuazione;*
- *gli elementi della Valutazione Ambientale Strategica;*
- *lo schema progettuale con distinzione di:*
 - . *ambito di reperimento della sup. fondiaria;*
 - . *ambito di reperimento della sup. a cessione gratuita;*
 - . *ambito di reperimento del sedime degli edifici;*
 - . *viabilità e spazi pubblici;*
 - . *numero di elevazioni;*
 - . *percentuale di ripartizione della SUL su ogni elevazione;*
 - . *altezza massima;*
 - . *tipologie ammesse.*
- *la fattibilità geologica, idraulica e sismica.*

Al fine di formulare disposizioni sufficientemente prescrittive per garantire univocamente il contenuto urbanistico che comprenda ovviamente anche gli effetti morfotopologici e sulla scena urbana delle trasformazioni previste, ma lasciare al tempo stesso lo spazio necessario e utile alla elaborazione progettuale architettonica, le Schede di indirizzo progettuale evitano di rendere prescrittive prefigurazioni troppo dettagliate. E' infatti convinzione dei progettisti del Regolamento urbanistico che sia improprio, di difficile gestione e foriero di infinite varianti, definire in sede di strumento urbanistico generale una sorta di progetto architettonico "miniaturizzato" e atemporale, privo dei necessari elementi conoscitivi di dettaglio e delle altrettanto necessarie elaborazioni progettuali e tuttavia dotato di valore prescrittivo. Molti piani in passato hanno sofferto di questa scelta dettata dalla pur comprensibile volontà di determinare già in sede di piano il risultato morfologico degli interventi previsti e più in generale la "forma urbis" risultante. Un tale atteggiamento progettuale rappresenta (ha rappresentato?) la necessità di contrastare l'indeterminazione morfologica propria dei piani razional-deterministici costruiti solo mediante indici e zoning funzionale tipici degli anni della crescita. Il primo Regolamento urbanistico di Sansepolcro cerca di affrontare il problema determinando prescrittivamente non solo i necessari

parametri quantitativi classici, ma prefigurando lo “scheletro” dei rapporti spaziali e morfologici di tipo urbanistico. Si ritiene di perseguire questo obiettivo fissando in primis la “grana grossa” della distinzione tra l’area fondiaria su cui si localizzerà l’edificazione e l’area a cessione per spazi pubblici aggiuntivi rispetto agli standard minimi definita però come ambito di reperimento piuttosto che con un confine rigido. Ulteriore definizione riguarda, non tanto la pianta degli edifici(improbabile), quanto l’ambito di reperimento del sedime degli edifici (una specie di “area di galleggiamento” degli edifici) e la maglia viaria principale. A questa prescrizione si affianca l’indicazione del numero delle elevazioni combinato con l’altezza massima in metri. Lo scopo è favorire altezze maggiori ai minimi soprattutto al piano terreno in edifici complessi prospicienti spazi pubblici, dal momento che la capacità edificatoria è espressa in mq. di SUL. Ulteriore elemento di indirizzo morfologico che tuttavia lascia intatta la latitudine del progetto di architettura è espresso dalla ripartizione percentuale della SUL alle diverse elevazioni, naturalmente nei casi più consistenti e complessi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- la coesione sociale, attraverso azioni in grado di superare la segregazione e l'esclusione sociale: non solo il mix sociale e tipologico, ma anche azioni di partecipazione e coinvolgimento degli abitanti.

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

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

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

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

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

- minimizzano i consumi dell'energia e delle risorse ambientali e limitano gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio;
- sono concepiti e realizzati in maniera tale da garantire il benessere e la salute degli occupanti;
- tutelano l'identità storico-culturale e morfotipologica degli insediamenti e favoriscono il mantenimento dei caratteri urbanistici ed edilizi storici dominanti il contesto di riferimento;
- promuovono e sperimentano sistemi edilizi a costi contenuti in riferimento al ciclo di vita del manufatto, anche attraverso l'utilizzo di metodologie innovative o sperimentali con particolare riferimento alle condizioni di rischio sismico locale;
- adottano scelte localizzative e soluzioni planimetriche coerenti con l'assetto idrogeomorfologico e il microclima locale, tenendo conto dell'irraggiamento solare e dei venti dominanti e utilizzando la vegetazione per migliorare le condizioni ambientali.

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

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

I-La mobilità ciclabile

Coerentemente con i contenuti del Piano strutturale, il Regolamento urbanistico favorisce la mobilità lenta e definisce una rete di piste ciclabili distinte tra esistenti e di progetto, tra tracciati in sede propria e tracciati ricavati su sede stradale o tracciati dedicati in percorsi secondari, vicinali o rurali. L'insieme dei percorsi costituisce una rete continua interconnessa con le altre forme di mobilità (TPL, Ferrovia, autoparcheggi) ed ha lo scopo di collegare in ambito urbano le mete più significative quali nell'ordine, scuole, uffici pubblici, istituzioni culturali, sedi di attività sportive. In ambito territoriale il Regolamento Urbanistico individua, coerentemente con il PRIIM il tratto comunale della Ciclopista Tiberina interpretando tale direttrice secondo due tracciati, uno fluviale sugli argini del Tevere che si connetta a valle con analoghi tracciati fino a Città di Castello e oltre e un secondo con natura di superstrada ciclabile privo di incroci e in sede propria di connessione veloce urbana collocato in fregio alla ferrovia Sansepolcro- Città di Castello. La rete in territorio aperto è relazionata con le emergenze paesaggistiche di ambito fluviale (Parco fluviale del Tevere, con le mete agro-ambientali del Parco Agricolo, con i percorsi francescani che attraverso la valle dirigono al monastero di Montecasale. Un ulteriore aspetto importante della rete ciclabile è la connessione tra il capoluogo e l'area industriale di S. Fiora- Alto Tevere con tracciato in sede propria che utilizza il secondo ponte sul Tevere in corso di progettazione. In quanto intersezione tra la Ciclopista Tiberina e l'Itinerario ciclabile Gr-Si-Ar contenuti nel PRIIN, è individuata una Ciclostazione in posizione di intermodalità ciclo-auto- TPL-ferrovia all'interno di un "polo della mobilità" localizzato dal Regolamento urbanistico nell'ambito del sedime ferroviario sottoutilizzato in ambito urbano.

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

CONFRONTO TRA I QUATTRO STRUMENTI URBANISTICI CRITERI, CLASSI E TIPI DI INTERVENTO AMMESSI

CRITERI

per la classificazione del valore culturale-ambientale (storico-architettonico) degli edifici

Variante del Centro Storico - 1993 -

La scelta dei criteri sui quali vengono riconosciuti i distinti valori dell'edificato, caso per caso, oggetto per oggetto, si fonda sulla spiegazione dei tre termini che li definiscono. Il sostantivo "valore" assume significato riconosciuto e riconoscibile quando, applicato a singoli beni, questi vengono considerati quali risorse limitate e non riproducibili; gli aggettivi "culturale" e "ambientale" ne specificano e delimitano i contorni: un approccio contemporaneamente storico e antropologico da una parte e l'intento di allargare sempre la visuale all'organizzazione territoriale e urbana complessiva, dall'altra. Ovvero, utilizzando il termine ambiente nella sua accezione di "struttura" coerente e storicamente determinata, si «tratta ancora di privilegiare non tanto le emergenze architettoniche quanto il tessuto edilizio e il 'continuo' urbano» (pag. 322, *Relazione*).

Obiettivo riconosciuto è la necessità – che però può divenire allo stesso tempo preziosa opportunità – di selezionare, attraverso una sistematica disamina di ogni oggetto architettonico presente nel centro storico, i suoi valori "particolari": come spiegato sempre nella *Relazione*, tale procedura appare solo superficialmente contraddittoria con quanto appena affermato. Infatti, l'estensione della tutela alla globalità dell'edificato nasce dalla consapevolezza del comune processo di crescita e di articolazione del nucleo storico e trova la sua compiutezza quando lo strumento urbanistico deve esprimere le singole categorie d'intervento, secondo la Legge regionale 59/1980.

Riferimenti normativi sono infatti la L.R. 59 e la Legge 457/1978, della quale si applicano le definizioni, modulando la scansione degli interventi ammissibili via via secondo la "progressiva e crescente alterazione dei caratteri architettonici originari".

Il Piano, quindi, supporta tale classificazione non soltanto con un'attenta relazione storica e un'ampia serie di elaborazioni cartografiche di censimento e di rilievo storico e tipologico, ma anche con "Progetti guida" per il riuso dei palazzi (i Fascicoli 5 A/G contengono le schede e i progetti guida di ciascun palazzo), la "Campionatura dei tipi edilizi e le indicazioni progettuali" per il recupero dell'edilizia di base (Fascicolo 6 A), la definizione, all'interno di ogni palazzo, delle "Unità minime di progetto/intervento". In particolare, le schede dedicate a ogni palazzo vengono articolate in: rilevamento (alle date dei diversi catasti, fonti scritte e rinvenimenti); lettura dell'organismo edilizio secondo l'assetto attuale (fonti d'archivio, controlli in loco) con indicazione degli elementi distributivi, parti principali e unità funzionali, spazi interni ed esterni; datazione presumibile delle murature (con l'indicazione strutturale e il riconoscimento dei suoi elementi: cesure e cantonate, spalle, aperture, mensole e appoggi, orditure); documentazione fotografica; indicazione di eventuali fasi riconoscibili anteriori all'organizzazione consolidata e caratteri organici derivanti dalla processualità di formazione.

Variante della Fascia compresa tra le mura e i viali - 1993 -

La Variante parte dal presupposto del riconoscimento dei caratteri storici e morfologici peculiari della fascia antemurale, che si riverberano nei suoi usi presenti e potenziali; ciò, grazie alla «continuità del "disegno planimetrico" – come scritto nella *Relazione* – «sia nel rapporto intrinseco, di natura architettonica, con le mura urbane e col soprastante sistema degli spalti». Le conseguenti "regole tipomorfologiche" prevedono una alta definizione progettuale che produce, accanto agli strumenti normativi propri della Variante (destinazioni d'uso, Norme d'Attuazione, Sezioni Tipo) anche elaborati di

progetto (al dettaglio dell'1/500 e 1/200) che divengono, al di là del "valore cogente della Variante", fondamentale strumento di "indirizzo e di riferimento progettuale".

I riferimenti normativi, come quelli metodologici, sono i medesimi della Variante del Centro Storico.

Variante per la disciplina del patrimonio edilizio esistente di Matrice storica - 2002 -

Finalità principale dello strumento urbanistico, è quella di superare, con una "ricognizione" puntuale dell'edificato storico le misure di salvaguardia previste per il patrimonio edilizio ante 1940 dettate dalla Regione Toscana (D.C.R. 64/1998) prevedendo così, per ciascun edificio, l'intervento adeguato al suo valore architettonico e ambientale, al suo stato di conservazione e al livello di alterazione e degrado. Ciò, in applicazione della L.R. 59/1980 e quindi della Legge 457/1978 che prevede – come ricordato nelle Norme Tecniche di Attuazione – il conseguimento de: «a) la valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti; b) l'individuazione delle utilizzazioni compatibili... tese al riequilibrio delle funzioni sul territorio; c) il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il recupero delle attività produttive; d) la dotazione dei servizi pubblici e collettivi... e) la tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi, ambientali e di testimonianza storica degli edifici, nonché delle aree di particolare valore paesistico».

Riferimento legislativo: le due leggi citate con le procedure di approvazione previste per le varianti secondo il comma 2°, lettera f, Il capoverso, art. 40 della L.R. 5/1995.

Oggetto della Variante è il patrimonio di matrice storica individuato dalla Regione Toscana come ante 1940, documentato nel Catasto d'Impianto e comunque secondo la schedatura della Variante stessa.

Gli indicatori utilizzati per la definizione dei distinti valori e quindi per la compilazione della classificazione sono quelli dichiarati nelle Norme e si riferiscono ai tre gradi di qualità del «valore d'insieme del rapporto tra complesso architettonico o tessuto storico di un centro storico minore e il suo contesto urbanistico e/o paesistico». I tre gradi si applicano sia ai complessi architettonici sia al tessuto urbanistico storico di una frazione e sono rispettivamente: a) elementi riconosciuti di "qualificazione del contesto ancora integro o ben conservato": ovvero l'elemento in oggetto è riconosciuto, per epoca o per criteri di inserimento, quale "componente integrante della morfologia urbana e territoriale" e quindi "da conservare nell'assetto attuale". b) il complesso, o il tessuto, è considerato "compatibile" con il contesto: cioè l'oggetto in esame risulta o di "rilevanza modesta sia per dimensioni che per qualificazione architettonica" o "ha subito una serie di alterazioni che hanno ridotto il suo valore di qualificazione ambientale": quindi, per tali oggetti gli interventi previsti devono esser tesi a "valorizzare gli elementi di pregio o a compensare o attenuare quelli di alterazione". c) il complesso, o il tessuto, risulta "dequalificato" rispetto al contesto alterato: gli interventi previsti, in questo caso, si articolano in due sottotipi che derivano dal grado di reversibilità riconosciuto all'oggetto rispetto all'assetto osservato: 1) la situazione è "reversibile" quindi singole frazioni o i complessi edilizi possono "con un insieme sistematico di interventi a livello di tessuto e di sistemazioni esterne" venir riqualificati con "azioni di miglioramento e conservazione dei valori residuali"; 2) la situazione è "irreversibile", quindi giudicata compromessa e prevede forme di intervento "più complesse".

Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane

Lo strumento, nato nel 1993, viene riformulato e adeguato nel 2011 con aggiustamenti dovuti soprattutto alle modalità di attuazione. Tra le finalità riconosciute – come da Relazione del 2011 – vi è l'obiettivo prioritario dell' "adeguamento alle prescrizioni e alla normativa regionale sia per quanto riguarda la classificazione degli edifici che per la definizione degli interventi ammessi nel recupero di un'area posta in una posizione strategica rispetto alla città nel suo complesso". Le regole, derivanti da un'analisi puntuale, sono precise e permettono un grado di definizione tale da consentire un intervento diretto secondo le schede di progetto. Tali regole "definiscono categorie d'intervento per i singoli edifici, danno prescrizioni di tipo morfologico per i macrointerventi e i microinterventi, fino a definire un progetto di massima per le aree di ristrutturazione urbanistica". Tra gli Obiettivi, il primo è quello di individuare le corrispondenze tra le classificazioni del valore presenti nella Variante del 1993 e quelle

stabilite nel Piano Strutturale. Come Azioni vengono quindi indicate quelle della definizione dei rapporti tra le classificazioni presenti nei due strumenti e la ridefinizione o la formulazione ex novo delle modalità d'intervento nelle schede degli interventi previsti.

*** **

CLASSIFICAZIONE

degli edifici esistenti in base al valore architettonico e ambientale

Variante del Centro Storico

La classificazione prevede sei classi distinte, che vengono - come esplicito nelle Norme - desunte dalla L.R. 59 per ciò che attiene le zone territoriali omogenee "A". A tali classi la Variante aggiunge altri due casi derivanti dalla combinazione di parti di valore diverso nella stessa costruzione, e il riconoscimento del valore, se presente, dei muri di recinzione.

«Gli edifici esistenti nelle zone territoriali omogenee "A" sono classificati a norma della L.R. n°59 del 21.05.1980 nel modo seguente:

Edifici di particolare valore architettonico e ambientale (R.V.A.A.) ed edifici notificati ai sensi della Legge n° 1089 del 01.06.1939. Corrispondono agli edifici più significativi per l'identità storica, culturale, ambientale e che per la peculiarità tipologica e architettonica che essi conservano.

Edifici di valore architettonico e ambientale (V.A.A.). Corrispondono ad edifici di particolare interesse per la loro tipicità rispetto al tessuto urbano e ad alle caratteristiche ambientali dell'insediamento. Si tratta per la massima parte di tipi edilizi a schiera o in linea, che non presentano sostanziali alterazioni nelle organizzazioni strutturali e architettoniche dell'edificio.

Edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (S.V.A.A.1). Corrispondono ad edifici che costituiscono elementi di continuità organica al tessuto urbano del centro storico, ma che si presentano parzialmente alterati da interventi recenti ed inadeguati ai caratteri originari dell'edificio, pur conservando l'assetto tipologico originario o tradizionale.

Edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (S.V.A.A.2). Corrispondono ad edifici che pur costituendo elemento di continuità rispetto al tessuto urbano del Centro Storico presentano palesi disomogeneità nell'impianto tipologico per interventi recenti di ristrutturazione e alterazione dell'assetto originario.

Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo (V.A.A.N.) Corrispondono ad edifici esistenti nelle zone "A" costruiti in epoca recente, o che abbiano subito sempre in epoca recente alterazioni profonde della loro organizzazione originaria, o edifici esistenti caratterizzati dalla loro completa estraneità rispetto alla connotazione ambientale del contesto nel quale si collocano.

Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo in contrasto (V.N.I.). Corrispondono ad edifici o parti di essi non compatibili dal punto di vista morfologico, ambientale e funzionale con l'insieme del tessuto urbano ed edilizio, destinati alla demolizione.

Alcune unità edilizie non presentano valori omogenei, ma nel loro interno, una combinazione di valori diversi. Questi casi corrispondono a: Edifici di V.A.A. con piano terreno R.V.A.A. Edifici di V.A.A. con facciate di R.V.A.A.

Valori architettonici ambientali parziali (V.A.A.P.). Edifici parzialmente ristrutturati nei quali coesistono valori architettonici e valori nulli (es. facciate di R.V.V.A. o di V.A.A. ed internodi di valore nullo; facciate di valore nullo e presenza di parti interne di valore architettonico, etc.).

Muri (di recinzione o di sostegno di orti pensili), di valore architettonico e ambientale (V.A.A.).»

Quindi, il Valore Rilevante viene riconosciuto agli oggetti, anche non notificati, che possiedono una "identità" storica, culturale e ambientale riconoscibile e integra, o più specificatamente architettonica (i palazzi). Il Valore architettonico e ambientale invece identifica l'"interesse" che l'oggetto dimostra per la sua omogeneità tipologica (per lo più di casa a schiera o in linea) propria della città, e la sua integrità. Lo Scarso Valore viene riconosciuto a due classi: la prima comprende tutti quei casi in cui a una palese continuità con il tessuto urbano corrisponde però uno stato di alterazione parziale che tuttavia non ne pregiudica l'organizzazione tipologica. La seconda classe di Scarso Valore invece comprende gli edifici che hanno visto alterare la loro continuità con il tessuto urbano da forti interventi di palese modifica dell'impianto tipologico e originario. Il Valore Nullo è proprio delle costruzioni recenti, delle costruzioni recentemente alterate in modo profondo, delle costruzioni completamente estranee rispetto al contesto. Infine il Valore Nullo in Contrasto è riservato alle presenze che non solo si dimostrano estranee al contesto ma che lo danneggiano per la loro incompatibilità sia morfologica che ambientale che funzionale.

Variante della Fascia compresa tra le mura e i viali

La classificazione degli edifici esistenti è improntata ai medesimi principi (e agli stessi riferimenti normativi) che sottendono alla Variante del Centro Storico ma, chiaramente, propone un'articolazione più contenuta (o meglio semplificata), frutto della minor varietà dei singoli edifici e l'assenza di oggetti di particolare valore architettonico.

«Gli edifici esistenti nella fascia antemurale sono classificati a norma della L.R. n.59 del 21.5.1980 nel modo seguente (vedi tav.1):

a) *Edifici di valore architettonico e ambientale (V.A.A.)*. Corrispondono a edifici di particolare interesse per la loro tipicità rispetto al tessuto urbano e alle caratteristiche ambientali dell'insediamento. Si tratta per la massima parte di tipi edilizi a schiera e in linea, che non presentano sostanziali alterazioni nelle organizzazioni strutturali e architettoniche dell'edificio.

b) *Edifici di scarso valore architettonico e ambientale (S.V.A.A.)*. Corrispondono a edifici che, pur costituendo elemento di continuità rispetto al tessuto urbano del Centro Storico, presentano palesi disomogeneità nell'impianto tipologico per interventi recenti di ristrutturazione e alterazione dell'assetto originario.

c) *Edifici di valore architettonico e ambientale nullo (V.A.A.N.1)*. Corrispondono a edifici esistenti nelle "zone A" costruiti in epoca recente, o che abbiano subito sempre in epoche recenti alterazioni profonde della loro organizzazione originaria, o edifici esistenti caratterizzati dalla loro completa estraneità rispetto alla connotazione ambientale del contesto nel quale si collocano.

d) *Edifici di valore architettonico e ambientale nullo (V.A.A.N.2)*. Corrispondono ad edifici classificati come al punto c), per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione secondo le sagome e gli ingombri planimetrici definiti nella Tav. 2, e per un'altezza pari a 2 piani.

e) *Edifici di valore architettonico e ambientale nullo e in contrasto (V.N.I)*. Corrispondono a edifici o parti di essi non compatibili dal punto di vista morfologico, ambientale e funzionale con l'insieme del tessuto urbano ed edilizio, destinati alla demolizione.

Le classi individuate, quindi, sono cinque e si contraddistinguono soprattutto nel confronto con il tessuto storico e il Centro storico confinante. La tipicità architettonica (nel suo carattere di presenza storica), la coerenza ambientale e il mantenimento dei caratteri, anche tipologici, nel tempo, risultano i parametri di riferimento; parametri sempre meno forti o addirittura assenti via via che si procede nella classificazione. Da notare come per due classi di edifici sia espressamente prevista la possibilità della demolizione, con ricostruzione se appartenenti alla classe V.A.A.N.2 e senza ricostruzione se riferiti alla classe V.N.I.

Variante del patrimonio di Matrice storica

La declinazione in classi di valore decrescente viene articolata in cinque gruppi distinti che esauriscono ogni manufatto presente. La legge Regionale di riferimento è quella n° 5 del 1995, quella nazionale è la n° 457 del 1978.

«*Classificazione del valore architettonico ambientale intrinseco di ciascun manufatto:*

α. Edifici di *rilevante valore architettonico-ambientale (R.V.)*: tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 1/6/1939 n°1089 (attuale D.L. 490/1999) ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili.

β. Edifici di *valore architettonico-ambientale (V.)*: corrispondono ad edifici che conservano gli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, presentano una qualità architettonica di insieme e caratteri tipologici, codificati storicamente, ancora ben conservati. Anche in questo caso la eventuale presenza di alterazioni è tale da non aver compromesso i caratteri architettonici d'insieme.

γ. Edifici di *scarso valore architettonico-ambientale (S.V.)*: corrispondono ad edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o che presentano parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario.

δ. Edifici *compatibili con l'ambiente (C.C.A.)*: corrispondono ad edifici ante '40 o ricostruzioni, ampliamenti o annessi di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali.

ε. Edifici di *valore architettonico-ambientale nullo (N.)*: corrispondono agli edifici di più recente formazione, privi di valore architettonico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria».

In particolare, per ciò che attiene la prima classe oltre all'indicazione del valore identitario proprio degli edifici notificati o ad essi equiparabili, viene indicato come debbano esser considerati tali anche quegli oggetti architettonici che abbiano subito alterazioni e modifiche anche incongrue purché reversibili. Il Valore architettonico viene riconosciuto, invece, a quegli edifici che mantengono – al di là di alterazioni anche qui reversibili – caratteri qualitativi marcati e riconoscibili e riconducibili a una matrice storica o tradizionale definita. Lo Scarso valore viene riconosciuto sia rispetto al parametro architettonico sia a quello tipologico e di rapporto con il contesto. In questo caso si parla di alterazioni parziali ma non di un loro carattere di reversibilità. Diversa classe attiene agli edifici definiti di valore Compatibile: che comprendono sia vecchia che nuova edificazione purché caratterizzata da uno sviluppo in pianta e in volume semplice e da coperture tradizionali che ben si armonizzino con l'ambiente circostante, al di là del loro valore assoluto. Infine, la classe più bassa, di valore Nullo che riguarda non solo gli edifici di recente costruzione (quindi post '40) ai quali non viene riconosciuto alcun valore architettonico intrinseco ma riguarda anche l'edilizia storica se alterata nei suoi caratteri in modo irreversibile e profondo.

Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane

Le Norme tecniche della Variante nella loro formulazione al 1993 vengono riformulate nello stato controdedito del 2011 con, nella classificazione del valore architettonico e ambientale dell'esistente, l'aggiunta di parti che la riportano a quanto scritto nelle norme della Variante della Matrice storica.

«Gli edifici esistenti sono classificati nel modo seguente.

1. *Edifici di rilevante valore architettonico-ambientale (RV)*: tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi D.Lgs. 490/99 ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili;

2. *Edifici di valore architettonico e ambientale VAA o Edifici di valore architettonico-ambientale (V)*: edifici che per caratteristiche tipologiche, per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per epoca e per criteri di inserimento nel tessuto urbano costituiscono componenti

importanti della morfologia urbana; corrispondono ad edifici che conservano gli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, presentano una qualità architettonica di insieme e caratteri tipologici, codificati storicamente, ancora ben conservati. Anche in questo caso la eventuale presenza di alterazioni è tale da non aver compromesso i caratteri architettonici d'insieme;

3. *Edifici di scarso valore architettonico e ambientale SVAA*: edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o presentanti parziali alterazioni rispetto al carattere originario;

4. *Edifici di interesse architettonico e ambientale IAA o edifici compatibili con l'ambiente (C.C.A.)*: edifici di vecchia o recente costruzione caratterizzati da volumi elementari, copertura a capanna o a padiglione, aperture assiali su superfici intonacate; corrispondono ad edifici ante '40 o ricostruzioni, ampliamenti o annessi di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali;

5. *Edifici di valore architettonico e ambientale nullo VN o Edifici di valore architettonico-ambientale nullo (N)*: edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria;

6. *Manufatti di valore testimoniale (VT)*: corrispondono ad edifici di origine storica che sono attualmente ridotti alla condizione di rudere».

L'articolo 8 del Titolo IV si conclude con la precisazione – aggiunta nella versione 2011 – che gli edifici non oggetto di schedature o non presenti al Catasto Lorenese (anche presenti e successivamente modificati), o non presenti al Catasto d'Impianto (anche presenti e successivamente modificati) o non indicati come di matrice storica (tavv. 12° e 12b) sono «da assimilare agli edifici di valore architettonico nullo».

La prima classe di Rilevante valore è identica a quella presente nella Variante della Matrice storica. La classe di Valore architettonico e ambientale mutua l'intera definizione della Variante di Matrice alla quale resta congiunta la definizione (presente alla prima stesura) dove si esplica come tale valore architettonico sia riconducibile a quegli oggetti che conservano un ruolo importante nel forma urbana per la presenza di una tipologia e di elementi sia costruttivi che decorativi tradizionalmente riconosciuti e quindi per il loro inserimento nel tessuto storico. Anche la terza classe del valore Scarso è in tutto assimilabile a quella della Variante della Matrice. Mentre per la classe di Interesse architettonico e ambientale, essa recepisce l'intera definizione della classe di valore Compatibile della Variante di Matrice (della quale recepisce anche il titolo) ma conserva anche la definizione più specifica degli elementi che qualificano tali edifici, ovvero i volumi elementari, le coperture a capanna e a padiglione (come da uso tradizionale) e l'assialità delle aperture su pareti a intonaco. La classe di valore Nullo è anch'essa equiparabile alla corrispondente classe della Variante di Matrice dalla quale si differenzia soltanto per la presenza dell'espressione "del tutto privi di valore" al posto di un più generico "privi di valore". A queste classi si aggiunge una sesta classe riservata agli edifici storici presenti nella zona oggetto di Variante allo stato di rudere.

	STRUMENTO URBANISTICO			
CLASSE	Variante Centro storico	Variante Fascia dei viali	Variante matrice storica	Variante 200 metri
RVAA RV RV	a) RVAA: corrispondono agli edifici più significativi per l'identità storica, culturale, ambientale e che per la peculiarità tipologica e architettonica che essi conservano		a) RV: tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 1/6/1939 n°1089 (attuale D.L. 490/1999) ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente	a) RV: tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi D.Lgs. 490/99 ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica,

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

			significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili	culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili
VAA VAA V VAA o V	b) VAA: corrispondono ad edifici di particolare interesse per la loro tipicità rispetto al tessuto urbano e ed alle caratteristiche ambientali dell'insediamento. Si tratta per la massima parte di tipi edilizi a schiera o in linea, che non presentano sostanziali alterazioni nelle organizzazioni strutturali e architettoniche dell'edificio	a) VAA: corrispondono ad edifici di particolare interesse per la loro tipicità rispetto al tessuto urbano e ed alle caratteristiche ambientali dell'insediamento. Si tratta per la massima parte di tipi edilizi a schiera o in linea, che non presentano sostanziali alterazioni nelle organizzazioni strutturali e architettoniche dell'edificio	b) V: corrispondono ad edifici che conservano gli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, presentano una qualità architettonica di insieme e caratteri tipologici, codificati storicamente, ancora ben conservati. Anche in questo caso la eventuale presenza di alterazioni è tale da non aver compromesso i caratteri architettonici d'insieme	b) VAA o V: edifici che per caratteristiche tipologiche, per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per epoca e per criteri di inserimento nel tessuto urbano costituiscono componenti importanti della morfologia urbana; corrispondono ad edifici che conservano gli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, presentano una qualità architettonica di insieme e caratteri tipologici, codificati storicamente, ancora ben conservati. Anche in questo caso la eventuale presenza di alterazioni è tale da non aver compromesso i caratteri architettonici d'insieme
SVAA1 q SV SVAA	c) SVAA1: corrispondono ad edifici che costituiscono elementi di continuità organica al tessuto urbano del centro storico, ma che si presentano parzialmente alterati da interventi recenti ed inadeguati ai caratteri originari dell'edificio, pur conservando l'assetto tipologico originario o tradizionale		c) SV: corrispondono ad edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o che presentano parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario.	c) SVAA: edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o presentanti parziali alterazioni rispetto al carattere originario
SVAA2 SVAA CCA IAA	d) SVAA2: corrispondono ad edifici che pur costituendo elemento di continuità rispetto al	b) SVAA: corrispondono a edifici che, pur costituendo elemento di continuità rispetto al	d) CCA: corrispondono ad edifici ante '40 o ricostruzioni, ampliamenti o annessi	d) IAA o CCA: edifici di vecchia o recente costruzione caratterizzati da volumi

	tessuto urbano del Centro Storico presentano palesi disomogeneità nell'impianto tipologico per interventi recenti di ristrutturazione e alterazione dell'assetto originario	tessuto urbano del Centro Storico, presentano palesi disomogeneità nell'impianto tipologico per interventi recenti di ristrutturazione e alterazione dell'assetto originario	di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali	elementari, copertura a capanna o a padiglione, aperture assiali su superfici intonacate; corrispondono ad edifici ante '40 o ricostruzioni, ampliamenti o annessi di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali
VAAN VAAN1 N VN o N	e) VAAN: corrispondono ad edifici esistenti nelle zone "A" costruiti in epoca recente, o che abbiano subito sempre in epoca recente alterazioni profonde della loro organizzazione originaria, o edifici esistenti caratterizzati dalla loro completa estraneità rispetto alla connotazione ambientale del contesto nel quale si collocano	c) VAAN1: corrispondono ad edifici esistenti nelle zone "A" costruiti in epoca recente, o che abbiano subito sempre in epoche recenti alterazioni profonde della loro organizzazione originaria, o edifici esistenti caratterizzati dalla loro completa estraneità rispetto alla connotazione ambientale del contesto nel quale si collocano	e) N: corrispondono agli edifici di più recente formazione, privi di valore architettonico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria	e) VN o N: edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria
VAAN2		d) VAAN2: corrispondono ad edifici classificati come al punto c), per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione secondo le sagome e gli ingombri planimetrici definiti nella Tav. 2, e per un'altezza pari a 2 piani utili		
VNI VNI	f) VNI: corrispondono ad edifici o parti di essi non compatibili dal punto di vista morfologico, ambientale e funzionale con l'insieme del tessuto urbano ed edilizio, destinati alla demolizione	e) VNI: corrispondono ad edifici o parti di essi non compatibili dal punto di vista morfologico, ambientale e funzionale con l'insieme del tessuto urbano ed edilizio, destinati alla demolizione		
VT				f) VT: corrispondono ad edifici di origine storica che sono attualmente ridotti alla condizione di rudere
VAAP	g) VAAP: edifici parzialmente ristrutturati nei quali coesistono valori architettonici e valori nulli (es. facciate di R.V.V.A. o di V.A.A. ed internodi di valore nullo;			

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

	facciate di valore nullo e presenza di parti interne di valore architettonico, etc.)			
--	--	--	--	--

Guardando alla tabella sopra riportata, risulta doveroso apporre una prima e immediata avvertenza: data le diverse articolazioni delle voci e considerata anche la presenza di alcune voci esclusive è opportuno e corretto porre a confronto fra loro non tanto le singole classi a), b), c), etc. ma le definizioni presenti in esse. Sottolineato ciò e seguendo l'organizzazione, comune a tutti gli strumenti, delle classi secondo l'ordine decrescente la prima classe è relativa al *Valore Rilevante* degli edifici: in questo caso le definizioni presenti nelle Varianti del Centro Storico, della Matrice e dei 200m sono assolutamente equiparabili e coerenti: gli edifici che attengono a questa classe, infatti, sono in tutti e tre i casi quelli già notificati secondo la legge (490/1999) o a essi assimilabili; quegli edifici quindi connotati da una identità (che è storica, culturale e ambientale) riconosciuta e da una connotazione (o peculiarità) che è architettonica e tipologica insieme. Le Varianti della Matrice e dei 200m aggiungono a tale definizione un'ulteriore specifica: la presenza di eventuali, piccole, alterazioni non muta il valore architettonico e ambientale dell'oggetto purché queste siano reversibili. La Variante della Fascia non prevede tale classe di valore.

Il *Valore Architettonico e Ambientale* è riconosciuto da tutte e quattro le Varianti: la Variante del Centro Storico riconosce tale valore a quegli edifici che si dimostrano di particolare interesse in quanto tipici del tessuto urbano e dell'ambiente del centro storico: e tale tipicità riguarda sostanzialmente due precise tipologie, le case a schiera e quelle in linea. Oltre a questo aspetto, l'edificio deve aver mantenuto sostanzialmente inalterati i suoi caratteri strutturali e architettonici originari. La Variante della Fascia sposa appieno la medesima definizione. Se quindi la parola centrale di tale definizione è la tipicità in rapporto al contesto e il suo mantenimento, anche la Variante della Matrice seppure con altri termini, riconosce il Valore architettonico di un edificio nella presenza di caratteri sia costruttivi che architettonici propri della tradizione, di una manifesta qualità complessiva e di una appartenenza alla tipologia d'uso storico del luogo. Anche in questo caso, lo stato di conservazione assume carattere determinante per stabilire tale valore: le eventuali alterazioni devono essere non compromettenti. La Variante dei 200m riporta testualmente la definizione presente in quella della Matrice, aggiungendo un'ulteriore specifica: la compresenza dei tre elementi (caratteristiche tipologiche, conservazione degli elementi tradizionali, inserimento nel contesto coerente per epoca e criteri) permettono il riconoscimento di tale Valore in un edificio che, per questo assume un ruolo d'importanza nella forma urbana.

Lo *Scarso Valore* comporta una articolazione che riguarda la sola Variante del Centro Storico in due classi distinte indicate con 1 e 2. La classe SVAA1 del Centro Storico risulta confrontabile con la classe SV della Variante della Matrice e con la classe SVAA (o SV) della Variante dei 200m: in tali tre classi infatti vengono accumulati quegli oggetti architettonici di minor valore (sia dal punto di vista architettonico, che tipologico che, infine, contestuale) per i quali inadeguati interventi successivi hanno ulteriormente diminuito tale valore originario. Con alcune lievi differenziazioni che non pregiudicano però la validità di un confronto e di un coerente accostamento delle quattro definizioni: nella Variante del Centro Storico, in particolare, riconosciuto nella continuità e nell'omogeneità con il tessuto urbano storico il carattere distintivo degli edifici appartenenti a questa classe, diventa il grado di alterazione rilevato (e causato da interventi successivi) a costituire il parametro per l'attribuzione della classe di appartenenza: se gli interventi subiti non hanno modificato l'assetto tipologico, l'edificio (coerente ma alterato) rientra in tale classe, se le trasformazioni invece hanno stravolto, in modo irreversibile, anche la tipologia originaria, la Variante prevede un'ulteriore e successiva classe d'appartenenza. Tale articolazione, in base al grado di modificazione dell'assetto storico o tradizionale non è presente invece nelle altre varianti. Per la Variante della Fascia dei Viali non si trova una analoga definizione di parziale alterazione,

mentre per le Varianti di Matrice e dei 200m – come detto sopra – torna la definizione di un minor valore architettonico ma anche tipologico e contestuale, accompagnato appunto da alterazioni parziali.

La classe dello *Scarso Valore2* della Variante del Centro Storico comprende gli edifici che presentano una continuità con il centro storico ma al contempo sono caratterizzati da palesi disomogeneità tipologiche. Tale definizione viene recepita dalla Variante della Fascia nella sua unica classe dedicata allo Scarso Valore. Le Varianti di Matrice e dei 200m non prevedono una ulteriore classe dedicata allo scarso valore, ma introducono un nuovo parametro di analisi e di indicazione: quello della semplicità dell'impianto e dei caratteri architettonici. Infatti, con la classe del valore Compatibile Con l'Ambiente, la Variante di Matrice raccoglie tutti gli edifici antecedenti il 1940 assieme con le ricostruzioni, gli ampliamenti o gli annessi caratterizzati da un impianto planivolumetrico semplice e dall'uso di coperture tradizionali. La Variante dei 200m, nella sua definizione di Valore di Interesse Architettonico e Ambientale (o CCA) riprende la definizione della Variante di Matrice con la specificazione che per tali edifici, di vecchia o recente costruzione, la semplicità d'impianto si dimostra nel volume, nelle coperture tradizionali (a padiglione o a capanna) e nell'assialità delle aperture su superfici intonacate.

Una manifesta comparabilità tra le quattro Varianti si ritrova con la classe dedicata al *Valore Nullo* che solo per la Variante della Fascia è articolato in due classi distinte.

La Variante del Centro Storico riconosce Valore Nullo a quegli edifici (chiaramente in zona "A") di recente costruzione o di recente e profonda alterazione nella loro organizzazione originaria; ma ancora, appartengono a questa classe gli edifici esistenti palesemente e completamente estranei al contesto. La Variante di Fascia adotta la medesima definizione per la classe del Valore Nullo¹. Definizione, ancora, confrontabile con quella presente nelle Varianti di Matrice e dei 200m: in entrambi gli strumenti tale valore è riconosciuto, da un lato, agli edifici di recente costruzione ma senza valore architettonico e, dall'altra, agli edifici storici profondamente e gravemente alterati.

La Variante della Fascia articola la sua classificazione con un'ulteriore classe dedicata al Valore Nullo: la VAAN2 che comprende, come sopra, edifici estranei al contesto o gravemente alterati, per i quali viene indicata la strada della demolizione e della ricostruzione secondo sagome e ingombri dati nelle Tavole di progetto contenute nella Variante medesima.

Le Varianti del Centro Storico e della Fascia prevedono un'ulteriore classe: quella del *Valore Nullo e in Contrasto* (VNI): la definizione, unica, raggruppa in questo ulteriore caso, gli edifici (o le porzioni) rilevati come incompatibili con il contesto, sotto gli aspetti morfologico, ambientale e funzionale e di conseguenza destinati alla sola demolizione.

Riferendosi a parti di città diverse, risultano, poi, necessarie alcune classi di valore riferite a specifici casi o determinate esigenze. La variante del Centro Storico prevede le ulteriori due classi VAAP e MVAA, la prima riservata agli edifici parzialmente ristrutturati che presentano contemporaneamente le due categorie del VAA (o del RVAA) e del VAAN riferibili a parti diverse dell'immobile; la seconda classe è invece riferibile non a edifici ma ai muri di recinzione o di sostegno degli orti pensili che costituiscono un carattere riconosciuto e prezioso della città. La Variante dei 200m, infine, prevede una classe specifica dedicata al Valore Testimoniale (VT) da riconoscere a soli edifici storici ormai ridotti alla condizione di ruderi.

*** **

CATEGORIE D'INTERVENTO

Definizione e disciplina

Gli interventi edilizi previsti nelle quattro Varianti sono quelli definiti dalla Legge Regionale vigente al momento della stesura dello strumento urbanistico e quindi le varianti del Centro Storico e della Fascia adottano l'articolazione della L.R. n. 59 del 1980, mentre la Variante di Matrice adotta le definizioni della L.R. 52 del 1999 e la Variante dei 200m nello stato controdedotto adotta le specificazioni della L.R. n. 1 del 2005 e sue integrazioni.

Quindi:

La Variante del Centro Storico ammette le seguenti categorie di intervento (L.R. 59/1980): Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo "A"; Restauro e risanamento conservativo "B"; Ristrutturazione edilizia, articolata nelle categorie D1, D2A e D2B; Ricomposizione o sostituzione edilizia; Demolizione senza ricostruzione.

La Variante della Fascia ammette le seguenti categorie di intervento (L.R. 59/1980): Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo "A"; Restauro e risanamento conservativo "B"; Ristrutturazione edilizia, articolata nelle categorie D1, D2A e D2B; Ricomposizione o sostituzione edilizia; Demolizione senza ricostruzione.

La Variante della Matrice ammette le seguenti categorie di intervento (L.R. 52/1999): Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia; Ristrutturazione urbanistica.

La Variante dei 200m ammette le seguenti categorie di intervento (L.R. 1/2005): Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia; Demolizione.

Il confronto tra le categorie ammesse diventa ammissibile se si considerano le definizioni presenti nelle norme regionali e al contempo l'articolazione puntuale delle specificazioni presenti nelle Varianti.

Manutenzione ordinaria: La variante del Centro Storico adotta la definizione della LR n.59/1980¹ specificando che «tali interventi si configurano come operazioni necessarie al mantenimento in efficienza funzionale del patrimonio edilizio e risultano, salvo le eccezioni.. indicate, compatibili con gli interventi di ogni altra categoria, che possano precedere o seguire senza vincoli di numeri e di frequenza». La manutenzione ordinaria è ammessa per tutti gli edifici in zona "A", con la precisazione che per le classi RVAA, VAA, SVAA1 e SVAA2 «il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici devono essere realizzati per mezzo di materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari» in base alle norme su tecniche e materiali allegate alla Variante stessa.

La Variante della Fascia sposa definizioni e specifiche relative alle categorie d'intervento presenti nella Variante del Centro Storico, ammettendo quella della Manutenzione ordinaria per le classi di valore VAA e SVAA.

La Variante della Matrice riporta le definizioni delle categorie d'intervento presenti nella L. 457/1978 e nella LR n.52/1999: per la Manutenzione ordinaria, la definizione è identica a quella della LR 59/1980 (senza la specifica relative a modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi). L'intervento di Manutenzione ordinaria è ammesso per tutte le classi di valore: da RV a V, SV, CCA e N.

La Variante dei 200m, infine, nel suo stato controdedotto, applica la definizione presente nella LR n. 1/2005² e successive modifiche ed integrazioni, con la specifica già presente nella Variante del centro Storico relativa all'uso di materiali e tecniche e al conseguimento di risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari. Le classi di valore che ammettono la Manutenzione ordinaria sono quelle RV, VAA o V, SVAA o SV.

¹ Definizione di Manutenzione Ordinaria dalla LR n.59/1980: «Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici».

² L'articolo 79 recita per la manutenzione ordinaria, relativa agli interventi sottoposti a dia quali «interventi recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale».

Ponendo a confronto le quattro definizioni, quindi, si nota come, nelle definizioni più articolate, venga posta particolare attenzione a due temi collegati: da un lato l'uso dei materiali e delle tecniche costruttive propri o analoghi a quelli originari affinché si mantenga in tutto l'aspetto storico dell'edificio e, dall'altro, la conservazione degli elementi architettonici e dell'apparato decorativo presenti (in particolare, per il Centro Storico è presente un allegato di norme specifiche su materiali e tecniche costruttive).

Manutenzione straordinaria: La Variante del Centro Storico riprende quali interventi consentiti, quelli presenti nella 59/1980³ specificando come tali interventi si «configurano come operazioni necessarie al mantenimento in efficienza funzionale del patrimonio edilizio» e sono compatibili con gli interventi delle altre categorie (salvo le eccezioni indicate); la Manutenzione straordinaria è ammessa per ogni edificio in zona "A" classificato come RVAA o VAA o SV1 o SV2 ed è articolata nei seguenti punti: 1) rifacimento intonaci e finiture esterne ("coloriture" nella Legge); 2) rifacimento degli infissi e dei dispositivi di oscuramento ("infissi esterni" nella Legge); 3) rifacimento della sistemazione esterna; 4) rifacimento pavimenti o rivestimenti interni ed esterni; 5) rifacimento manto di copertura; 6) rifacimento ed installazione di materiali di isolamento; 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e raffreddamento; 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi; 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico; 10) rifacimento impianti igienico-sanitari; 11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare e (specifica non derivante dalla legge) secondo le indicazioni distribuite dal progetto-guida; 12) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo; 13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione. Anche per questa categoria d'intervento sono previsti criteri specifici e l'uso di tecniche e di materiali prescritti.

La Variante della Fascia dei Viali adottando la medesima definizione della Variante del Centro Storico, ammette tale categoria d'intervento per le classi di valore: VAA e SVAA.

La Variante della Matrice adotta una definizione più stringata e generica di manutenzione straordinaria, tendente soprattutto a sottolineare come tale categoria d'intervento sia destinata al solo adeguamento delle strutture esistenti: «le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso». Le classi di valore interessate sono RV, V, SV, CCA e N.

La variante dei 200m, rifacendosi alla L.R. 1/2005⁴, definisce e specifica le modalità d'intervento per ciascuna delle opere previste da questa categoria, articolate e sottoarticolate nei cinque possibili campi: intonaci, infissi, sistemazione esterna, rivestimenti e coperture. In particolare, per gli intonaci è previsto l'unico uso del tipo "civile", con colori tradizionali, con l'esclusione di parti in pietra o mattoni faccia a vista se non presenti in origine e il ripristino della pietra faccia a vista solo se originaria e con finitura a "rasa pietra". Per gli infissi, invece, se esterni sono d'obbligo sezioni, sagome, partiture ed essenze originarie, anche verniciate e l'uso di persiane ad esclusione dei casi di edifici RV o V con cornici in pietra o intonaco e anche per le porte sono indicate le sole forme tradizionali e il divieto di realizzare pensiline di qualsiasi natura; per le aperture è fatto divieto l'uso di travertini o marmi di bordatura. La

³ Recita la Legge Regionale nella definizione di Manutenzione straordinaria (in analogia con la Legge 457): «Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso»; la 59 specifica inoltre: «tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio» segue l'articolazione in 14 punti delle opere eseguibili e che comportano l'utilizzo di materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti; oltre ai punti ripresi dalla Variante del Centro Storico, l'ultimo prevede la "costruzione di vespai e scannafossi".

⁴ Per la definizione di Manutenzione straordinaria si veda quella riportata per la Variante di Matrice che ne riprende la dizione in maniera fedele.

sistemazione esterna comprende «un insieme di elementi sia di arredo funzionale sia di decoro e di definizione ambientale che per la loro significatività devono essere, per quanto possibile, conservati e ripristinati nelle forme tradizionali», cioè relativamente alle eventuali pavimentazioni (in pietra), all'arredo vegetazionale (col mantenimento delle alberature ad alto fuso esistenti e l'inserimento consigliato di essenza come da elenco dato), alle recinzioni (con il ripristino di forme e materiali originari e l'esclusione, nel caso di nuove cancellate, di forme pseudotradizionali). Anche per i rivestimenti esterni è indicato il ripristino di zoccolature, marcapiani e angolari se preesistenti. Infine, le coperture (per gli edifici RV e V) debbono essere in coppi e embrici, possibilmente recuperando l'esistente, con gioghetto e gronda secondo forme e tipi originari. Ulteriori indicazioni sono riservate all'installazione di ascensori, all'introduzione di servizi igienici che non alterino i volumi, la realizzazione di aperture o chiusure interne, il consolidamento strutturale e la costruzione di vespai e scannafossi. Scopo manifesto dell'intera articolazione è quello di prevedere solo interventi aderenti alla tradizione storica, nelle tecniche utilizzabili, nei materiali, nelle forme e nelle proporzioni, nella scansione e nella soluzione formali ed estetiche anche per ciò che attiene gli spazi esterni e di contorno all'edificato. Accanto a una manifesta semplicità nella scelte progettuali complessive. Le classi interessate sono: RV, VAA o V, SVAA o SV.

Tutte le Varianti condividono per questa categoria d'intervento l'adesione ai modi d'operare propri della tradizione del luogo con specifiche più o meno definite sempre volte comunque al mantenimento dei caratteri strutturali, tipologici, d'uso, materici e formali originari dell'edificato.

Restauro e Risanamento conservativo: la Variante del Centro Storico scompone in due voci distinte la categoria: una destinata agli edifici di RVAA (ovvero sostanzialmente i palazzi storici) e una per quelli di VAA (il tessuto storico); ciò perché nel secondo caso è possibile introdurre una più ampia, ma ben definita, possibilità di intervento. Per la categoria del Restauro e risanamento conservativo "A" lo scopo di ogni intervento deve essere teso «alla conservazione del manufatto nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione e al ripristino dei caratteri architettonico-decorativi, alla eliminazione dei volumi effetto di interventi impropri». In particolare, l'articolazione degli interventi ammessi prevede: il consolidamento e il risanamento delle strutture senza spostamenti o modifiche dei materiali preesistenti al di là di esigenze statiche; il restauro di fronti, corti e spazi aperti, coperture e finiture è volto alla conservazione e al ripristino dei materiali originari, al di là di una documentata impossibilità di recupero; l'eliminazione di eventuali superfetazioni degradanti, come da progetto guida; la possibilità di limitate modifiche interne per la dotazione delle attrezzature igienico-sanitarie; l'eventuale ricostruzione filologica di parti parzialmente crollate su documentazione storica o filologica; la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette a usura, salvo valori documentati; il divieto di qualsiasi alterazione di volumi, profili, tetti, facciate, strutture e decorazioni; l'intervento, se limitato alle facciate, per parti organiche e non limitato ai confini proprietari; la subordinazione di eventuali canalizzazioni o rifacimento di intonaci a saggi con la collaborazione della Soprintendenza; l'uso prescrittivo per ogni intervento dei materiali e delle tecniche tradizionali; l'adesione ai progetti-guida, se presenti, per qualsiasi proposta progettuale. Nel caso, invece, di edifici di VAA, ovvero di edifici che «costituiscono parte fondamentale del patrimonio edilizio in quanto elementi strutturanti per la loro tipicità, l'ambiente antico, nonché significativi ed integri dal punto di vista tipologico» la categoria prevista è quella del Restauro e risanamento conservativo "B": in questo caso, è possibile, in caso di degrado, il rinnovo integrale delle strutture orizzontali e del tetto mantenendo posizione, forma, orditura e materiali.

La Variante della Fascia dei Viali adotta le definizioni della Variante del Centro Storico, ammettendo le due categorie "A" e "B" per gli edifici classificati come VAA e SVAA.

La Variante della Matrice, invece, adotta direttamente la definizione che di questa categoria viene data dalla LR 59⁵, sostituendo però il passo relativo a consolidamento/ripristino/rinnovo con il passaggio «tali

⁵ Recita la LR 59/1980: «Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali

interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti» (cfr. LR 1/2005). Una conservazione che è tipologica, formale ma che comprende eventuali cambiamenti d'uso e di singoli elementi costruttivi. Tale intervento è previsto per le classi di valore RV, V, SV, CCA e N.

La Variante dei 200m, infine, riferendosi alla LR 1/2005⁶ prevede interventi di restauro e di risanamento strettamente correlati alla normativa relativa alla Manutenzione straordinaria e concentra l'attenzione su tre campi principali coperture, solai e scale, ovvero i tre elementi strutturali per i quali è prevista anche la sostituzione integrale, l'adeguamento a esigenze energetiche e di sicurezza purché nel rispetto delle forme della tradizione locale e dei suoi materiali. Le classi di valore per le quali è ammessa tale categoria d'intervento sono RV, VAA o V, SVAA o SV.

A fronte di una normativa per l'edilizia del Centro Storico molto dettagliata (fino al progetto edilizio singolo) le altre varianti prevedono una tipologia di azione simile ed equiparabile, nel mantenimento e nella valorizzazione dei tipi costruttivi e formali propri della storicità del luogo.

Ristrutturazione edilizia:

Con la categoria della Ristrutturazione edilizia il confronto tra le quattro varianti si fa più complesso per la presenza, al contempo, di una normativa regionale di riferimento che è cambiata sensibilmente nel tempo e di una sottoarticolazione della categoria in casi diversi applicabili a distinte classi di valore.

La Variante del Centro Storico, in particolare, prevede tre articoli per la Ristrutturazione, in ottemperanza alla LR 59/1980⁷: D-1, D-2A e D-2B. Tale articolazione si applica alla parallela articolazione in classi di valore diverse: la VAA, la SVAA1, la SVAA2. Per quanto riguarda la Ristrutturazione edilizia D-1, essendo destinata a quei particolari edifici (VAA) che costituiscono parte integrante del tessuto storico urbano e che mantengono sostanzialmente integra la loro identità tipologica, essa prevede una serie di interventi ammissibili che non alterino l'organizzazione strutturale originaria, ma al contrario la conservino (in particolare nella sua distribuzione) e che si limitino, per la necessità di adeguare le unità abitative alle esigenze contemporanee, allo spostamento, alla costruzione e alla demolizione di tramezzature non strutturali e alla demolizione degli elementi incongrui all'impianto originario oltre che a limitate introduzioni di servizi igienici (nell'utilizzo solo di materiali identici o affini a quelli originari e secondo le indicazioni presenti nei progetti-guida allegati alla Variante). La Ristrutturazione edilizia D-2A è prevista, invece, per gli edifici di Scarso Valore che però presentino solo parziali alterazioni che non pregiudicano l'organicità col tessuto urbano; gli interventi previsti, quindi, oltre a quanto indicato sopra, comprendono anche l'ampliamento, lo spostamento o l'apertura di vani porta interni al fabbricato così come di aperture sui fronti interni, la realizzazione di nuovi e ulteriori vani abitabili (attuali soffitte e vani al PT) e vani tecnici, la sostituzione, documentata, di parti strutturali degradati e non recuperabili. La Ristrutturazione edilizia D-2B, infine, è rivolta agli edifici di Scarso valore che presentano disorganicità

dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio».

⁶ La LR 1/2205 riprende le definizioni delle leggi 457 e 59 con la seguente aggiunta: «tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti».

⁷ LR 59: «.. quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente» con, quindi, il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi e l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti. Ciò prevede l'articolazione in tre sotto casi: la D1 che prevede, senza l'alterazione di superfici e volumi e mantenendo caratteri architettonici e decorativi, la "riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari" con "modifiche agli elementi verticali non strutturali"; la D2 comporta la "riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliare e il loro adeguamento igienico-sanitario" con nuovi servizi in ampliamento alla volumetria, con rialzamento dell'ultimo piano se abitato, con ristrutturazione e destinazione residenziale; la D3, infine, prevede ristrutturazioni e modifiche anche degli elementi strutturali orizzontali "fino allo svuotamento dell'involucro edilizio".

tipologiche o formali accanto a una “documentata carenza nell’organizzazione degli spazi abitabili”: per essi, rispetto alle sottocategorie precedenti, è prevista anche «la riorganizzazione complessiva dell’impianto distributivo (estesa al gruppo scala) e la ridefinizione dei confini delle unità funzionali» nel rispetto dei caratteri architettonici originari. La medesima variante prevede la possibilità d’intervento fino alla suddetta categoria D2 anche per gli edifici VAAP fatte salve alcune condizioni imprescindibili: il vincolo di non modificabilità della facciata (salvo eventuali superfetazioni degradanti da rimuovere) e senza rialzamenti a tutela dei caratteri architettonici e ambientali dell’edificio stesso e del contesto.

La Variante della Fascia dei Viali, riprendendo le categorie d’intervento definite per il Centro storico, ammette la Ristrutturazione edilizia rispettivamente nella sotto classe D1 per gli edifici VAA, e nelle tre classi D1, D2A e D2B per gli edifici SVAA.

La definizione presente nella Variante della Matrice riprende quella della L. 457 ovvero la prima parte della dizione della LR 1/2005 introducendo quindi l’indicazione della ristrutturazione edilizia come trasformazione di un organismo edilizio attraverso un complesso sistematico di interventi che possono portare (mediate opere di ripristino, la sostituzione di elementi costitutivi, l’eliminazione o la modifica o l’inserimento di nuovi elementi e di impianti) a un organismo in parte o del tutto diverso dall’esistente. Il confronto con la norma regionale, evidenzia solo alcune piccole differenze nell’articolazione degli interventi possibili: per ciò che attiene alle “demolizioni con fedele ricostruzione” degli edifici la Variante indica come prescrittivo l’uso di materiali identici (e non l’eventuale utilizzo di materiali simili) mentre non riporta la definizione “nella stessa posizione” presente nella legge, ma solo con uguale ingombro planivolumetrico; per la “demolizione di volumi secondari” e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto, il testo non accenna alle quantità e all’appartenenza allo stesso organismo edilizio, a differenza della legge⁸; per il punto dedicato alle “addizioni anche in deroga agli indici di fabbricabilità”, esse sono riferite alla realizzazione dei servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, al rialzamento del sottotetto “al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari”⁹; infine, è presente il punto relativo al “superamento delle barriere architettoniche e all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità, come da testo della Legge.

La categoria d’intervento della Ristrutturazione edilizia è applicabile, nella Variante della Matrice a diverse classi di valore, ma con definite e distinte limitazioni via via ridotte col decrescere del valore stesso; quindi, gli interventi di Ristrutturazione edilizia sono ammessi per gli edifici di classe V qualora «garantiscono il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dell’edificio» secondo l’art.9, che per tale classe (come per quella di RV) hanno sempre valore prescrittivo¹⁰; per gli edifici di classe SV è ammessa la Ristrutturazione edilizia con modalità definite relative alla costruzione di nuovi servizi igienici in ampliamento volumetrico (“solo nel caso di accertata impossibilità di risoluzione distributiva interna”), al rialzamento dell’ultimo piano (per un massimo di 30cm) e al mantenimento dei caratteri e degli elementi architettonici originari di pregio; per la classe CCA è ammesso tale intervento «con modifica dei prospetti, fermo restando che la configurazione dei volumi e delle coperture deve essere eseguita con criteri tradizionali»; per gli edifici di classe N è ammessa la ristrutturazione edilizia senza ulteriori specifiche.

La Variante dei 200m adotta la definizione della LR 1/2005 e successive modifiche e integrazioni, con alcune condizioni aggiuntive specifiche per ciascuna classe di valore: per gli edifici classificati come VAA

⁸ Cfr. L.R. 1/2005: «la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza».

⁹ Cfr. l’incipit del punto corrispondente della L.R. 1/2005: «le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze...».

¹⁰ L’articolo 9 della norma riguarda le modalità di intervento intese come «l’insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell’edificio e della sua pertinenza» e si riferiscono a coperture e solai, fronti e finiture esterne, impianti, finiture interne e interventi strutturali, sistemazioni degli spazi aperti.

o V la Ristrutturazione edilizia è ammessa a condizione della “conservazione della tipologia”, ovvero del mantenimento del sistema distributivo interno ed esterno del fabbricato nell’“integrità architettonica originaria”. Per gli edifici di classe SVAA o SV vengono indicate modalità d’intervento relative ai servizi igienici, il rialzamento dell’ultimo piano e il mantenimento dei caratteri architettonici originari in facciata¹¹. Per gli edifici di classe IAA o CCA vengono indicate come ammissibili ulteriori possibilità di intervento sui volumi e sui fronti, di modesta entità e nel rispetto dei caratteri stilistici e tipologici¹². Per gli edifici di classe VN o N sono ammessi interventi di Ristrutturazione edilizia fino alla «demolizione con ricostruzione senza aumento della S.U.L.» oltre alle addizioni funzionali relative a servizi igienici, rialzamento del sottotetto, creazione di volumi tecnici, scale, ascensori e autorimesse pertinenziali.

Se si mettono a confronto le indicazioni e le prescrizioni presenti nelle quattro Varianti per classi di Valore, in base allo schema indicato sopra, diventano evidenti gli elementi fra loro simili o coerenti. Tutte le varianti, innanzitutto, condizionano gli interventi – sebbene con sfumature e gradi diversi – applicabili agli edifici di Valore architettonico e ambientale (VAA o V) al mantenimento, se non alla valorizzazione, dei caratteri stilistici e architettonici del manufatto esistente e in particolare al rispetto dell’integrità dell’impianto distributivo interno ed esterno. Per ciò che concerne, ancora, gli edifici classificati di Scarso valore (SV o SVAA) tutte le Varianti prevedono maggiori possibilità d’azione ma fortemente condizionate e sebbene le definizioni siano omologhe per quanto attiene le due varianti del Centro storico e della Fascia dei Viali da un lato e per le varianti di Matrice e dei 200m dall’altro, emerge un criterio operativo comune a tutte e quattro. Gli interventi ammissibili riguardano circoscritte operazioni che non mutano l’organizzazione distributiva complessiva ma permettano una più efficace fruizione degli spazi e l’adeguamento igienico sanitario, un aumento di volume relativo al rialzamento dell’ultimo piano se già abitato e, infine, il mantenimento dei caratteri distintivi e di pregio dell’edificio esistente. Ancora, per gli edifici appartenenti alla classe successiva (SVAA2 cioè quelli di scarso valore e profondamente alterati, CCA o IAA) gli interventi ammissibili prevedono per tutte le varianti anche una modifica all’impianto distributivo e strutturale. Ovvero, per le Varianti del Centro storico e dei Viali si parla di riorganizzazione complessiva e di ridefinizione dei confini delle unità funzionali, per le varianti di Matrice e dei 200m si parla di modifica di prospetti, volumi e coperture (condizionati a criteri specifici) sempre, però, per tutte con la piena adozione dei criteri formali e architettonici propri della tradizione storica.

Infine, per la classe di valore Nullo è utile una notazione distinta: le Varianti di Matrice e dei 200m prevedono per gli edifici ad essa appartenenti quanto previsto dalla Legge regionale, ovvero fino alla demolizione e ricostruzione dell’intero organismo senza – come specificato dalla Variante 200m – un aumento della SUL. Le Varianti del Centro storico e della Fascia dei Viali ammettono lo stesso tipo di intervento per gli edifici di valore Nullo che però viene ricompreso in una categoria a parte definita come “Ricomposizione o sostituzione edilizia”, con alcune precisazioni e limitazioni e secondo – per la classe VAAN2 della Fascia – progetti presenti nella variante stessa. Questa categoria d’intervento è ammessa per la sola classe di valore VAAN per la prima e VAAN1 e VAAN2 per la seconda. L’intervento si applica sia agli edifici di recente costruzione che a quelli che, seppure storici, abbiano subito in epoca recente delle alterazioni o delle ristrutturazioni irreversibili e giudicate incompatibili con il tessuto urbano circostante. Fine dell’intervento è quello di operare trasformazioni “necessarie e idonee” per ricomporre l’edificio con il tessuto urbano che lo circonda o, ancora, per sostituire l’edificio stesso con un altro capace di riqualificare l’area in cui questo è inserito. La demolizione e ricostruzione è prevista a

¹¹ La norma non ammette per gli edifici SVAA o SV la costruzione di servizi igienici con ampliamento volumetrico, ammette il rialzamento dell’ultimo piano se abitato per un massimo di 30cm al solo fine dell’adeguamento delle norme antisismiche e con il mantenimento del tipo di copertura originaria (forma, dimensioni, materiali e finiture), infine prescrive il mantenimento dei caratteri architettonici della facciata (o il ripristino se alterata in tempi recenti) nei suoi elementi: aperture, materiali e finiture.

¹² E’ ammessa la costruzione una tantum di servizi igienici in ampliamento volumetrico per un massimo di 12mq ad unità immobiliare e non sul fronte principale prospiciente lo spazio pubblico, è ammesso il rialzamento dell’ultimo piano abitato come per gli edifici VAA, è infine ammessa l’apertura di nuove finestre in facciata (conformi a quelle esistenti e nel rispetto della simmetria) e la costruzione di balconi o il prolungamento di balconi esistenti, con la finalità di “conferire simmetria al disegno originario del fronte”.

parità di volume per gli edifici esistenti costituiti da massimo tre piani fuori terra mentre per quelli di più di tre piani è prevista la ricostruzione di un nuovo edificio di massimo tre piani e di superficie pari al 50% (?). Anche le superfetazioni possono essere demolite e ricostruite con volume e superficie coperta pari a quelli esistenti a «condizione che la nuova definizione architettonica risulti maggiormente compatibile con il contesto ambientale».

Demolizione o Demolizione senza ricostruzione:

Per la Variante del Centro storico e per quella della Fascia dei viali è previsto l'intervento di Demolizione senza ricostruzione al fine della riqualificazione di spazi urbani sia pubblici (con gli oneri a carico dell'Amministrazione) o privati quali cortili, giardini, orti... Ciò in quanto tali demolizioni possono concorrere al «risanamento funzionale e formale dei fabbricati e delle aree annesse». La classe di valore per la quale è ammessa tale categoria è quella VNI ovvero quella che comprende gli edifici classificati come di valore nullo e in contrasto con il contesto, ovvero giudicati incompatibili con il tessuto urbano "dal punto di vista morfologico e ambientale".

Per la Variante della Matrice la Demolizione rientra nei Criteri Generali (all'art. 9 "Modalità di intervento" della Disciplina degli interventi edilizi) ed è prevista in due casi distinti: a) la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, volta a ripristinare l'edificio nei suoi caratteri tipologici e architettonici originari e risanare gli spazi pertinenziali (siano giardini, corti o orti); b) la demolizione di edifici di valore nullo – o di singole parti – al fine di riutilizzare l'area su cui grava per un "diverso assetto edilizio". Tale intervento è ammesso solo per edifici appartenenti alla classe di valore Nullo per eliminare superfetazioni, consolidare e ricostruire volumi esistenti, riqualificare e riorganizzare spazi aperti¹³.

Anche la Variante dei 200m prevede la Demolizione nei due casi sopraindicati: anche qui, come per la variante di Matrice, la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni è da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto a autorizzazione o a concessione; così come il caso dell'"abbattimento" di un organismo edilizio è posto in relazione a un nuovo e diverso assetto sia urbanistico che edilizio dell'area oggetto d'intervento. Tale intervento è previsto per «i manufatti di servizio o annessi individuati come in "contrasto" o "precarì" nella tavola n.01 "Progetto"» allegata alla variante stessa.

Ristrutturazione urbanistica: l'intervento è previsto nella Variante della Matrice adottando pienamente la definizione presente già nella L. 457 de 1978, senza ulteriori aggiunte: prevede, quindi, la sostituzione di un tessuto esistente con uno nuovo attraverso un "insieme sistematico di interventi" capaci di modificare anche il disegno dei lotti, degli isolati e della rete viaria.

STRUMENTO URBANISTICO			
Variante Centro storico	Variante Fascia dei viali	Variante matrice storica	Variante 200 metri
RVAA		RV	RV

¹³ «Ai fini della riqualificazione e riorganizzazione degli spazi aperti e della eliminazione di volumetrie incongrue e/o della sostituzione di annessi precari, purché regolarizzati ai sensi della L.47/85, nel riuso funzionale di annessi minori classificati di valore nullo, a destinazione non agricola, è ammessa la demolizione e ricostruzione, nell'ambito del resede pertinenziale anche attraverso il riaccorpamento di più volumi o accorpamento all'edificio principale, e da realizzare con forme semplici, in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, copertura a capanna con manto a coppi e tegole» con allineamenti e orientamento coerenti con il contesto, modelli storicamente consolidati, impatto visivo ridotto e distacco dall'edificio principale (se RV o V). Non è permessa la demolizione di manufatti e testimonianze d'interesse storico e documentale siano essi ruderi, annessi agricoli minori, muretti a secco, etc.

Man.ord. Man.straord. Rest.risan.A		Man.ord. Man.straord. Rest.risan.cons.	Man.ord. Man.straord.*. Rest.risan.cons*
VAA	VAA	V	VAA o V
Man.ord. Man.straord. Rest.risan.A Rest.risan.B Ristrutt.D1	Man.ord. Man.straord. Rest.risan.A Rest.risan.B Ristrutt.D1	Man.ord. Man.straord. Rest.risan.cons. Ristrutt.ed. con rispetto caratteri	Man.ord. Man.straord.*. Rest.ris.cons con rifacim scale
SVAA1		SV	SVAA
Man.ord. Man.straord. Rest.risan.A Rest.risan.B Ristrutt.D1 Ristrutt.D2A		Man.ord. Man.straord. Rest.risan.cons. Ristrutt.ed. con modaità. indicate	Man.ord. Man.straord.*. Rest.ris.cons con rifacim. scale Ristrutt.ed.*
qSVAA2	SVAA	CCA	IAA o CCA
Man.ord. Man.straord. Rest.risan.A Rest.risan.B Ristrutt.D1 Ristrutt.D2A Ristrutt.D2B	Man.ord. Man.straord. Rest.risan.A Rest.risan.B Ristrutt.D1 Ristrutt.D2A Ristrutt.D2B	Man.ord. Man.straord. Rest.risan.con. Ristrutt.ed. con modifica prospetti	Ristrutt.ed.**
VAAV	VAAV1	N	VN o N
Man.ord. Man.straord. Ricomp/sostit.	Ricomposiz. o sostituz. edilizia	Man.ord. Man.straord. Rest.risan. Ristrutt. con demol/ricostr. Demoliz con o senza ricostr. Ristr.urb con PdR	Ristrutt.ed con demoliz/ricostr. Demoliz. con o senza ricostruz.
	VAAV2		
	Ricomposiz. o sostituz. edilizia		

CONTRIBUTO AL PROGETTO INTERREGIONALE SUI PERCORSI FRANCESCANI

IL CAMMINO DI FRANCESCO in terra di Sansepolcro

Temi per la individuazione degli itinerari che possono essere definiti in un progetto di territorio tematico nell'ambito del R.U.

Tracciato

- 1- Individuazione del **percorso "matrice"**
- 2- Definizione di **diverticoli o di tratti tematici** in funzione di :
 - a) Diverse Stagioni (esposizione, ombreggiatura, ventosità,...)
 - b) Agibilità(diversamente abili: pendenze, barriere, accessibilità carrabile in punti strategici.)
 - c) Aspetti vegetazionali di insieme (tipi di bosco, trama agricola,...)
 - d) Aspetti percettivi (olfattivi, acustici, ecc.)(diversamente abili)
 - e) Aspetti visivi (quadri paesaggistici)
 - f) Idoneità alla mountain bike

- g) Tratti inclusi in circuiti ad asini
 - h) Tratti idonei alla contemplazione notturna del cielo (assenza di inquinamento luminoso)
- 3- Aspetti puntuali contemplativi(emergenze storico architettoniche):
- a) Prossimi
 - b) Remoti
- 4- Aspetti puntuali della terra e dell'acqua (particolarità geomorfologiche, sorgenti, torrenti, Tevere)
- 5- Avvistamenti probabili di fauna selvatica
- 6- Patriarchi vegetali

“Mansiones”

Cadenza:

- a- Giornaliera (6-8 ore)
 - b- Infragiornaliera (3-4 ore)
 - c- Plurigiornaliera
-
- Servizi (al pedone, al diversamente abile, al ciclista, agli animali da soma; conoscenza delle lingue)
 - Diversificazione delle forme di Ospitalità(ostello, albergo, b&b, agricampeggio) mediante recupero di manufatti storici esistenti in prevalenza rurali(seccatoi) e religiosi.
 - Orti officinali (visita, studio, vendita); possibile sponsorizzazione di Aboca(?)
 - Mete agroalimentari
 - Mete enogastronomiche

Forme di gestione

Intervento pubblico dei comuni singoli o associati; convenzionamento con soggetti economici privati; affidamento di parti “in adozione” ad associazioni culturali, ambientali, sportive, religiose, scuole, università, ecc.

NOTA PER L'ISTITUZIONE DI UN PARCO AGRICOLO DI SANSEPOLCRO

Luoghi delle relazioni tra città, fiume e territorio: il Parco agricolo

Obiettivi

All'interno del territorio periurbani o della città il PS individua già una parte destinata a Parco agricolo.

La presenza di una fascia pressoché continua di aree agricole intorno alla fascia più intensamente edificata si configura come un'importante risorsa multifunzionale non solo ai fini ambientali e paesaggistici, ma anche ai fini di uno sviluppo di circuiti economici legati ad attività agro alimentari, agro ambientali, per il turismo e per il tempo libero. Tale fascia deve essere estesa a ricomprendere anche i territori da destinare a parco fluviale del Tevere in modo da configurare un ambito complesso appunto multifunzionale.

Obiettivo generale del Parco Agricolo è il mantenimento e potenziamento di una agricoltura periurbana economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari, di filiera corta e servizi di prossimità e di qualità, nonché di concorrere alla generale riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio aperto. Ciò in sinergia e continuità con l'insediamento urbano e con gli spazi aperti presenti al suo interno, con l'offerta ambientale e paesaggistica del territorio del fiume, con i differenti tracciati che il cammino Francescano può avere nel territorio biturgense.

Il comune di Sansepolcro si orienta, nell'ambito delle sue possibilità e mutuando la struttura del Contratto di fiume, alla costituzione di un "Patto agro urbano" fra enti, settori delle Pubbliche Amministrazioni, Associazioni ed attori sociali interessati, Istituti scolastici- per il perseguimento degli obiettivi strategici del Parco Agricolo, del necessario coordinamento fra le diverse politiche, programmi ed azioni settoriali e dei diversi enti e per la definizione delle forme organizzative più opportune per l'implementazione dello scenario del Parco Agricolo tramite specifico Piano di assetto. Tramite il "Patto agro urbano", in azione della amministrazione comunale sostiene altresì la individuazione e il coordinamento di incentivi, piani e programmi finalizzati alla implementazione della presente strategia.

Azioni

La riqualificazione e sviluppo delle aree agricole periurbane rendono in particolare necessario:

- b. tutelare gli ambiti caratterizzati dalla persistenza di relazioni fondative tra parti costruite e territorio aperto, sia in termini paesaggistici(visivo-percettivi), sia in termini ambientali (corridoi biotici e reti ecologiche);
- c. definire le modalità di formazione dei margini del costruito a partire dall'obiettivo di dare compiutezza al rapporto tra costruito e territorio aperto;
- d. definire i criteri circostanziati relativi al contenimento del consumo di suolo fondati sulle caratteristiche intrinseche e imprescindibili dai suoli periurbani e di quelli residui nelle porosità del costruito;
- e. individuare i requisiti di multifunzionalità delle formazioni urbane periferiche quale caratteristica fondamentale per esercitare un ruolo di integrazione sia nei confronti della città compatta che del territorio esterno;
- f. affermare il primato dello spazio pubblico come determinante morfologica e funzionale della caratterizzazione paesaggistica delle parti contemporanee della città;
- g. mantenere e potenziare una agricoltura periurbana economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari e servizi di qualità, nonché di concorrere alla generale

riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio aperto in sinergia e continuità con l'insediamento urbano e con gli spazi aperti presenti al suo interno;

- h. promuovere la salvaguardia attiva del territorio aperto e delle porzioni di mosaico agrario rimaste inalterate nel tempo per la qualificazione del territorio dal punto di vista ambientale,
- i. paesaggistico, culturale e agroalimentare in attuazione delle prescrizioni relative alle invarianti strutturali di cui alle presenti norme;
- j. . ricostituire e valorizzare i 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);
- k. incentivare la qualità dell'offerta del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico);
- l. contenere il consumo di suolo agricolo.

E' ammessa l'ampliamento o la nuova edificazione per ospitare attività coerenti con gli obiettivi di riqualificazione e sviluppo quali offerta di prodotti tipici e di agricoltura biologica nella misura di mq. .. di Sul oltre pensiline di superficie pari al 50%. Nel quadro dell'atto unilaterale d'obbligo con cui il proponente si impegna al mantenimento della destinazione per anni 15, è definito il tratto di percorso o l'approdo e relative opere laterali cui il servizio si riferisce al cui restauro ambientale e manutenzione il proponente stesso si obbliga per la medesima durata.

Nei complessi edilizi rurali quali fattorie e nuclei agricoli, anche non aziendali, presenti entro il perimetro del Parco agricolo , possono essere ospitate attività quali Centri per l'innovazione e promozione agroalimentare, Fattorie didattiche, Centri per l'educazione al gusto, Agro-empori, Mercati agricoli, Ostelli, Sedi di ricerca. A questi fini, qualora sia dimostrata l'impossibilità di riutilizzare volumi esistenti, è ammesso l'ampliamento la nuova edificazione nella misura massima di mq. di Sul oltre pensiline di superficie pari al 50%. per ciascun complesso. Nel quadro dell'atto unilaterale d'obbligo con cui il proponente si impegna al mantenimento della destinazione per anni 15, è definita l'area agricola cui il servizio si riferisce al cui restauro ambientale e manutenzione il proponente stesso si obbliga per la medesima durata.

Contestualmente il proponente si impegna per il periodo di vigenza dell'atto alla messa a disposizione e al mantenimento del fondo anche naturale per il pubblico transito ciclo pedonale e eventualmente di ippovia, dei tracciati di viabilità podereale privata di proprietà individuati in apposito elaborato allegato al Piano di assetto.

STANDARD

STANDARD (24 mq/ab)

Attrezzature scolastiche (4,5 mq/ab)

Attualmente si hanno 6.3516,00 mq dedicati ad attività scolastiche; la popolazione conta ad oggi 16018 abitanti, i minimi stabiliti per legge dal per il DM 1444/68 prevedono almeno 4,5 mq/abitante, pertanto sarebbero necessari almeno 83.083,50 mq. Risulta quindi una carenza di 8.565,00 mq.

Attrezzature di collettive (3,5 mq/ab)

Lo standard relativo alle attrezzature di interesse comune risulta. Si hanno infatti, all'interno del territorio comunale, 205.157,00mq dedicati a tale uso e il minimo previsto dalla legge sarebbe di soli 36.926,00 mq (3,5 mq/abitante).

Verde pubblico (12,5 mq/ab)

Anche per quanto riguarda le aree a verde pubblico, si verificano gli standard considerando il territorio comunale nella sua interezza.

All'interno dell'interezza del territorio comunale risulta essere verificato. A fronte di un fabbisogno di 166.167,00 mq, esiste un'offerta ben maggiore pari a 297.340,00. Il regolamento urbanistico integra il sistema degli spazi pubblici tramite la previsione di una serie di spazi e aree verdi a completamento del centro storico e del percorso pedonale di progetto.

Parcheggi pubblici (3,5 mq/ab)

Per quanto riguarda i parcheggi, anche questo standard risulta verificato per la maggior parte delle U.T.O.E. con un disavanzo pari a 279.648,50 mq.

Il Regolamento Urbanistico assume come superficie a standard per abitante il quantitativo di 24 mq /ab. In particolare si prevedono quantitativi maggiori in rapporto alla superficie per attrezzature comune, parcheggi e verde pubblico, arricchendo la dotazione di spazi pubblici a servizio degli insediamenti.

Si sottolinea che la popolazione si concentra nella maggior parte nelle U.T.O.E n.1-2 e12, dove si concentrano anche la maggior parte delle superfici a standard, che rispondono al fabbisogno dell'intero territorio comunale.

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

N	UTOE	abitanti	abitanti teorici RU	standard D.M. 1444/68		TOTALE ATTUALE	TOTALE RU	TOTALE MINIMO	DIFFERENZA
				minimo	attuale				
				ISTRUZIONE					
1	Piana di Sansepolcro	8816	1253	4,50	6,30	55.522,00	61.160,50	45.310,50	15.850,00
2	Pedecolle urbanizzato di Sansepolcro	3809	825	4,50	0,00		3.712,50	20.853,00	-17.140,50
3	Collina delle ville di Sansepolcro	390	0	4,50	0,00		0,00	1.755,00	-1.755,00
4	Alta collina di Sansepolcro e bassa cal d'Afra	240	37	4,50	0,00		166,50	1.246,50	-1.080,00
5	Poggio dei Comuni e Montedoglio	195	0	4,50	0,00		0,00	877,50	-877,50
6	Colline della valle del Tignana	65	0	4,50	0,00		0,00	292,50	-292,50
7	Alta Collina e Montagna della valle del Tignana	7	0	4,50	0,00		0,00	31,50	-31,50
8	Alta valle dell'Afra	68	0	4,50	0,00		0,00	306,00	-306,00
9	Piana di Gragnano e Pocaia	489	138	4,50	5,81	2.840,00	3.461,00	2.821,50	639,50
10	Piana del Trebbio	144	60	4,50	0,00		270,00	918,00	-648,00
11	Parco territoriale del Tevere	0	0	4,50	0,00		0,00	0,00	0,00
12	Piana di Gricignano e Santa Fiora	1795	132	4,50	2,87	5.154,00	5.748,00	8.671,50	-2.923,50
TOTALI		16018	2445	4,50	3,97	63.516,00	74.518,50	83.083,50	-8.565,00

N	UTOE	abitanti	abitanti teorici RU	standard D.M. 1444/68		TOTALE ATTUALE	TOTALE RU	TOTALE MINIMO	DIFFERENZA
				minimo	attuale				
				ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE					
1	Piana di Sansepolcro	8816	1253	3,50	10,68	94.188,00	96.694,00	35.241,50	61.452,50
2	Pedecolle urbanizzato di Sansepolcro	3809	825	3,50	8,32	31.707,00	33.357,00	16.219,00	17.138,00
3	Collina delle ville di Sansepolcro	390	0	3,50	0,00	0,00	0,00	1.365,00	-1.365,00
4	Alta collina di Sansepolcro e bassa cal d'Afra	240	37	3,50	34,80	8.353,00	8.353,00	969,50	7.383,50
5	Poggio dei Comuni e Montedoglio	195	0	3,50	24,02	4.684,00	4.684,00	682,50	4.001,50
6	Colline della valle del Tignana	65	0	3,50	31,15	2.025,00	2.025,00	227,50	1.797,50
7	Alta Collina e Montagna della valle del Tignana	7	0	3,50	0,00	0,00	0,00	24,50	-24,50
8	Alta valle dell'Afra	68	0	3,50	0,00	0,00	0,00	238,00	-238,00
9	Piana di Gragnano e Pocaia	489	138	3,50	10,23	5.001,00	5.277,00	2.194,50	3.082,50
10	Piana del Trebbio	144	60	3,50	141,69	20.404,00	25.984,00	714,00	25.270,00
11	Parco territoriale del Tevere	0	0	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Piana di Gricignano e Santa Fiora	1795	132	3,50	21,61	38.795,00	39.059,00	6.744,50	32.314,50
TOTALI		16018	2445	3,50	12,81	205.157,00	215.433,00	64.620,50	150.812,50

N	UTOE	abitanti	abitanti teorici RU	standard D.M. 1444/68		TOTALE ATTUALE	TOTALE RU	TOTALE MINIMO	DIFFERENZA
				minimo	attuale				
				SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI					
1	Piana di Sansepolcro	8816	1253	12,50	23,30	205.371,00	223.109,00	125.862,50	97.246,50
2	Pedecolle urbanizzato di Sansepolcro	3809	825	12,50	3,25	12.383,00	19.808,00	57.925,00	-38.117,00
3	Collina delle ville di Sansepolcro	390	0	12,50	5,55	2.164,00	2.164,00	4.875,00	-2.711,00
4	Alta collina di Sansepolcro e bassa cal d'Afra	240	37	12,50	0,00		333,00	3.462,50	-3.129,50
5	Poggio dei Comuni e Montedoglio	195	0	12,50	0,00		0,00	2.437,50	-2.437,50
6	Colline della valle del Tignana	65	0	12,50	0,00		0,00	812,50	-812,50
7	Alta Collina e Montagna della valle del Tignana	7	0	12,50	0,00		0,00	87,50	-87,50
8	Alta valle dell'Afra	68	0	12,50	0,00		0,00	850,00	-850,00
9	Piana di Gragnano e Pocaia	489	138	12,50	30,53	14.928,00	16.170,00	7.837,50	8.332,50
10	Piana del Trebbio	144	60	12,50	3,45	497,00	1.037,00	2.550,00	-1.513,00
11	Parco territoriale del Tevere	0	0	12,50	0,00		0,00	0,00	0,00
12	Piana di Gricignano e Santa Fiora	1795	132	12,50	34,54	61.997,00	63.185,00	24.087,50	39.097,50
TOTALI		16018	2445	12,50	18,56	297.340,00	325.806,00	230.787,50	95.018,50

N	UTOE	abitanti	abitanti teorici RU	standard D.M. 1444/68		TOTALE ATTUALE	TOTALE RU	TOTALE MINIMO	DIFFERENZA
				minimo	attuale				
1	<i>Piana di Sansepolcro</i>	8816	1253	3,50	23,30	205.371,00	223.109,00	35.241,50	187.867,50
2	<i>Pedecolle urbanizzato di Sansepolcro</i>	3809	825	3,50	3,25	12.383,00	19.808,00	16.219,00	3.589,00
3	<i>Collina delle ville di Sansepolcro</i>	390	0	3,50	5,55	2.164,00	2.164,00	1.365,00	799,00
4	<i>Alta collina di Sansepolcro e bassa cal d'Afra</i>	240	37	3,50	0,00		333,00	969,50	-636,50
5	<i>Poggio dei Comuni e Montedoglio</i>	195	0	3,50	0,00		0,00	682,50	-682,50
6	<i>Colline della valle del Tignana</i>	65	0	3,50	0,00		0,00	227,50	-227,50
7	<i>Alta Collina e Montagna della valle del Tignana</i>	7	0	3,50	0,00		0,00	24,50	-24,50
8	<i>Alta valle dell'Afra</i>	68	0	3,50	0,00		0,00	238,00	-238,00
9	<i>Piana di Gragnano e Pocaia</i>	489	138	3,50	30,53	14.928,00	16.170,00	2.194,50	13.975,50
10	<i>Piana del Trebbio</i>	144	60	3,50	3,45	497,00	1.037,00	714,00	323,00
11	<i>Parco territoriale del Tevere</i>	0	0	3,50	0,00		0,00	0,00	0,00
12	<i>Piana di Gricignano e Santa Fiora</i>	1795	132	3,50	34,54	61.997,00	63.185,00	6.744,50	56.440,50
TOTALI		16018	2445	3,50	18,56	297.340,00	325.806,00	64.620,50	261.185,50

APPENDICE 1

Dati anagrafe comunale

P - 2

SANSEPOLCRO

2007

POPOLAZIONE RESIDENTE		al 1 gennaio 2007	7656	8324	15980
			Maschi	Femmine	Totale
NATI	nel Comune		0	0	0
	in altro comune		82	53	135
	estero		0	2	2
	totale		82	55	137
MORTI	nel Comune		72	90	162
	in altro Comune		13	10	23
	all'estero		0	0	0
	TOTALE		85	100	185
DIFFERENZA	nati e morti		-3	-45	-48
ISCRITTI	da altri Comuni		131	163	294
	dall'estero		81	125	206
	altri		6	0	6
	totale		218	288	506
CANCELLATI	per altri Comuni		120	137	257
	per l'estero		4	8	12
	altri		6	2	8
	totale		130	147	277
DIFFERENZA	iscritti e cancellati		88	141	229
INCREMENTO O DECREMENTO			85	96	181
POPOLAZIONE RESIDENTE	al 31 dicembre 2007		7741	8420	16161

Popolazione in famiglia	7720	8389	16109
Popolazione in convivenza	21	31	52
numero famiglie	6736		
numero convivenze	10		

POPOLAZIONE RESIDENTE

al 31 dicembre 2007

7741

8420

16161

P - 2

SANSEPOLCRO

2008

POPOLAZIONE RESIDENTE		al 1 gennaio 2008		
		Maschi	Femmine	Totale
NATI	nel Comune	0	0	0
	in altro comune	82	51	133
	estero	0	0	0
	totale	82	51	133
MORTI	nel Comune	88	89	177
	in altro Comune	13	14	27
	all'estero	0	0	0
	TOTALE	101	103	204
DIFFERENZA	nati e morti	-19	-52	-71
ISCRITTI	da altri Comuni	144	161	305
	dall'estero	102	123	225
	altri	2	3	5
	totale	248	287	535
CANCELLATI	per altri Comuni	137	159	296
	per l'estero	16	12	28
	altri	13	12	25
	totale	166	183	349
DIFFERENZA	iscritti e cancellati	82	104	186
INCREMENTO O DECREMENTO		63	52	115
POPOLAZIONE RESIDENTE	al 31 dicembre 2008	7804	8472	16276

Popolazione in famiglia	7784	8437	16221
Popolazione in convivenza	20	35	55
numero famiglie	6798		
numero convivenze	10		

POPOLAZIONE RESIDENTE al 31 dicembre 2008 7804 8472 16276

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

P - 2

SANSEPOLCRO

2009

POPOLAZIONE RESIDENTE		al 1 gennaio 2009		
		7804	8472	16276
		Maschi	Femmine	Totale
NATI	nel Comune	0	0	0
	in altro comune	72	63	135
	estero	0	0	0
	totale	72	63	135
MORTI	nel Comune	75	87	162
	in altro Comune	18	13	31
	all'estero	0	0	0
	TOTALE	93	100	193
DIFFERENZA	nati e morti	-21	-37	-58
ISCRITTI	da altri Comuni	135	161	296
	dall'estero	69	76	145
	altri	4	0	4
	totale	208	237	445
CANCELLATI	per altri Comuni	123	130	253
	per l'estero	25	16	41
	altri	2	2	4
	totale	150	148	298
DIFFERENZA	iscritti e cancellati	58	89	147
INCREMENTO O DECREMENTO		37	52	89
POPOLAZIONE RESIDENTE	al 31 dicembre 2009	7841	8524	16365

Popolazione in famiglia	7823	8492	16315
Popolazione in convivenza	18	32	50
numero famiglie	6923		
numero convivenze	10		

POPOLAZIONE RESIDENTE

al 31 dicembre 2009

7841

8524

16365

P - 2

SANSEPOLCRO

2010

POPOLAZIONE RESIDENTE		al 1 gennaio 2010		
		Maschi	Femmine	Totale
		7841	8524	16365
NATI	nel Comune	0	0	0
	in altro comune	85	60	145
	estero	0	1	1
	totale	85	61	146
MORTI	nel Comune	63	88	151
	in altro Comune	12	21	33
	all'estero	0	0	0
	TOTALE	75	109	184
DIFFERENZA	nati e morti	10	-48	-38
ISCRITTI	da altri Comuni	124	123	247
	dall'estero	72	85	157
	altri	2	2	4
	totale	198	210	408
CANCELLATI	per altri Comuni	143	166	309
	per l'estero	13	9	22
	altri	14	10	24
	totale	170	185	355
DIFFERENZA	iscritti e cancellati	28	25	53
INCREMENTO O DECREMENTO		38	-23	15
POPOLAZIONE RESIDENTE	al 31 dicembre 2010	7879	8501	16380

Popolazione in famiglia	7863	8475	16338
Popolazione in convivenza	16	26	42
numero famiglie	6970		
numero convivenze	10		

POPOLAZIONE RESIDENTE al 31 dicembre 2010 7879 8501 16380

P - 2

SANSEPOLCRO

2012

POPOLAZIONE RESIDENTE		al 1 gennaio 2012		7845	8457	16302
		Maschi	Femmine	Totale		
NATI	nel Comune	0	0	0		
	in altro comune	51	60	111		
	estero	0	1	1		
	totale	51	61	112		
MORTI	nel Comune	85	85	170		
	in altro Comune	24	7	31		
	all'estero	1	0	1		
	TOTALE	110	92	202		
DIFFERENZA	nati e morti	-59	-31	-90		
ISCRITTI	da altri Comuni	127	154	281		
	dall'estero	47	57	104		
	altri	4	6	10		
	totale	178	217	395		
CANCELLATI	per altri Comuni	146	161	307		
	per l'estero	30	24	54		
	altri	64	53	117		
	totale	240	238	478		
DIFFERENZA	iscritti e cancellati	-62	-21	-83		
INCREMENTO O DECREMENTO		-121	-52	-173		
POPOLAZIONE RESIDENTE	al 31 dicembre 2012	7724	8405	16129		

Popolazione in famiglia	7705	8383	16088
Popolazione in convivenza	19	22	41
numero famiglie	6871		
numero convivenze	8		

POPOLAZIONE RESIDENTE al 31 dicembre 2012 7724 8405 16129

RELAZIONE

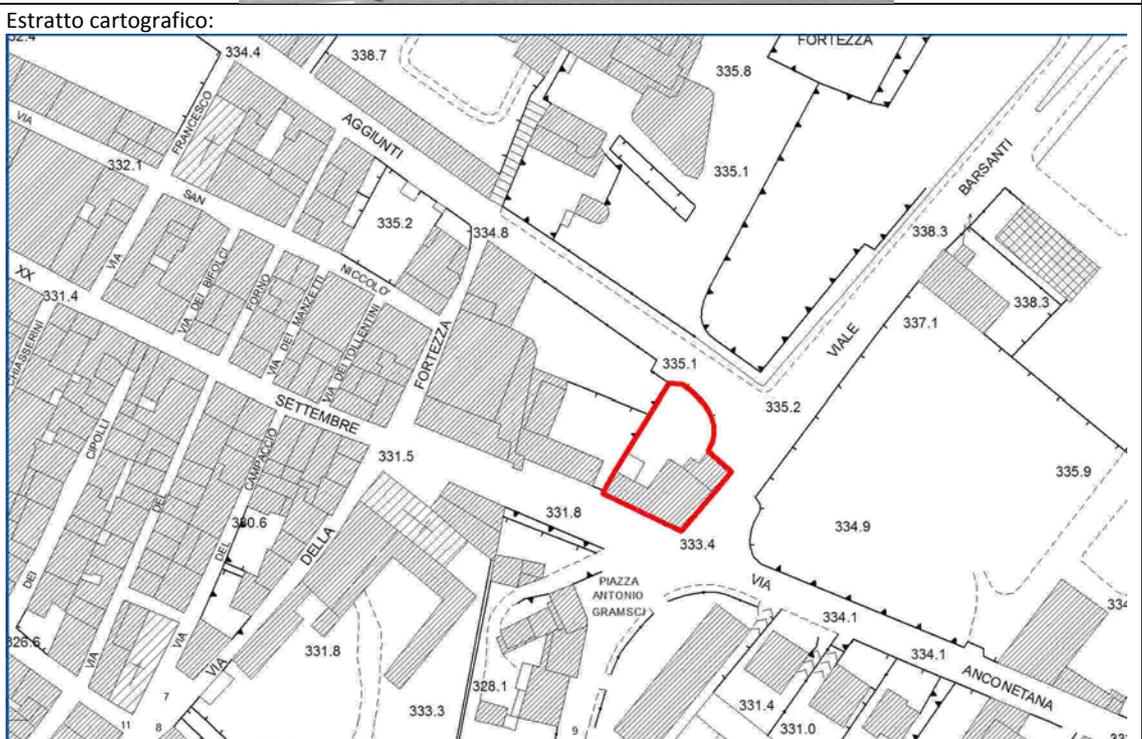
Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

APPENDICE 2

ANALISI BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE

09Ep	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI - Palazzo Povere Fanciulle
A	INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Data del rilievo: 4/06/2013
Foglio catastale: 071 Particella: 158
Descrizione: anagrafe e vigili urbani
Via e numero civico: piazza Gramsci 7
Funzione: edificio pubblico
Destinazione: uffici anagrafe, polizia municipale, attività produttive
Titolo di godimento: proprietà comunale



RELAZIONE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

B		ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO			
B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati	X		1 posto auto riservato
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	X		
B.2		Orientamento esterno al perimetro		X	
	B2.1	Presenza di segnaletica		X	
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro (esterno all'edificio)	X		
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio	X		
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)		X	
B.4		Orientamento nell'edificio	X		
	B4.1	Presenza di segnaletica	X		
	B4.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.5		Sicurezza e vie d'esodo	X		
B.6		Accessibilità piano terreno	X		
	B6.1	Ingresso accessibile	X		
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.7		Presenza di ascensore	X		
B.8		Accessibilità piano interrato			Non accessibile
	B8.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B8.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B8.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
B.9		Accessibilità primo piano	X		
	B9.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B9.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B9.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato	X		
B.10		Accessibilità secondo piano	X		
	B10.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B10.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B10.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)	X		
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE			
	Assenza di segnaletica esterna; assenza servizi igienici attrezzati al piano terra, assenza di segnaletica per disabili della vista				
E		STIMA COSTO DEI LAVORI	€		

13Ep	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI - Auditorium di S. Chiara
A	INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
<p>Data del rilievo: 5/06/2013</p> <p>Foglio catastale: 68 Particelle: 194</p> <p>Descrizione: complesso edilizio dell'ex Convento di S. Chiara</p> <p>Via e numero civico: Piazza S. Chiara 3</p> <p>Funzione: edificio pubblico</p> <p>Destinazione: auditorium</p> <p>Titolo di godimento: proprietà comunale</p> <p>Foto:</p>	
	
<p>Estratto cartografico:</p> 	
B	ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro

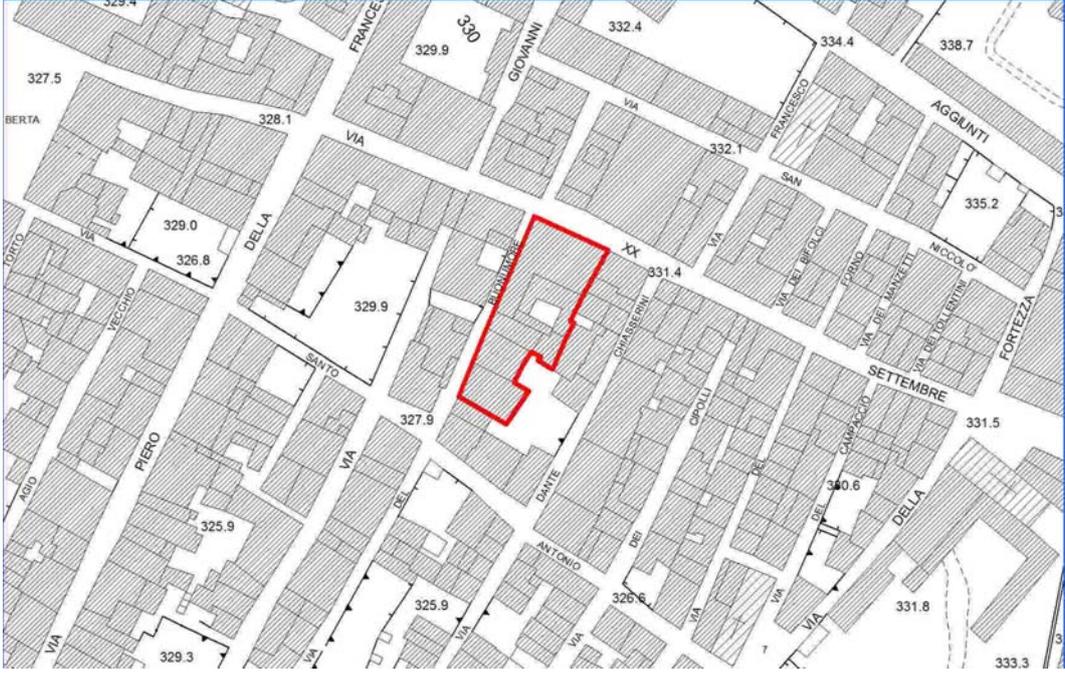
Regolamento urbanistico

B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati			
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso			
B.2		Orientamento esterno al perimetro			
	B2.1	Presenza di segnaletica			
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista			
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro (esterno all'edificio)			
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio			
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)			
B.4		Orientamento nell'edificio			
	B4.1	Presenza di segnaletica			
	B4.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista			
B.5		Sicurezza e vie d'esodo			
B.6		Accessibilità piano terreno			
	B6.1	Ingresso accessibile			
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
B.7		Presenza di ascensore			
B.8		Accessibilità piano interrato			
	B8.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B8.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B8.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
B.9		Accessibilità primo piano			
	B9.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B9.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B9.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
B.10		Accessibilità secondo piano			
	B10.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B10.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B10.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			

C	ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)			
---	---	--	--	--

D	PROBLEMATICHE DA SUPERARE			

E	STIMA COSTO DEI LAVORI	€		
---	-------------------------------	---	--	--

08Ep	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI - Biblioteca
A	INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
Data del rilievo: 3/06/2013	
Foglio catastale: 069 Particella: 9	
Descrizione: Palazzo Ducci-Del Rosso	
Via e numero civico: Via XX settembre 13	
Funzione: edificio pubblico	
Destinazione: biblioteca Dionisio Roberti	
Titolo di godimento: proprietà comunale	
Foto:	
	
Estratto cartografico:	
	

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

B		ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO			
B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati	X		
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	X		
B.2		Orientamento esterno al perimetro	X		
	B2.1	Presenza di segnaletica	X		
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro (esterno all'edificio)	X		Presenza di gradino
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio	X		
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)	X		Chiostro
B.4		Orientamento nell'edificio	X		
	B4.1	Presenza di segnaletica	X		
	B4.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.5		Sicurezza e vie d'esodo	X		
B.6		Accessibilità piano terreno		X	
	B6.1	Ingresso accessibile		X	Presenza di 2 gradini (6-7 cm) all'ingresso e 2 alle porte (3-5 cm)
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato	X		
B.7		Presenza di ascensore	X		Luce ascensore 75 cm quindi inferiore agli 80 cm. (minimo previsto dal D.M.236/89)
B.8		Accessibilità piano interrato		X	
	B8.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano		X	
	B8.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B8.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.9		Accessibilità primo piano	X		
	B9.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B9.2	Accessibilità dei percorsi principali		X	2 gradini (5-17 cm)
	B9.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato	X		
B.10		Accessibilità secondo piano	X		
	B10.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B10.2	Accessibilità dei percorsi principali		X	4 gradini (6-22 cm)
	B10.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)	X		
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE			
	Presenza di 2 gradini all'ingresso e 7 in corrispondenza di porte al primo e secondo piano.				
E		STIMA COSTO DEI LAVORI	€		

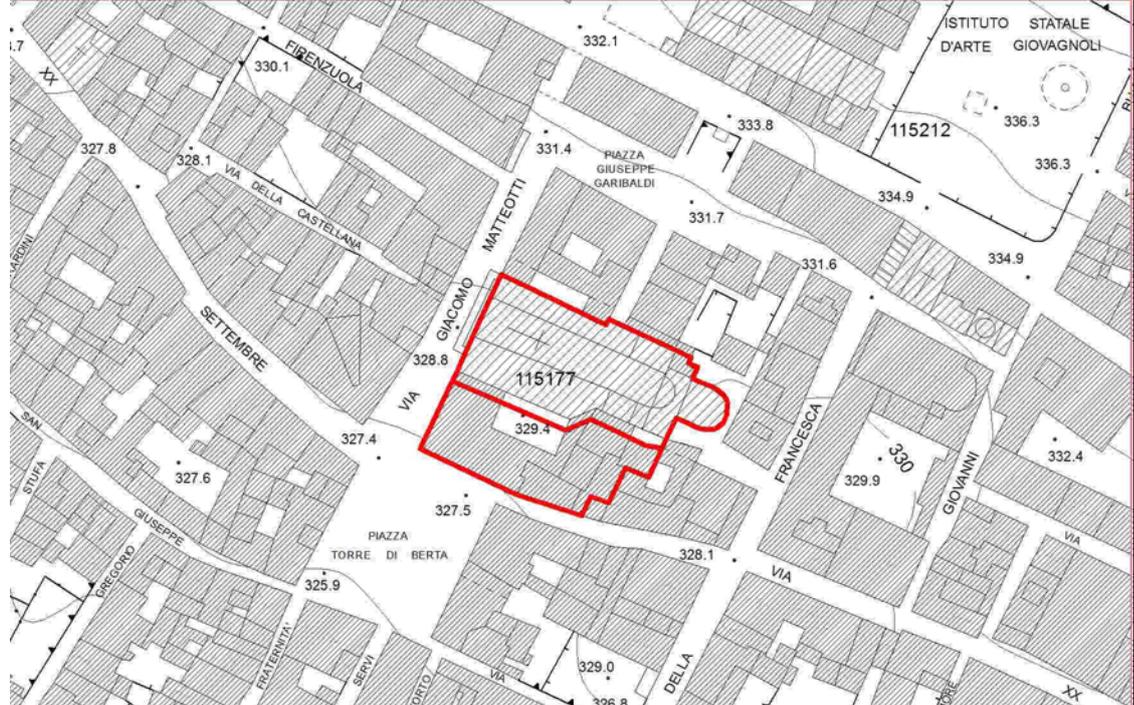
05Ep	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI - Casa di Piero
A	INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
<p>Data del rilievo: 4/06/2013</p> <p>Foglio catastale: 070 Particella: 210</p> <p>Descrizione: casa di Piero della Francesca</p> <p>Via e numero civico: via N. Aggiunti 71</p> <p>Funzione: edificio pubblico</p> <p>Destinazione: mostre su Piero della Francesca</p> <p>Titolo di godimento: proprietà comunale</p>	
Foto:	
	
Estratto cartografico:	
	

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

B		ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO			
B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati	X		
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	X		
B.2		Orientamento esterno al perimetro	X		
	B2.1	Presenza di segnaletica	X		
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro (esterno all'edificio)			Non presente
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio			
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)			
B.4		Orientamento nell'edificio	X		
	B4.1	Presenza di segnaletica	X		
	B4.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.5		Sicurezza e vie d'esodo		X	
B.6		Accessibilità piano terreno		X	
	B6.1	Ingresso accessibile		X	
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali		X	Presenza di gradini di 19/13/10/15 cm
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	Progetto in corso già redatto in attesa di essere finanziato
B.7		Presenza di ascensore		X	Progetto in corso già redatto in attesa di essere finanziato
B.8		Accessibilità piano interrato	X		
	B8.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B8.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B8.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.9		Accessibilità primo piano		X	
	B9.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano		X	
	B9.2	Accessibilità dei percorsi principali		X	Presenza di 3 gradini per l'accesso ad entrambe le sale visitabili
	B9.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.10		Accessibilità secondo piano			Non presente
	B10.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B10.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B10.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)		X	
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE	Presenza di scale e gradini; assenza di servizi igienici attrezzati; assenza di ascensore		
E		STIMA COSTO DEI LAVORI	€		

02Ep	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI - Duomo e Vescovado
A	INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
Data del rilievo: 21/06/2013 Foglio catastale: 070 Particella: M Descrizione: cattedrale di Sansepolcro Via e numero civico: via Matteotti Funzione: edificio di culto e Destinazione: luogo di culto e archivio diocesano Titolo di godimento: proprietà della Diocesi Arezzo-Cortona-Sansepolcro Foto:	
	
Estratto cartografico:	
	

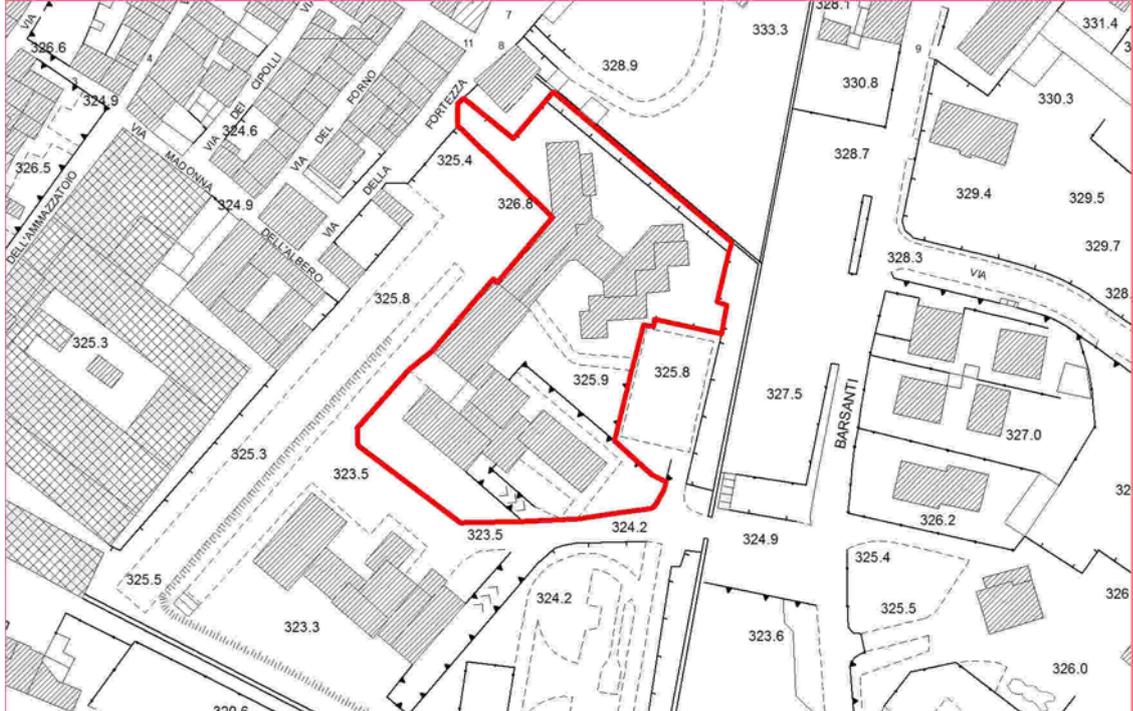
B		ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO			
B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati	X		
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	X		
B.2		Orientamento esterno al perimetro	X		
	B2.1	Presenza di segnaletica	X		
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro (esterno all'edificio)	X		
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio	X		
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)	X		Chostro del vescovado
B.4		Orientamento nell'edificio	X		
	B4.1	Presenza di segnaletica	X		
	B4.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.5		Sicurezza e vie d'esodo	X		
B.6		Accessibilità piano terreno		X	
	B6.1	Ingresso accessibile		X	Se non dal retro attraverso un percorso leggermente dissestato ed in lieve pendenza.
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		Gradini alle porte del vescovado
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.7		Presenza di ascensore		X	Non presente
B.8		Accessibilità piano interrato			Non presente
	B8.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B8.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B8.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
B.9		Accessibilità primo piano		X	Primo piano del vescovado
	B9.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano		X	
	B9.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B9.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.10		Accessibilità secondo piano		X	
	B10.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano		X	
	B10.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B10.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)	X		
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE			
		Accessibilità solo dal retro; assenza di servizi igienici attrezzati; assenza di ascensore; gradini alle porte del vescovado.			

02Gp	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI COMUNALI - Giardino di Piero
A	<i>INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE</i>
Data del rilievo: 21/06/2013	
Foglio catastale: 70 Particelle: 71	
Descrizione: parco pubblico	
Via e numero civico: via N. Aggiunti	
Funzione: giardino pubblico	
Destinazione: area per il gioco e lo svago	
Titolo di godimento: proprietà comunale	
Foto:	
	
Estratto cartografico:	
	

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

B		ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO			
B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati	X		
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	X		
B.2		Orientamento esterno al perimetro	X		
	B2.1	Presenza di segnaletica	X		
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro	X		
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio	X		
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)	X		
B.4		Sicurezza e vie d'esodo	X		
B.5		Accessibilità al giardino	X		
	B6.1	Ingresso accessibile		X	Gradino di 6cm ad entrambi gli ingressi
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali		X	Con aumento di pendenza procedendo verso l'interno
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
	B6.4	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.6		Presenza di ascensore /rampe		X	
B.7		Presenza di attrezzature per disabili		X	
	B7.1	Presenza di arredi utilizzabili anche dai disabili (pensiline ombreggianti, tavoli ad altezze compatibili, fontane ad altezza compatibile)		X	
	B7.2	Presenza di giochi utilizzabili anche dai disabili		X	
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)		X	
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE			
		Gradino agli ingressi; assenza di segnaletica; percorso con ghiaia da pavimentare parzialmente con materiali a minor attrito ; percorso interno con pendenza; assenza di giochi e arredi (pensiline) per disabili.			
E		STIMA COSTO DEI LAVORI	€		

15Ep	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI - Liceo Scientifico
A	INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
	Data del rilievo: 06/06/2013
	Foglio catastale: 69 Particelle: 289, 447
	Descrizione: Struttura adibita a scuola
	Via e numero civico: Largo monsignor Luigi di Liegro 3
	Funzione: edificio pubblico
	Destinazione: liceo scientifico e linguistico Piero della Francesca
	Titolo di godimento: proprietà della Provincia di Arezzo
	Foto:
	
	Estratto cartografico:
	

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

B		ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO			
B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati	X		Parcheggio interno riservato al liceo non specificati se presenti per disabili
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	X		
B.2		Orientamento esterno al perimetro		X	
	B2.1	Presenza di segnaletica		X	
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro (esterno all'edificio)	X		
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio	X		
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)	X		
B.4		Orientamento nell'edificio	X		
	B4.1	Presenza di segnaletica	X		
	B4.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.5		Sicurezza e vie d'esodo	X		
B.6		Accessibilità piano terreno	X		
	B6.1	Ingresso accessibile	X		
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		1 gradino (segreteria)
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato	X		Solo nei bagni per le femmine
B.7		Presenza di ascensore	X		
B.8		Accessibilità piano interrato		X	
	B8.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano		X	
	B8.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B8.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.9		Accessibilità primo piano	X		
	B9.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B9.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		Gradino 4,5 cm
	B9.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato	X		Solo nei bagni per le femmine
B.10		Accessibilità secondo piano	X		
	B10.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B10.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B10.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato	X		Solo nei bagni per le femmine
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)	X		
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE			
		Assenza di servizi igienici attrezzati per i maschi ad ogni piano, presenza di 2 gradini ai piani			
E		STIMA COSTO DEI LAVORI	€		

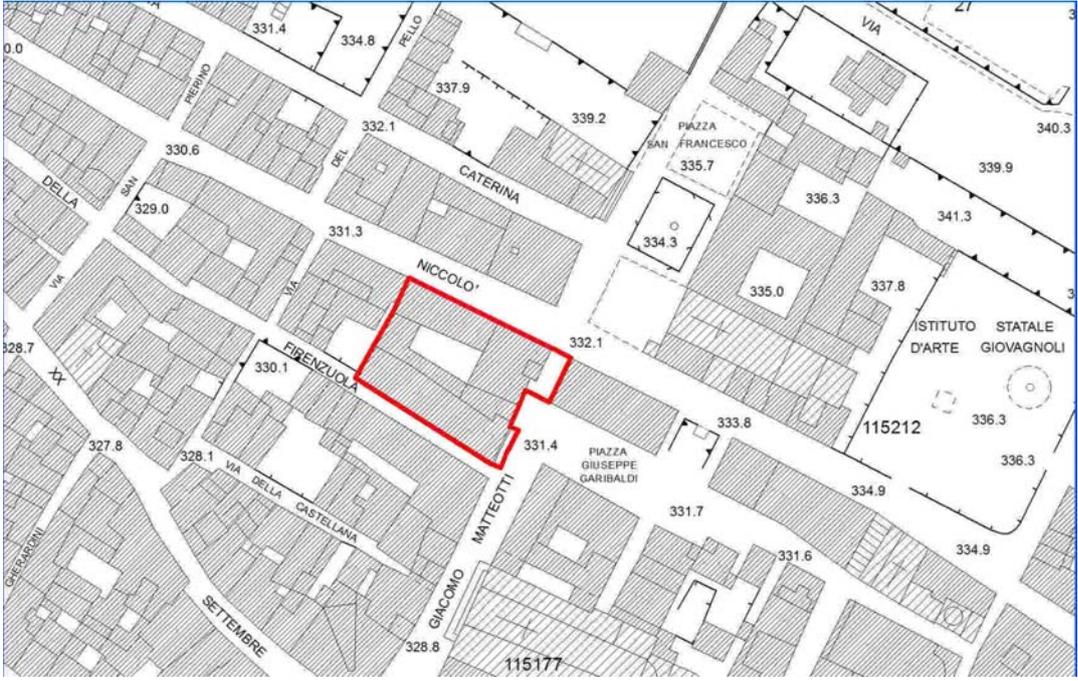
11Ep	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI - Scuola Maestre Pie
A	INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
<p>Data del rilievo: 21/06/2013</p> <p>Foglio catastale: 070 Particella: 288</p> <p>Descrizione: scuola materna elementare</p> <p>Via e numero civico: via Piero della Francesca 58</p> <p>Funzione: edificio privato</p> <p>Destinazione: scuola materna elementare</p> <p>Titolo di godimento: proprietà della Diocesi di Sansepolcro-Arezzo-Cortona</p>	
<p>Foto:</p> 	
<p>Estratto cartografico:</p> 	

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

B		ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO			
B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati		X	
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso		X	
B.2		Orientamento esterno al perimetro		X	
	B2.1	Presenza di segnaletica	X		Solo targa sulla facciata
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro (esterno all'edificio)		X	
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio	X		
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)		X	
B.4		Orientamento nell'edificio	X		
	B4.1	Presenza di segnaletica	X		
	B4.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.5		Sicurezza e vie d'esodo	X		
B.6		Accessibilità piano terreno		X	
	B6.1	Ingresso accessibile		X	
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.7		Presenza di ascensore	X		
B.8		Accessibilità piano interrato			Non presente
	B8.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B8.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B8.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
B.9		Accessibilità primo piano	X		
	B9.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B9.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B9.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.10		Accessibilità secondo piano	X		
	B10.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B10.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B10.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)		X	
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE			
		Gradini all'ingresso del pian terreno; inaccessibilità del giardino interno; assenza di bagni attrezzati a tutti i piani; carenza di segnaletica; assenza di posti auto riservati.			
E		STIMA COSTO DEI LAVORI	€		

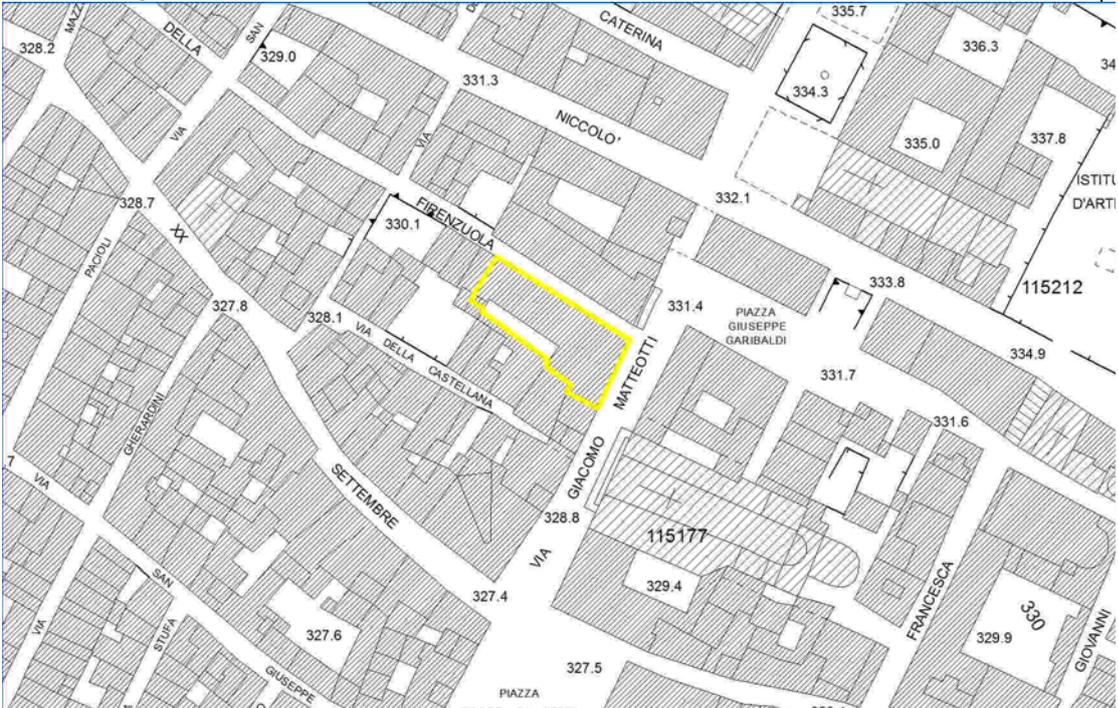
03Ep	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI - Museo Civico
A	INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
Data del rilievo: 3/06/2013 Foglio catastrale: 070 Particella: 204 Descrizione: museo civico Via e numero civico: via Niccolò Aggiunti 65 Funzione: edificio pubblico Destinazione: museo Titolo di godimento: proprietà comunale	
Foto: 	
Estratto cartografico: 	

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

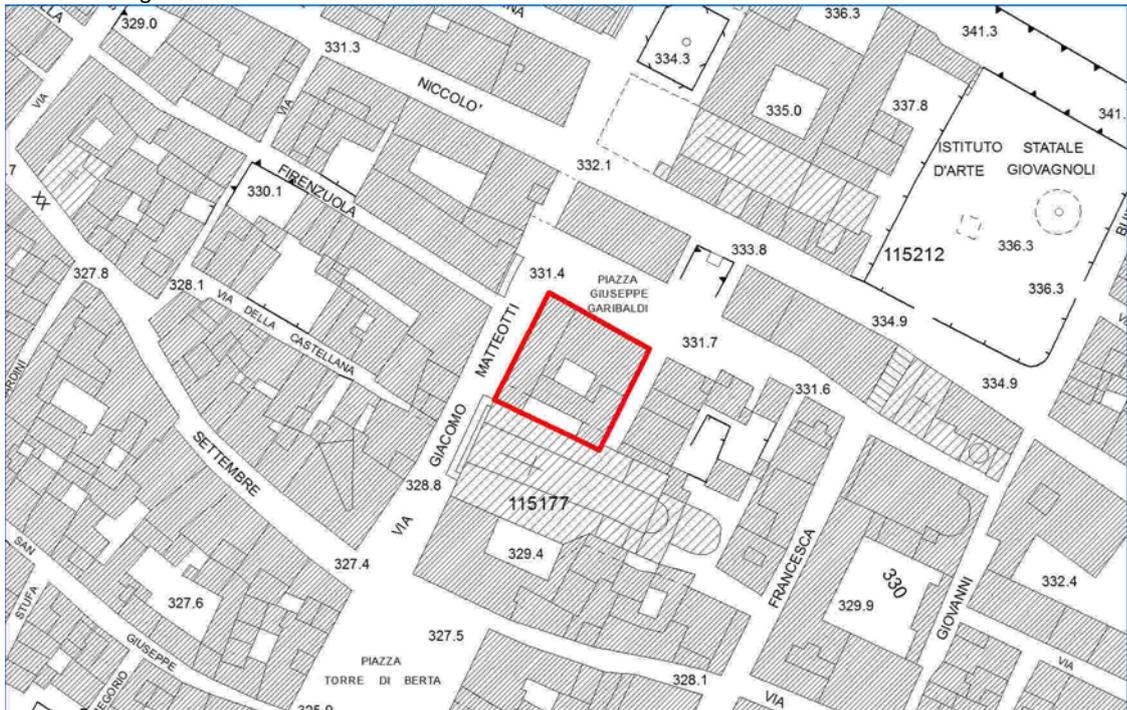
B		ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO			
B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati	X		
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	X		
B.2		Orientamento esterno al perimetro	X		
	B2.1	Presenza di segnaletica	X		
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro (esterno all'edificio)	X		
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio	X		
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)			Non presente
B.4		Orientamento nell'edificio	X		
	B4.1	Presenza di segnaletica	X		
	B4.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.5		Sicurezza e vie d'esodo	X		
B.6		Accessibilità piano terreno	X		
	B6.1	Ingresso accessibile		X	Presenza di un gradino (8,5-10cm)
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato	X		
B.7		Presenza di ascensore	X		Solo per il piano interrato
B.8		Accessibilità piano interrato	X		
	B8.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B8.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B8.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.9		Accessibilità primo piano		X	
	B9.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano		X	
	B9.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B9.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.10		Accessibilità secondo piano			Non presente
	B10.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B10.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B10.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)		X	
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE			
	Inaccessibilità ai piani; assenza di servizi igienici attrezzati; presenza di gradino all'ingresso.				
E		STIMA COSTO DEI LAVORI	€		

06Ep	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI - Palazzo Aggiunti
A	<i>INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE</i>
<p>Data del rilievo: 3/06/2013</p> <p>Foglio catastale: 070 Particelle:261</p> <p>Descrizione: Palazzo Aggiunti</p> <p>Via e numero civico: Via Matteotti 10</p> <p>Funzione: edificio pubblico</p> <p>Destinazione: uffici comunali</p> <p>Titolo di godimento: proprietà comunale</p>	
<p>Foto:</p> 	
<p>Estratto cartografico:</p> 	

RELAZIONE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

B		ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO			
B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati	X		
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	X		
B.2		Orientamento esterno al perimetro		X	
	B2.1	Presenza di segnaletica	X		
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro al perimetro (esterno all'edificio)	X		
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio	X		Pavimentazione leggermente sconnessa
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)		X	Gradino per accedere al chiostro, 2 gradini di ca. 2 cm alle porte
B.4		Orientamento nell'edificio	X		
	B4.1	Presenza di segnaletica	X		
	B4.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.5		Sicurezza e vie d'esodo	X		Presenza di scalino (5-9,5 cm)
B.6		Accessibilità piano terreno	X		
	B6.1	Ingresso accessibile		X	Presenza di gradino (5-9,5 cm)
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali		X	
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato	X		Non segnalato
B.7		Presenza di ascensore	X		
B.8		Accessibilità piano interrato			Non presente
	B8.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B8.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B8.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
B.9		Accessibilità primo piano	X		
	B9.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B9.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		Presenza di 5 gradini (2-3cm) alle porte tra ascensore e corridoio e alle porte di alcuni uffici
	B9.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato	X		
B.10		Accessibilità secondo piano	X		
	B10.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B10.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		Presenza di 7 gradini (2-3cm) alle porte tra ascensore e corridoio e alle porte di alcuni uffici
	B10.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato	X		
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)	X		
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE			
		Presenza di 14 gradini; assenza segnaletica servizi igienici			
E		STIMA COSTO DEI LAVORI	€		

01Ep	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI - Palazzo delle Laudi
A	INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
	Data del rilievo: 3/06/2013 Foglio catastale: 070 Particella: 275 Descrizione: Palazzo delle Laudi Via e numero civico: via Matteotti 1 Funzione: edificio pubblico Destinazione: uffici comunali Titolo di godimento: proprietà statale
	Foto: 
	Estratto cartografico: 

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro

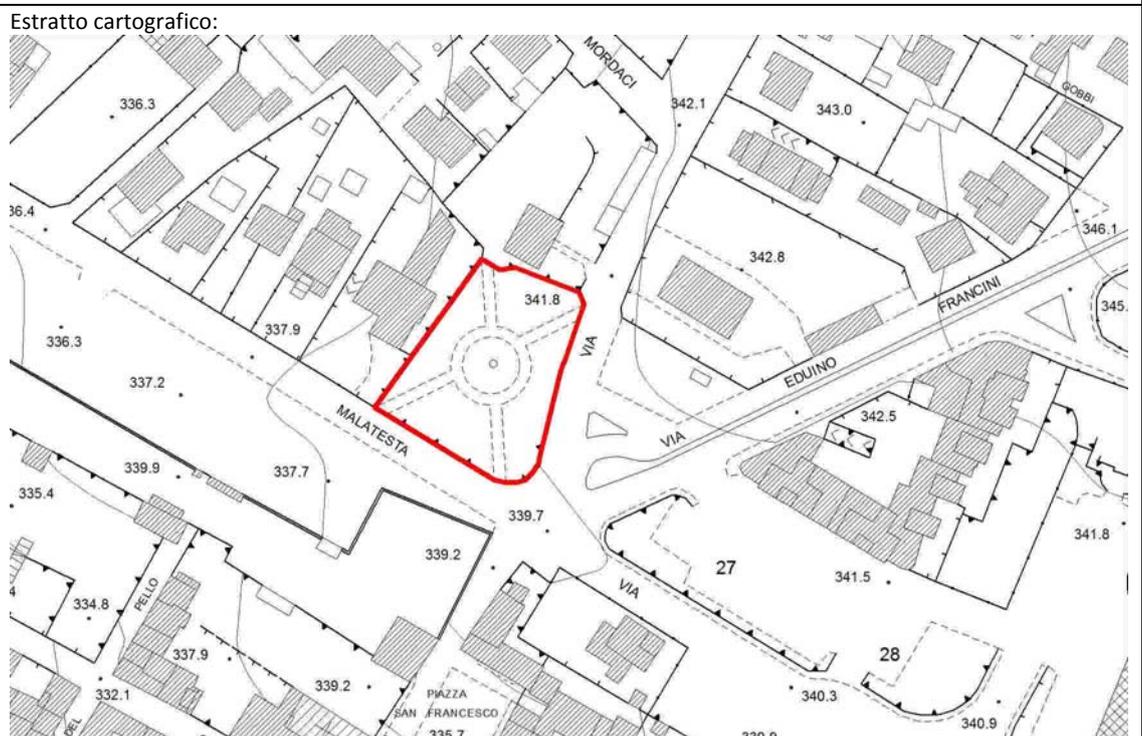
Regolamento urbanistico

B		ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO			
B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati	X		
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	X		
B.2		Orientamento esterno al perimetro	X		
	B2.1	Presenza di segnaletica	X		
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro (esterno all'edificio)	X		
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio	X		
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)			Non presente
B.4		Orientamento nell'edificio	X		
	B4.1	Presenza di segnaletica	X		
	B4.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.5		Sicurezza e vie d'esodo	X		
B.6		Accessibilità piano terreno		X	Entrata secondaria
	B6.1	Ingresso accessibile		X	Entrata secondaria con gradino 2,5 cm con porta spesso chiusa, campanello a ca. 160 cm di altezza (la norma prevede un'altezza di 40 - 140 cm.) per richiedere apertura di entrambe le ante)
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali		X	2 gradini (1 ca. 6-10 cm, 1 ca. 2cm)
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	Non presente
B.7		Presenza di ascensore	X		
B.8		Accessibilità piano interrato			Non presente
	B8.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B8.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B8.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
B.9		Accessibilità primo piano	X		
	B9.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B9.2	Accessibilità dei percorsi principali		X	5 gradini (1,5 – 2,5 cm)
	B9.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	Non presente
B.10		Accessibilità secondo piano	X		
	B10.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B10.2	Accessibilità dei percorsi principali		X	9 gradini (3 – 8 cm)
	B10.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	Non attrezzato
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)		X	
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE			
		Assenza di servizi igienici attrezzati; assenza di ausili per non vedenti; presenza di gradini			
E		STIMA COSTO DEI LAVORI	€		

01Gp	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI COMUNALI - Parco della Rimembranza
------	---

A	<i>INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE</i>
---	-------------------------------------

Data del rilievo: 21/06/2013
Foglio catastale: 58 Particelle: D
Descrizione: parco pubblico
Via e numero civico: viale Luigi Fatti
Funzione: spazio aperto pubblico
Destinazione: area per il gioco e lo svago
Titolo di godimento: proprietà comunale



B	<i>ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO</i>
---	---

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati	X		Posti riservati a notevole distanza
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	X		In pendenza
B.2		Orientamento esterno al perimetro		X	
	B2.1	Presenza di segnaletica		X	
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro	X		
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio	X		
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)	X		
B.4		Sicurezza e vie d'esodo	X		
B.5		Accessibilità al giardino	X		
	B6.1	Ingresso accessibile	X		
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
	B6.4	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.6		Presenza di ascensore /rampe		X	
B.7		Presenza di attrezzature per disabili		X	
	B7.1	Presenza di arredi utilizzabili anche dai disabili (pensiline ombreggianti, tavoli ad altezze compatibili, fontane ad altezza compatibile)		X	
	B7.2	Presenza di giochi utilizzabili anche dai disabili		X	
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA (requisiti minimi)		X	
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE			
		Assenza di segnaletica; percorso con ghiaia da pavimentare parzialmente con materiali a minor attrito ; percorso esterno di accesso con pendenza accentuata; eccessiva distanza dei parcheggi riservati, assenza di giochi e arredi (pensiline) per disabili			
E		STIMA COSTO DEI LAVORI	€		

12Ep	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI - Istituto per ragionieri
A	INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
<p>Data del rilievo: 06/06/2013</p> <p>Foglio catastrale: 70 Particelle: 293, 294</p> <p>Descrizione: collegio dei Gesuiti</p> <p>Via e numero civico: via Piero della Francesca 30</p> <p>Funzione: edificio pubblico scuola secondaria superiore</p> <p>Destinazione: istituto di ragioneria</p> <p>Titolo di godimento: proprietà del Seminario vescovile di Sansepolcro</p> <p>Foto:</p> 	
<p>Estratto cartografico:</p> 	

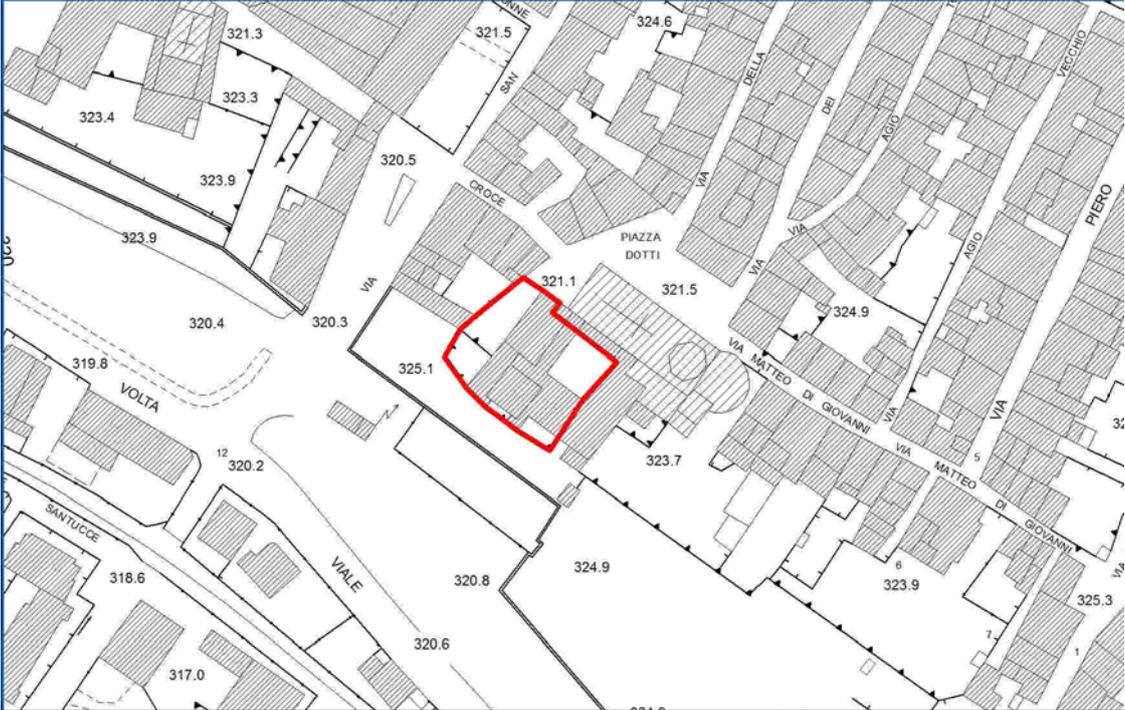
B	ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO
---	---

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati		X	
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	X		
B.2		Orientamento esterno al perimetro		X	
	B2.1	Presenza di segnaletica		X	
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista	X		
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro (esterno all'edificio)	X		
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio		X	
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)		X	Gradino 9 cm
B.4		Orientamento nell'edificio		X	
	B4.1	Presenza di segnaletica		X	
	B4.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.5		Sicurezza e vie d'esodo	X		
B.6		Accessibilità piano terreno		X	
	B6.1	Ingresso accessibile	X		Entrata secondaria nel cortile a richiesta
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		Gradino 5 cm nel corridoio
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	Non attrezzato
B.7		Presenza di ascensore	X		Solo su richiesta con chiave
B.8		Accessibilità piano interrato			Non presente o non accessibile
	B8.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B8.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B8.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
B.9		Accessibilità primo piano	X		
	B9.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B9.2	Accessibilità dei percorsi principali		X	4 gradini (4-13 cm)
	B9.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	Non attrezzato
B.10		Accessibilità secondo piano	X		
	B10.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B10.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		4 gradini per accedere al laboratorio e 1 ad aula
	B10.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	Chiusi
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)		X	
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE			

14Ep	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI - Scuola media Luca Pacioli
A	INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
Data del rilievo: 4/06/2013	
Foglio catastale: 069 Particella: 305	
Descrizione: scuole medie	
Via e numero civico: Piazza Dotti 1	
Funzione: edificio pubblico	
Destinazione: scuole medie	
Titolo di godimento: proprietà comunale	
Foto: <div style="text-align: center;">  </div>	
Estratto cartografico: 	

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

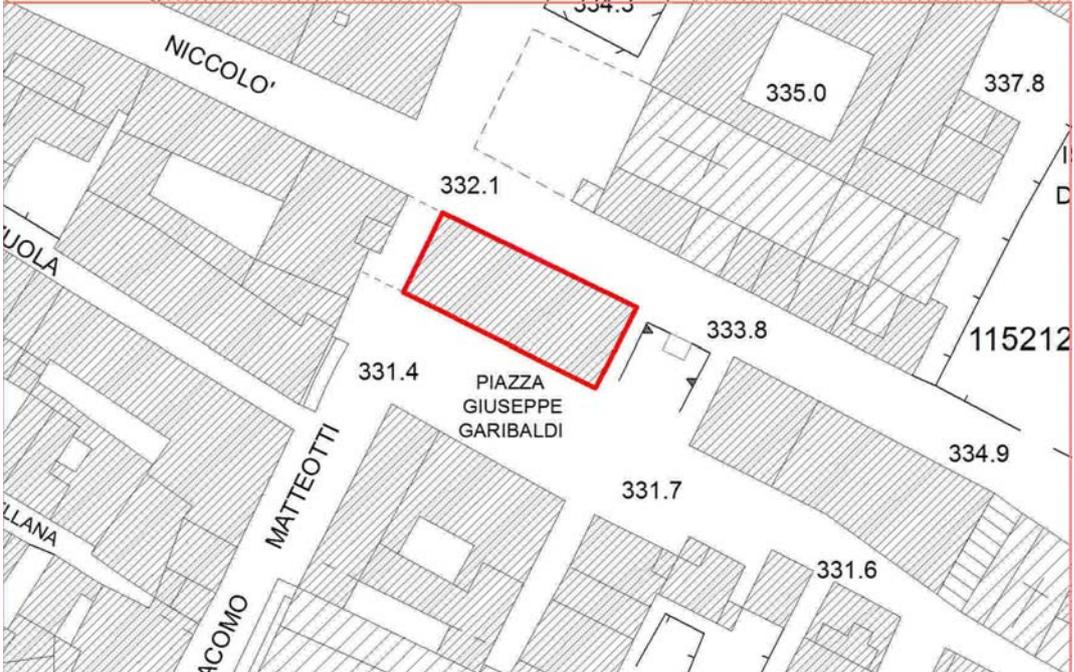
B		ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO			
B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati		X	
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	X		
B.2		Orientamento esterno al perimetro		X	
	B2.1	Presenza di segnaletica	X		
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro (esterno all'edificio)	X		
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio	X		
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)	x		Gradino di 6 cm
B.4		Orientamento nell'edificio	X		
	B4.1	Presenza di segnaletica	X		
	B4.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.5		Sicurezza e vie d'esodo	X		
B.6		Accessibilità piano terreno	X		
	B6.1	Ingresso accessibile	X		Gradino all'ingresso (2.5 cm)
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.7		Presenza di ascensore	X		
B.8		Accessibilità piano interrato			Non presente
	B8.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B8.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B8.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
B.9		Accessibilità primo piano		X	
	B9.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano		X	
	B9.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		Presenza di 2 gradini (6-10 cm) dai corridoi alle stanze e aule
	B9.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.10		Accessibilità secondo piano			Non presente
	B10.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B10.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B10.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)		X	
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE			
		Presenza di gradini; assenza di servizi igienici attrezzati			
E		STIMA COSTO DEI LAVORI	€		

RELAZIONE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

B		ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO			
B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati	X		
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	X		
B.2		Orientamento esterno al perimetro	X		
	B2.1	Presenza di segnaletica	X		
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro (esterno all'edificio)	X		
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio	X		
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)			Non presente
B.4		Orientamento nell'edificio	X		
	B4.1	Presenza di segnaletica	X		
	B4.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.5		Sicurezza e vie d'esodo	X		
B.6		Accessibilità piano terreno		X	
	B6.1	Ingresso accessibile		X	Presenza di gradino di 4-5 cm ad entrambi gli ingressi
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	Servizio igienico separato dall'edificio della stazione
B.7		Presenza di ascensore		X	
B.8		Accessibilità piano interrato			Non presente
	B8.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B8.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B8.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
B.9		Accessibilità primo piano			Non accessibile
	B9.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B9.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B9.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
B.10		Accessibilità secondo piano			Non presente
	B10.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B10.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B10.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)		X	
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE			
		Assenza di servizi igienici; inaccessibilità alla sala d'attesa. Per ciò che riguarda i binari c'è la possibilità di arrivarci ma con ostacoli verticali centrali. Difficoltà di accedere ai treni. Solo i treni più recenti sono dotati di rampa di accesso			
E		STIMA COSTO DEI LAVORI	€		

04Ep	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI - Tribunale
A	INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
<p>Data del rilievo: 07/06/2013</p> <p>Foglio catastale: 70 Particelle: 208</p> <p>Descrizione: Palazzo pretorio</p> <p>Via e numero civico: Piazza Garibaldi 1</p> <p>Funzione: edificio pubblico scuola secondaria superiore</p> <p>Destinazione: Tribunale, prefettura, ufficio del giudice di pace</p> <p>Titolo di godimento: proprietà comunale</p> <p>Foto:</p> 	
<p>Estratto cartografico:</p> 	
B	ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO

RELAZIONE

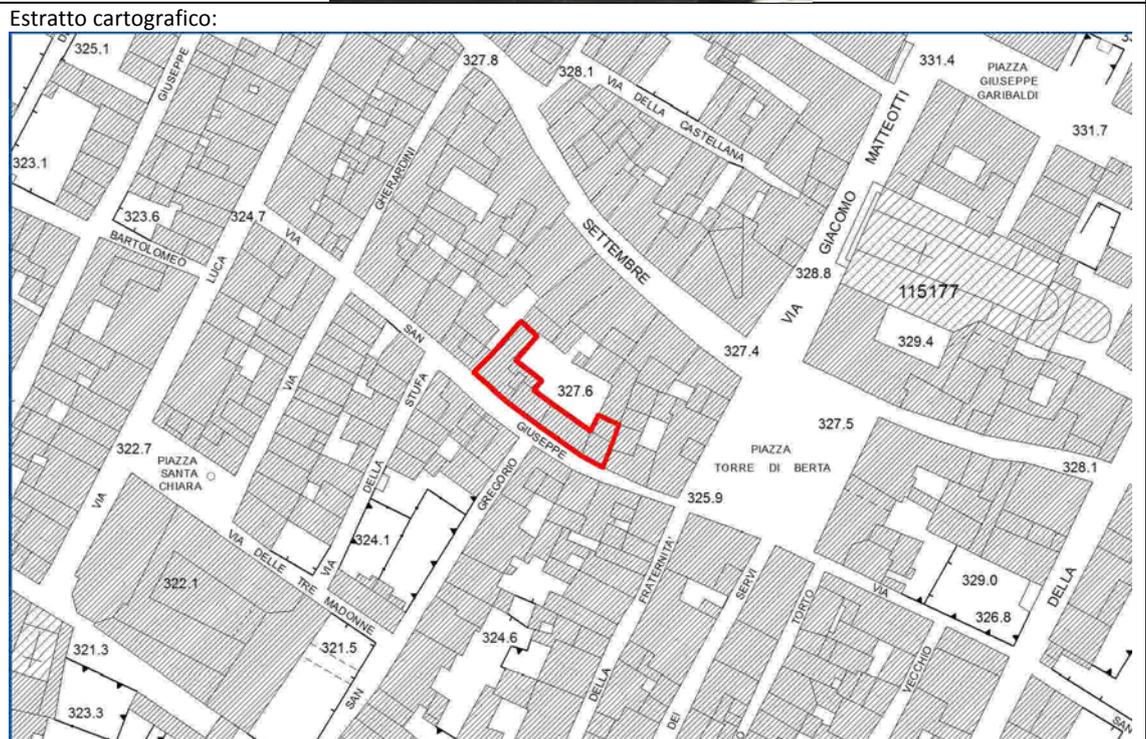
Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati	X		
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	X		
B.2		Orientamento esterno al perimetro	X		
	B2.1	Presenza di segnaletica	X		
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro (esterno all'edificio)	X		
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio	X		Gradino 9 cm, oppure accesso al marciapiede pochi metri più avanti
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)			Non presente
B.4		Orientamento nell'edificio	X		
	B4.1	Presenza di segnaletica	X		
	B4.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.5		Sicurezza e vie d'esodo	X		
B.6		Accessibilità piano terreno		X	
	B6.1	Ingresso accessibile		X	Gradino 17 cm
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.7		Presenza di ascensore	X		3 gradini per accedervi
B.8		Accessibilità piano interrato		X	Non presente
	B8.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B8.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B8.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
B.9		Accessibilità primo piano	X		
	B9.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B9.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B9.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.10		Accessibilità secondo piano		X	
	B10.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B10.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B10.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)		X	
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE			
	Assenza servizi igienici attrezzati ai piani; presenza di 2 gradini all'ingresso e 3 per accedere all'ascensore				
E		STIMA COSTO DEI LAVORI	€		

07Ep	CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI - Uffici dell'Unione dei Comuni
A	INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Data del rilievo: 4/06/2013
Foglio catastale: 070 Particella: 352
Descrizione: Palazzo Dotti
Via e numero civico: via san Giuseppe 32
Funzione: edificio pubblico
Destinazione: uffici unione dei comuni
Titolo di godimento: proprietà comunale



RELAZIONE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

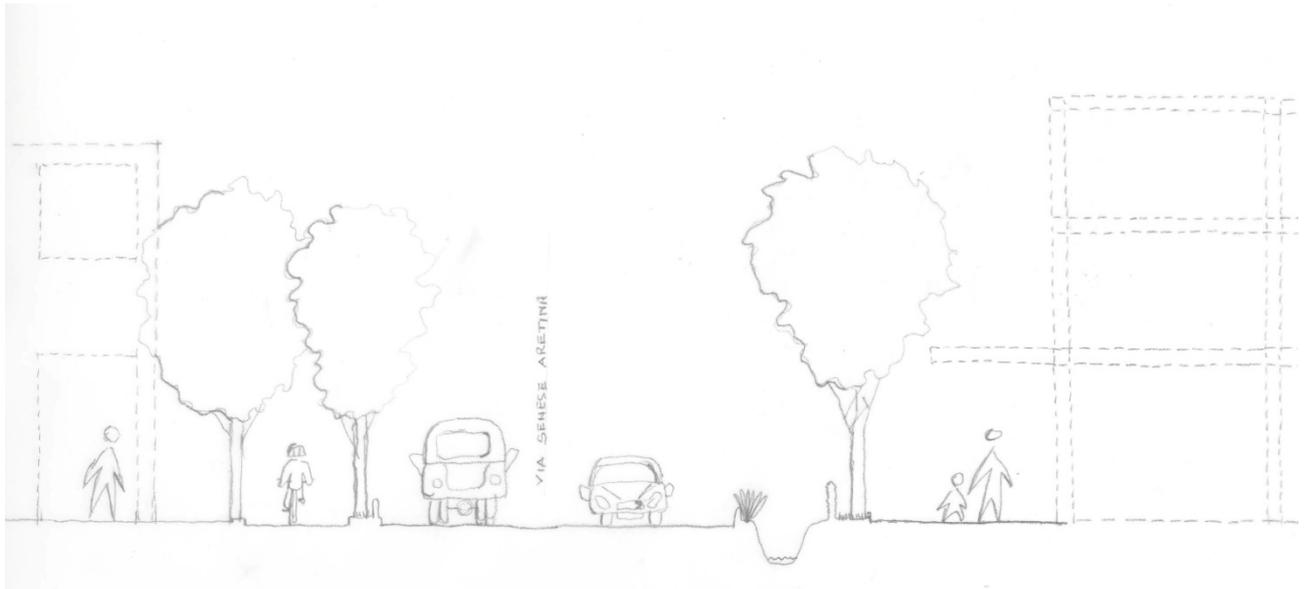
B		ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI GIUDIZIO			
B.1		Accessibilità percorsi esterni al perimetro	SI	NO	NOTE
	B1.1.	Presenza posti auto riservati		X	
	B1.2.	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso	X		
B.2		Orientamento esterno al perimetro		X	
	B2.1	Presenza di segnaletica	X		
	B2.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.3		Accessibilità percorso interno al perimetro (esterno all'edificio)	X		
	B3.1	Presenza di almeno 1 percorso pedonale accessibile che porti all'ingresso dell'edificio	X		
	B3.2	Accessibilità alla zona attrezzata esterna all'edificio (parco giochi, percorsi giardino)			Non presente
B.4		Orientamento nell'edificio	X		
	B4.1	Presenza di segnaletica	X		
	B4.2	Ausili per la mobilità autonoma dei disabili della vista		X	
B.5		Sicurezza e vie d'esodo	X		
B.6		Accessibilità piano terreno		X	
	B6.1	Ingresso accessibile		X	3 Gradini (8-10 cm)
	B6.2	Accessibilità dei percorsi principali	X		
	B6.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.7		Presenza di ascensore	X		
B.8		Accessibilità piano interrato			Non presente
	B8.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano			
	B8.2	Accessibilità dei percorsi principali			
	B8.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato			
B.9		Accessibilità primo piano	X		
	B9.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B9.2	Accessibilità dei percorsi principali		X	4 gradini di una piccola scalinata interna al piano e uno di 17 cm ad una porta e 2 ai bagni
	B9.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
B.10		Accessibilità secondo piano	X		
	B10.1	Possibilità di raggiungere agevolmente il piano	X		
	B10.2	Accessibilità dei percorsi principali		X	Rampa ripida e storta (altezza max. 47 cm)
	B10.3	Presenza di un servizio igienico attrezzato		X	
C		ACCESSIBILITÀ COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO (requisiti minimi)		X	
D		PROBLEMATICHE DA SUPERARE			
		Presenza di gradini; rampa difficilmente percorribile, assenza di servizi igienici attrezzati			
E		STIMA COSTO DEI LAVORI	€		

APPENDICE 3

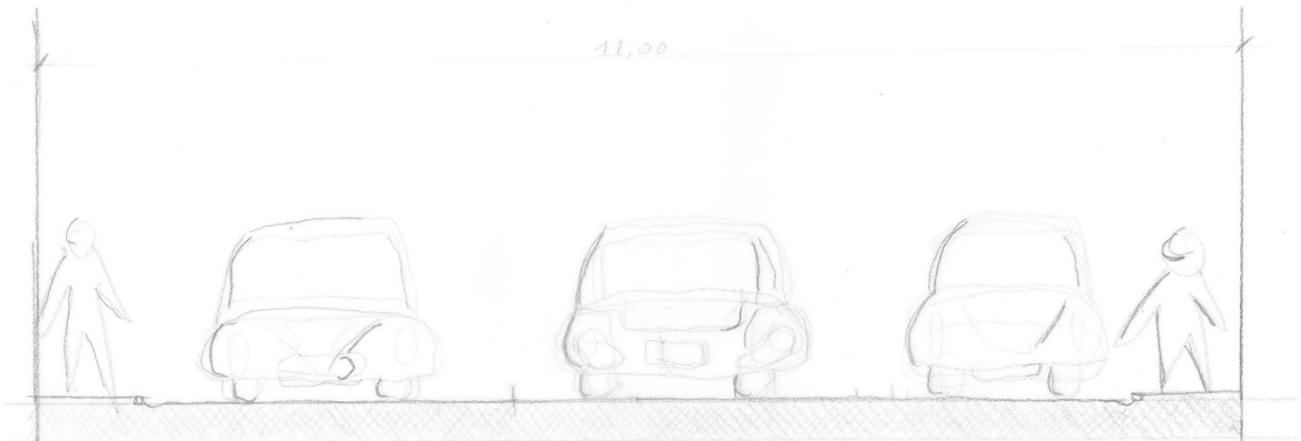
SCHEMI DI RIORDINO DELLE SEZIONI STRADALI



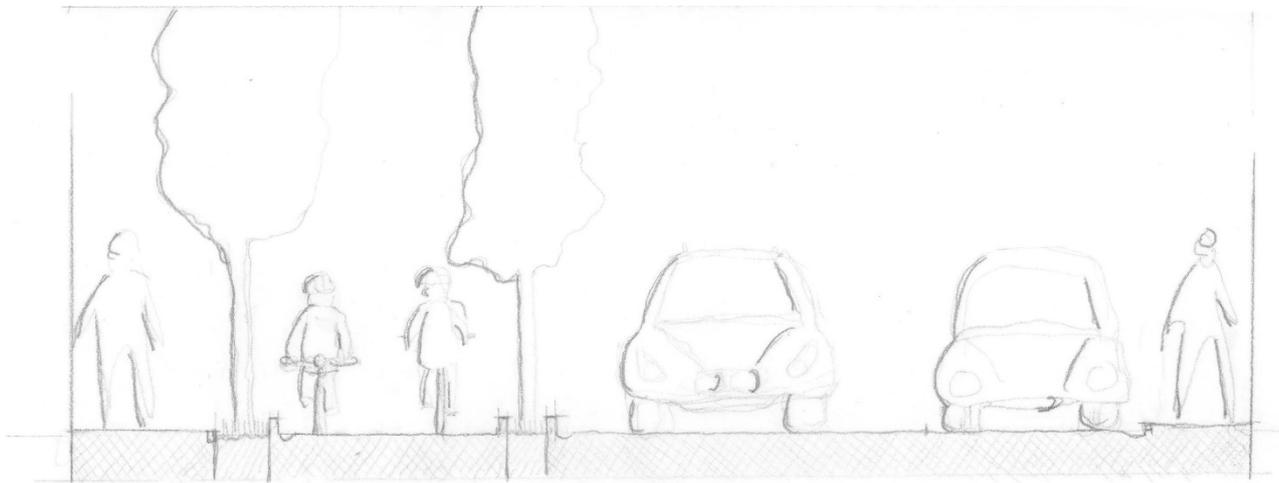
Planimetria - via Senese aretina in località zona industriale Alto Tevere



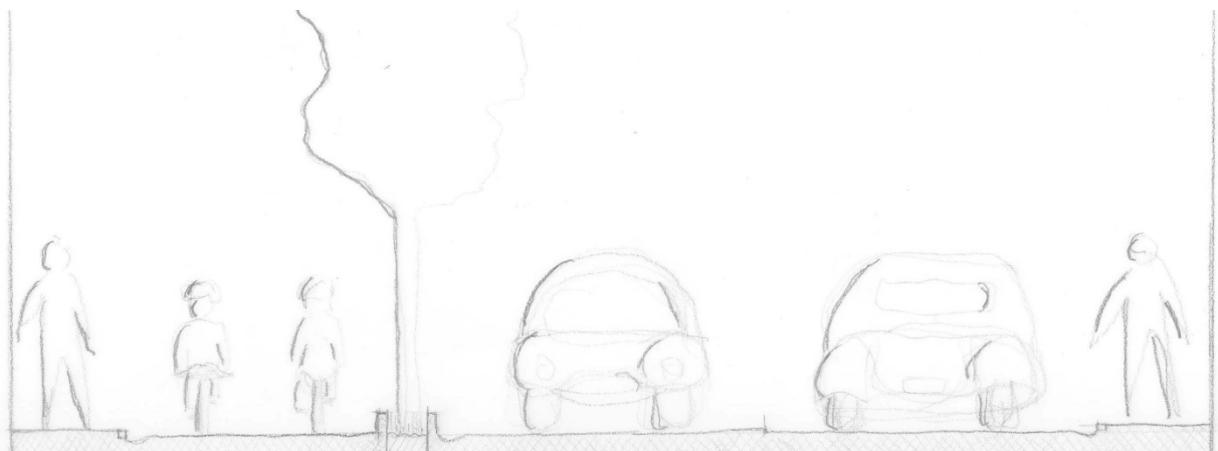
Sezione stradale - via Senese aretina in località zona industriale Alto Tevere



Sezione stradale tipo - stato attuale



Sezione stradale tipo - soluzione 1 corsia



Sezione stradale tipo - soluzione 2 corsie