



---

Oggetto: Comune di Sansepolcro (AR) – Avvio Variante semplificata al RU n. 8 nonies per modifiche alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente produttiva - **Contributo istruttorio**

Al Settore Pianificazione del Territorio  
SEDE

In relazione alla richiesta di contributo pervenuto in data 23/09/2020 prot. 0322673 si esprime il seguente contributo tecnico di competenza, ai fini della trasmissione all'Amministrazione comunale.

Con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico. Ai sensi del Capo VII, art.20 comma 1 “Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio” della Disciplina di Piano, *“Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice”*.

In data 17 maggio 2018 è stato sottoscritto il nuovo “Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione”, di cui allo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018.

Ai sensi dell'art. 5 del suddetto Accordo, le Varianti agli strumenti della pianificazione, non ancora conformati, che interessino Beni Paesaggistici sono oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario definito dalla L.R. n. 65/2014, senza l'attivazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.

Con Del. G.C. n. 162 del 11/09/2020 il Comune di Sansepolcro ha avviato la variante in oggetto ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, dell'art. 21 del P.I.T.- PPR.

La “ *Variante semplificata n. 08 nonies al R.U. per modifiche alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente produttiva*” trae origine da due istanze relative a due aree poste nella zona industriale Trieste e nella zona industriale Alto Tevere.

#### **AREA POSTA NELLA ZONA INDUSTRIALE TRIESTE**

L'istanza riguarda la modifica della destinazione urbanistica dell'area da “*tessuti produttivi in ambiti di riqualificazione insediativa*” a “*tessuti produttivi e commerciali di completamento DI*”.

Negli “*ambiti di riqualificazione insediativa*” la norma di salvaguardia (comma 10 dell'art. 23 delle NTA del vigente RU) non consente incrementi di volume e di superficie coperta fino alla approvazione di piani attuativi che perseguano gli obiettivi di cui al commi 2 e 3 dell'art. 23 delle NTA del RU:

*“Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e coordinati di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica, finalizzati ad una progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua crescente integrazione con gli insediamenti residenziali del contesto. Gli edifici di nuova costruzione e la sistemazione delle aree verdi (pubbliche e private) - devono dare luogo ad assetti insediativi caratterizzati da mix funzionale, altamente qualitativi dal punto urbanistico-edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea”*.

La richiesta di modifica dell'area è finalizzata a realizzare un ampliamento del capannone esistente.



Con la variante si prevede di individuare, in luogo del tessuto produttivo consolidato su ambito di riqualificazione insediativa, un'area di riqualificazione RQ52 con destinazione produttiva in cui sia possibile la realizzazione di un'addizione all'edificio esistente, che attualmente presenta una SUL di 1.382 mq., per una SUL aggiuntiva massima di 1.150 mq.

A tal proposito dalla documentazione si evince in particolare che *“si ritiene opportuno che l'attività edificatoria di completamento richiesta venga realizzata nel rispetto delle seguenti condizioni:*

*- l'edificazione di completamento garantisca comunque la tutela dell'area individuata dal RU come “verde privato vincolato” contigua al corso di acqua pubblica relativo al Fosso della Gorgaccia;”*

Inoltre con la Variante sono previsti:

*- la modifica del perimetro dell' “ambito di riqualificazione insediativa” limitandolo alla parte a monte dell'edificio posto a sud di via Ginna Marcelli e in fregio al fosso della Gorgaccia;*

*- la modifica dell'individuazione della casa cantoniera dell'Anas (“AI” nell'estratto) da “tessuto produttivo” a “attrezzatura pubblica”*

### **Rispetto ai contenuti del PIT/PPR**

- nella Scheda d'Ambito 12 “Casentino e val Tiberina” **l'area produttiva Trieste collocata lungo la strada pedecollinare SP73 bis allo sbocco del torrente Afra viene menzionata tra le criticità della II invariante.** Dalla disciplina d'uso della scheda d'ambito si richiama la Direttiva 3.5

*- mantenere i varchi ineditati dell'asse storico pedecollinare San Sepolcro-Città di Castello, caratterizzato da una conurbazione lineare semicontinua, contenendo le espansioni insediative.*

correlata all'Obiettivo 3

*“Tutelare e riqualificare dal punto di vista idrogeologico e urbanistico la pianura e i fondovalle di fiumi Arno e Tevere e i fondovalle secondari.”*

- l'area ricade nell'area tutelata ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 in forza del D.M.12/11/1962– G.U. 310 del 1962a con denominazione “Zona limitrofa al comune di Sansepolcro”.

Dalla Sezione IV della Scheda di Vincolo dell'area tutelata si evince che: **“Le principali criticità sono rappresentate dall'urbanizzazione e dalla presenza della zona industriale “Trieste” al confine con l'Umbria”**, e si richiama la seguente disciplina:

*3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.*

*3.b.11. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:*

*- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;*

*- impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'“aggregato storico”;*

*- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la “città storica”, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali esistenti;*

*- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;*

*- garantire qualità insediativa anche attraverso un'“articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva”;*

*- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica;*

*- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;*

*- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'“edificio storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso”;*

*- migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto.*

*3.c.11. Gli interventi che prevedono completamenti sono ammessi a condizione che:*



- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

In considerazione delle tutele paesaggistiche dell'area espresse dal quadro normativo sopra richiamato, si propone di:

- integrare la disciplina della previsione con la declinazione delle pertinenti norme del PIR/PPR al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico della previsione.
- chiarire le motivazioni dell'esclusione dall'ambito di riqualificazione insediativa di un areale maggiore rispetto a quello oggetto di istanza di variante.

### AREE POSTA NELLA ZONA INDUSTRIALE ALTO TEVERE

La seconda istanza riguarda la richiesta di estensione di un'area di trasformazione a fini produttivi TRpr12.a. Per effetto della proposta di modifica la superficie territoriale della scheda normativa TRpr12.a attualmente pari a mq. 14.295 diventa mq. 20.300, la SUL massima attualmente pari mq. 5.718 diventa mq. 8.120.

Dalla relazione si evince che

*“l'area in questione si configura come **brano di parco agricolo interposto tra l'area di trasformazione TR32 individuata per la realizzazione del nuovo ponte sul fiume Tevere e della viabilità ad esso collegata**”*

inoltre

*“nell'ambito del P.S. tale area è individuata nella tavola 13 del sistema insediativo concentrato in gran parte come “ambito di potenziamento del sistema produttivo” e in minima parte come “ambito per nuove infrastrutture”. Tale ultima previsione era legata alla necessità di poter usufruire di aree per le infrastrutture di collegamento al previsto nuovo ponte sul fiume Tevere. **Poiché negli ulteriori livelli di progettazione tale ambito per nuove infrastrutture non è risultato necessario il successivo RU ha inquadrato tale zona come area agricola sul margine sud-est della vasta zona industriale Alto Tevere**”*

### Rispetto ai contenuti del PIT/PPR

Nella Scheda d'ambito 12 – Casentino Val Tiberina l'area industriale nella pianura del Tevere a Sansepolcro ricade in un'area critica per processi di artificializzazione (carta della Rete ecologica) inoltre **viene citata nella descrizione delle criticità delle invariante II e III.**

*“Tra le aree critiche per la funzionalità della rete ecologica sono state individuate le seguenti: omissis*

*- Pianura tra Sansepolcro e S.Fiora: **pianura circostante il Fiume Tevere caratterizzata da intensi processi di espansione residenziale e industriale/commerciale (ZI S.Fiora e ZI Alto Tevere)**, dalla presenza di importanti infrastrutture stradali e di siti estrattivi e di lavorazione del materiale alluvionale in aree di pertinenza fluviale. **Elevata pressione sugli ecosistemi fluviali del Tevere e sul paesaggio agricolo della pianura alluvionale.**”*

*omissis*

*“**L'Area industriale più grande della piana (presso Santa Fiora) “Area industriale dell'Alto Tevere” si sviluppa in un'ansa del fiume Tevere, in un ambito altamente sensibile dal punto di vista idraulico e ambientale, e risulta delimitata dallo stradone medievale di grande valore storico che collega Anghiari a San Sepolcro.**”*

Dalla Disciplina d'uso della stessa Scheda si richiamano:  
le Direttive:



**3.3 - arginare l'espansione al di fuori del territorio urbanizzato degli insediamenti produttivi di fondovalle e degli impianti collocati lungo il fiume Arno e affluenti principali (aree di Porrena-Strada in Casentino, Ponte a Poppi, Ferrantina tra Soci e Bibbiena), privilegiando il recupero delle aree produttive;**

**3.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.**

collegate all'Obiettivo 3

**Tutelare e riqualificare dal punto di vista idrogeologico e urbanistico la pianura e i fondovalle di fiumi Arno e Tevere e i fondovalle secondari**

la Direttiva

**1.2 - per il miglioramento della continuità ecologica degli ambienti fluviali, ridurre i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione delle vegetazione ripariale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare", quali il corso del Fiume Arno da Castel San Niccolò a Capolona, il corso del Fiume Tevere tra Pieve Santo Stefano e il Lago di Montedoglio e nel tratto fluviale a valle di S. Fiora;**

collegata all'Obiettivo 1

**Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico ed identitario dell'ambito, costituiti dagli ecosistemi forestali delle Foreste Casentinesi, dell'Alpe di Catenaia e della Luna, dai tradizionali ambienti agropastorali e di brughiera, dai caratteristici affioramenti rupestri, e dagli ecosistemi fluviali dell'alto corso dei fiumi Arno e Tevere e dalle aree umide**

### **Beni Paesaggistici**

Occorre premettere che la Cartografia del PIT/PPR relativa all'area vincolata ai sensi dell'art. 142 c.1 lett c) del Dlg.42/04 "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna." ha valore meramente ricognitivo ed essendo la previsione in oggetto al limite esterno di detta rappresentazione cartografica si chiede fin da subito di verificare la sussistenza del vincolo in base ai criteri esposti nell'elaborato 7B del PIT/PPR, ai fini dell'eventuale applicazione della Disciplina dei Beni Paesaggistici contenuta nell'elaborato 8B del PIT/PPR e delle conseguenti valutazioni, evidenziando fin da ora profili di criticità in relazione alla Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito sopra menzionata in quanto l'area da parco agricolo si trasformerebbe in area artificializzata.

Il Settore resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Responsabile della P.O. Arch. Cecilia Berengo

tel. 055/4385307 e-mail [cecilia.berengo@regione.toscana.it](mailto:cecilia.berengo@regione.toscana.it)

Funzionario referente dell'istruttoria regionale Ing. Concetta Coriglione

tel. 055/4384383 e-mail [concetta.coriglione@regione.toscana.it](mailto:concetta.coriglione@regione.toscana.it)

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Settore  
Arch. Domenico Bartolo Scrascia