



**Alla DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE
ABITATIVE**

Settore Pianificazione del Territorio

Oggetto: Comune di Sansepolcro (AR) – Variante n. 8. nonies al R.U. per modifiche alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente produttiva – Avvio del procedimento ai sensi dell’art. 17, commi 1 e 2 della L.R. 65/2014. Contributo tecnico.

In riferimento alla vs. nota prot. AOOGR/AD 0322673 del 23/09/2020, si rilascia il presente contributo tecnico in base alle competenze attribuite al Settore scrivente dalla L.R. n. 30/15:

- in qualità di soggetto gestore delle Riserve Naturali regionali, ai sensi dell’art. 46, c. 3;
- in qualità di soggetto gestore dei Siti Natura 2000, ai sensi dell’art. 67 comma 1, lett. c bis);
- in qualità di autorità competente per la Valutazione di Incidenza ai sensi dell’art. 88 c. 4;
- ai sensi dell’art. 5, c. 1, lett. c) e dell’art. 7, relativi alle aree di collegamento ecologico e agli altri elementi strutturali e funzionali della rete ecologica toscana, individuata nel PIT; in proposito si ricorda che l’art. 75 stabilisce che gli enti competenti all’approvazione di piani o interventi incidenti sulle aree di collegamento ecologico funzionale definiscono le misure necessarie a mitigarne gli eventuali effetti negativi; tali misure di mitigazione sono realizzate a carico dei soggetti proponenti del Piano o dell’intervento;
- in relazione agli habitat e specie tutelati ai sensi dell’art. 79, 80, 81 e 82, anche esternamente ai siti Natura 2000 e alle aree protette.

Dall’esame del Documento preliminare di Assoggettabilità a VAS, si evince che la variante di cui all’oggetto è finalizzata al recepimento della richiesta di ampliamento di due aree produttive.

Le aree interessate dalla variante sono ubicate all’interno del perimetro del territorio Urbanizzato, così come definito ai sensi dell’art. 224 delle L.R. 65/2014, e risultano interessate da vincoli di tipo paesaggistico.

Area n. 1) La prima variante, riguarda un’area posta nella **zona industriale Trieste** del Comune di Sansepolcro e consiste nella trasformazione della destinazione urbanistica da *“tessuti produttivi in ambiti di riqualificazione insediativa”* a *“tessuti produttivi e commerciali di completamento DI”* consentendo di realizzare un ampliamento di un capannone esistente nell’area suddetta di circa 1000 mq. di superficie coperta.

Tenuto conto che l’area in questione ricade, secondo il RU vigente nell’ *“ambito di riqualificazione insediativa”* soggetto a vincolo paesaggistico, nel Documento preliminare di assoggettabilità a VAS vengono poste, quali condizioni alla realizzazione dell’attività edificatoria di completamento, sia la tutela dell’area individuata dal RU come *“verde privato vincolato”* contigua al corso di acqua pubblica Fosso della Gorgaccia, che la corresponsione di extra-oneri finalizzati alla riqualificazione urbana dell’area oggetto di intervento.

Area n. 2) La seconda variante, interessa un’area posta sul margine sud-est della **zona industriale Alto Tevere** ed è finalizzata alla realizzazione di interventi di completamento di aree già edificate.

La variante consentirà di ampliare la superficie territoriale nella zona di trasformazione a fini produttivi TRpr12.a la quale passerà dagli attuali mq. 14.295 a mq. 20.300 mentre la SUL massima attribuita alla stessa TRpr12.a passerà dagli attuali mq. 5.718 a mq. 8.120. Tale previsione del RU vigente è corredata di Scheda Norma nella quale si specificano gli interventi ammissibili.

La due aree interessate dalla Variante al RU, risultano poste, rispettivamente, a circa 5,6 km e 7,5 km dal Sito Natura 2000 ZSC IT5180010 “Alpe della Luna” e dalla omonima Riserva Naturale regionale.

In relazione ai contenuti del PIT/PPR, con particolare riferimento alla Invariante II “*I caratteri ecosistemici del paesaggio*”, si rileva che le aree interessate dalla Variante sono classificate, come:

- *aree urbanizzate* (zona industriale Trieste);
- *matrice agroecosistemica di pianura* (zona industriale Alto Tevere) ricompresa nell’ambito del *Corridoio ecologico da riqualificare* (fiume Tevere).

Nella Scheda dell’Ambito di paesaggio 12 Casentino e Val Tiberina del PIT-PPR, in merito alla analisi dell’invariante II “*I caratteri ecosistemici del paesaggio*”, si evidenzia che tra le aree critiche per la funzionalità della rete ecologica, si colloca la Pianura tra Sansepolcro e S. Fiora in quanto: “*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*”.

Gli Obiettivi di qualità del Piano regionale e le direttive ad essi correlate, sono principalmente finalizzati alla salvaguardia dei caratteri naturalistici relativi agli ambienti fluviali e della pianura come si evince dall’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*”.

Ad esso il PIT-PPR associa Direttive atte ad evitare le espansioni urbane lungo gli assi stradali principali e ad arginare l’edificazione fuori del territorio urbanizzato al fine di ridurre il consumo di suolo.

Si segnalano, inoltre, gli Indirizzi per le politiche, contenuti nella medesima Scheda di Ambito, relativi ad aspetti di interesse per la componente ecosistemica quali:

- la permeabilità ecologica del paesaggio agricolo di fondovalle e dei bassi rilievi, che potrà essere garantita conservando e riqualificando la maglia agraria e la buona densità di elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili);
- le direttrici di connettività e dei residui varchi tra aree edificate da tutelare evitando processi di saldatura degli insediamenti.

Per quanto sopra esposto, al fine di perseguire gli Obiettivi di qualità del PIT-PPR e le direttive ad essi correlate, si ritiene opportuno che le previsioni di trasformazione (nuova edificazione) prevedano interventi specifici finalizzati a tutelare ed incrementare la continuità ecologica degli ambienti fluviali al fine di assicurare i livelli ottimali della permeabilità ecologica del territorio, preservando le alberature presenti ed incrementandone la consistenza.

Considerato inoltre, che la Variante al RU interessa prevalentemente ambiti già urbanizzati, pare opportuno che le previsioni di nuova edificazione siano attuate in modo da:

- contenere l’estensione delle superfici impermeabilizzate anche attraverso l’impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e delle pertinenze nell’ambito delle aree di trasformazione previste;
- concorrere al mantenimento delle strutture eco-sistemiche residuali esistenti attraverso l’utilizzo delle aree destinate a verde, quali elementi di raccordo con la matrice agroecosistemica presente nelle aree contermini in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici.

La localizzazione delle aree interessate dalla Variante al RU di cui all’oggetto rispetto ai Siti Natura 2000 è tale da non far ritenere necessaria l’attivazione del procedimento di Valutazione di Incidenza.

IL DIRIGENTE
Settore “Tutela della natura e del mare”
Ing. Gilda Ruberti